



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

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

Website: udico.com.vn

E-mail: vanphong@udico.com.vn



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2025

ĐỒNG NAI, THÁNG 10 NĂM 2025

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

VND

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



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

VND

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

Trần Thị Nga
Người lập

Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

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

VND

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

Trần Thị Nga
Người lập

Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

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

VND

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



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

VND

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

Trần Thị Nga
 Người lập

Nguyễn Mạnh Toại
 Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
 Giám đốc



Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thống 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 thống 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 năm
------------------------	--------

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

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

3.7 Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	7 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

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 thuê 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

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

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

9. NỢ QUÁ HẠN

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

10. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

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

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

Thuyết minh bổ sung:

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

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

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Hiệp Phước	<u>24.512.320.294</u>	<u>24.512.320.294</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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

16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

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

16.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

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



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

Quý III năm 2025

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

20. VAY

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

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

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

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHCĐ") thường niên số 01/NQ-ĐHCĐ 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.

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

Quý III năm 2025

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn góp

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

21.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

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

21.4 Cổ phiếu

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

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

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

21.5 Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.6 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

22. DOANH THU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

22. DOANH THU (tiếp theo)

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	7.952.730.842	4.814.988.147
TỔNG CỘNG	<u>7.952.730.842</u>	<u>4.814.988.147</u>

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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

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

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	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>17.544.626.454</u>	<u>10.530.897.972</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 Thuế TNDN (tiếp theo)

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

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

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý III năm 2025

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 ("HDQT"), Ban Kiểm soát ("BKS"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT"), Giám đốc và các nhân viên quản lý khác như sau:

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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



Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VND

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

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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



Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	569.676.360	569.676.360
Từ 1 đến 5 năm	2.278.705.440	2.278.705.440
Trên 5 năm	20.750.980.470	21.828.995.760
TỔNG CỘNG	<u>23.599.362.270</u>	<u>24.677.377.560</u>

32. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	VND	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nợ khó đòi đã xử lý	<u>3.944.304.715</u>	<u>3.944.304.715</u>

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
Người lập



Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc



Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 10 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 III 2025

DONG NAI, OCTOBER 2025

INTERIM BALANCE SHEET
as at 30 September 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	30 September 2025	31 December 2024
100	A. CURRENT ASSETS		515,828,877,059	423,527,321,335
110	<i>I. Cash & cash equivalents</i>	4	93,053,119,948	190,389,660,907
111	1. Cash		28,053,119,948	18,984,927,336
112	2. Cash equivalents		65,000,000,000	171,404,733,571
120	<i>II. Short-term financial investments</i>		180,000,000,000	-
123	1. Held-to-Maturity investments	5	180,000,000,000	-
130	<i>III. Current accounts receivable</i>		143,962,105,478	131,545,856,861
131	1. Short-term trade receivables	6	130,925,886,840	124,490,917,880
132	2. Short-term advances to suppliers	7	16,545,396,727	12,839,742,651
136	3. Other short-term receivables	8	5,350,245,094	1,710,901,389
137	4. Provision for doubtful short-term receivables	6, 7	(8,859,423,183)	(7,495,705,059)
140	<i>IV. Inventories</i>	10	96,368,753,908	99,287,945,041
141	1. Inventories		98,104,793,952	99,287,945,041
149	2. Provision for inventory write-downs		(1,736,040,044)	-
150	<i>V. Other current assets</i>		2,444,897,725	2,303,858,526
151	1. Short-term prepaid expenses	14	1,582,911,021	1,256,059,383
152	2. Value-added tax deductible	17	418,721,591	728,488,969
153	3. Tax and other receivables from the State	17	443,265,113	319,310,174
200	B. NON-CURRENT ASSETS		287,906,625,880	298,348,075,262
220	<i>I. Fixed assets</i>		231,505,748,305	244,452,760,223
221	1. Tangible fixed assets	11	231,505,748,305	244,452,760,223
222	Cost		510,427,555,097	497,279,443,398
223	Accumulated depreciation		(278,921,806,792)	(252,826,683,175)
230	<i>II. Investment properties</i>	12	1,755,674,372	2,414,967,941
231	1. Cost		16,046,366,973	16,046,366,973
232	2. Accumulated depreciation		(14,290,692,601)	(13,631,399,032)
240	<i>III. Long-term assets in progress</i>		46,470,117,431	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	21,957,797,137	19,187,710,425
250	<i>IV. Long-term investment</i>		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	<i>V. Other long-term asset</i>		5,530,842,807	5,136,073,414
261	1. Long-term prepaid expenses	14	876,414,683	1,557,304,310
263	2. Long-term tools, supplies and spare parts		4,654,428,124	3,578,769,104
270	TOTAL ASSETS		803,735,502,939	721,875,396,597





INTERIM BALANCE SHEET (continued)
as at 30 September 2025

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 September 2025	31 December 2024
300	C. LIABILITIES		269,978,690,048	258,459,198,233
310	I. Current liabilities		269,872,383,419	258,349,603,769
311	1. Short-term trade payables	16.1	116,373,930,852	106,676,723,844
312	2. Short-term advances from customers	16.2	11,120,030,804	7,764,567,736
313	3. Statutory obligations	17	12,756,696,823	4,593,713,543
314	4. Payables to employees		8,753,874,619	6,925,629,406
315	5. Short-term accrued expenses	18	1,259,342,466	65,316,712
318	6. Short-term unearned revenue		27,272,727	63,636,364
319	7. Other short-term payables	19	4,319,445,770	2,259,048,270
320	8. Short-term loans	20	114,000,000,000	129,020,000,000
322	9. Bonus and welfare fund		1,261,789,358	980,967,894
330	II. Non-current liability		106,306,629	109,594,464
336	1. Long-term unearned revenue		106,306,629	109,594,464
338	2. Long-term loans	20	-	-
400	D. OWNERS' EQUITY		533,756,812,891	463,416,198,364
410	I. Capital	21	533,756,812,891	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
415	3. Treasury shares		(80,000,000)	-
418	4. Investment and development fund		141,592,762,240	141,592,762,240
421	5. Undistributed earnings		292,964,050,651	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		68,489,146,511	57,426,599,196
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		803,735,502,939	721,875,396,597




 Tran Thi Nga
 Preparer


 Nguyen Manh Toai
 Chief Accountant


 Nguyen Hoang Cong
 Director



Dong Nai Province, Vietnam
14 October 2025

INTERIM INCOME STATEMENT
Quarter III 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter III 2025	Quarter III 2024	For the accounting period ended 30 September 2025	For the accounting period ended 30 September 2024
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	22.1	891,530,227,421	777,873,614,745	2,462,594,289,524	2,131,051,281,787
10	2. Net revenues from sale of goods and rendering of services	22.1	891,530,227,421	777,873,614,745	2,462,594,289,524	2,131,051,281,787
11	3. Cost of goods sold and services rendered	23	(852,892,781,837)	(752,698,831,969)	(2,361,336,511,960)	(2,067,507,500,138)
20	4. Gross profits from sale of goods and rendering of services		38,637,445,584	25,174,782,776	101,257,777,564	63,543,781,649
21	5. Finance income	22.2	3,238,147,836	2,120,446,619	7,952,730,842	4,814,988,147
22	6. Finance expenses	24	(861,058,850)	(521,370,657)	(2,182,355,983)	(1,291,942,251)
23	- In which: Interest expense		(861,058,850)	(600,700,822)	(2,182,355,983)	(1,344,830,016)
26	7. General and administrative expenses	25	(8,412,032,164)	(5,106,851,495)	(20,550,491,799)	(17,384,029,774)
30	8. Operating profit/(loss)		32,602,502,406	21,667,007,243	86,477,660,624	49,682,797,771
31	9. Other income	26	10,554,280	135,533,321	100,053,574	334,953,844
32	10. Other expenses	26	(537,941,233)	(1,047,180,213)	(543,941,233)	(1,060,368,516)
40	11. Other profit (loss)	26	(527,386,953)	(911,646,892)	(443,887,659)	(725,414,672)
50	12. Accounting profit before tax		32,075,115,453	20,755,360,351	86,033,772,965	48,957,383,099
51	13. Current corporate income tax expense	28.1	(6,596,093,030)	(4,558,979,316)	(17,544,626,454)	(10,530,897,972)
60	14. Net profit after tax		25,479,022,423	16,196,381,035	68,489,146,511	38,426,485,127
70	15. Basic earnings per share	21.5	3,066	1,984	8,242	4,707
71	16. Diluted earnings per share	21.5	3,066	1,984	8,242	4,707

Tran Thi Nga
Preparer

Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

14 October 2025

INTERIM CASH FLOW STATEMENT
Quarter III 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the accounting period ended 30 September 2025	For the accounting period ended 30 September 2024
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		86,033,772,965	48,957,383,099
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortisation	11, 12	26,866,902,228	22,844,073,019
03	Provisions		3,099,758,168	342,733,035
05	Gains from investing activities	22.2	(7,952,839,934)	(4,814,988,147)
06	Interest expense	24	2,182,355,983	1,344,830,016
08	Operating profit before changes in working capital		110,229,949,410	68,674,031,022
09	Increase (Decrease) in receivables		(11,154,884,982)	6,187,457,534
10	Decrease (Increase) in inventories		1,252,581,089	(719,141,758)
11	Decrease in payables		14,413,080,210	6,358,952,340
12	Decrease (Increase) in prepaid expenses		354,037,989	(2,107,806,728)
14	Interest paid		(2,188,330,229)	(1,289,662,892)
15	Corporate income tax paid	17	(9,384,494,374)	(10,135,525,714)
17	Other cash outflows for operating activities		(867,710,520)	(1,006,389,600)
20	Net cash flows from (used in) operating activities		102,654,228,593	65,961,914,204
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases and construction of fixed assets		(13,564,231,074)	(80,675,427,112)
22	Proceeds from disposal of fixed assets		-	-
23	Payments for term deposit	5	(180,000,000,000)	(165,000,000,000)
24	Collections from term deposit		-	25,000,000,000
27	Interest and dividend received		5,513,461,522	5,076,974,448
30	Net cash flows from investing activities		(188,050,769,552)	(215,598,452,664)



INTERIM CASH FLOW STATEMENT (continued)
Quarter III 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the accounting period ended 30 September 2025	For the accounting period ended 30 September 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	2,159,500,000,000	1,563,369,056,890
34	Repayment of borrowings	20	(2,174,520,000,000)	(1,490,756,606,668)
36	Dividends paid to shareholders		-	-
40	Net cash flows (used in) from financing activities		(11,940,000,000)	72,612,450,222
50	Net increase in cash and cash equivalents		(97,336,540,959)	(77,024,088,238)
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	93,053,119,948	20,413,105,601



Tran Thi Nga
Preparer



Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director



Dong Nai Province, Vietnam

14 October 2025

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
Quarter III 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 September 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, Tay Ninh Province, Vietnam.

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

The number of the Company's employees as at 30 September 2025 was 91 (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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

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. |



NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**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 writes 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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter III 2025

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	7 - 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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**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.



NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****3.14 Appropriation of net profit (continued)***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.



NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)****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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.17 *Earnings per share (continued)*

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 September 2025	31 December 2024
Cash on hand	2,967,772,447	691,559,834
Cash in banks	25,085,347,501	18,293,367,502
Cash equivalents (*)	65,000,000,000	171,404,733,571
TOTAL	<u>93,053,119,948</u>	<u>190,389,660,907</u>

(*) 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 September 2025	31 December 2024
Fixed-term deposit (**)	<u>180,000,000,000</u>	-
TOTAL	<u>180,000,000,000</u>	<u>-</u>

(**) 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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Receivables from other parties	125,849,926,232	119,914,913,227
- Renze Textile Joint Stock Company	17,032,098,536	18,102,812,370
- Hualon Corporation Vietnam	12,769,097,260	9,542,704,971
- Others	96,048,730,436	92,269,395,886
Receivables from related parties (Note 29)	<u>5,075,960,608</u>	<u>4,576,004,653</u>
TOTAL	130,925,886,840	124,490,917,880
Provisions for doubtful short-term trade receivables	<u>(7,042,084,448)</u>	<u>(5,678,366,324)</u>
NET	<u>123,883,802,392</u>	<u>118,812,551,556</u>

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

	VND	
	For the accounting period ended 30 September 2025	For the accounting period ended 30 September 2024
Beginning balance	(5,678,366,324)	(3,232,600,896)
Provision made during the period	<u>(1,363,718,124)</u>	<u>(395,620,800)</u>
Ending balance	<u>(7,042,084,448)</u>	<u>(3,628,221,696)</u>

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Electrical Mechanical – Power Dong Nai JSC	11,844,600,413	8,406,454,979
Tien Dat VN Joint Stock Company	1,384,847,935	1,384,847,935
Others	<u>3,315,948,379</u>	<u>3,048,439,737</u>
TOTAL	16,545,396,727	12,839,742,651
Provision for doubtful short-term advance to suppliers	<u>(1,817,338,735)</u>	<u>(1,817,338,735)</u>
NET	<u>14,728,057,992</u>	<u>11,022,403,916</u>

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

	VND	
	For the accounting period ended 30 September 2025	For the accounting period ended 30 September 2024
Beginning balance	(1,817,338,735)	(36,870,000)
Provision made during the period	<u>-</u>	<u>-</u>
Ending balance	<u>(1,817,338,735)</u>	<u>(36,870,000)</u>

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
 Quarter III 2025

8. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Advances to employees	2,302,574,000	1,267,374,000
Others	<u>3,047,671,094</u>	<u>443,527,389</u>
TOTAL	5,350,245,094	1,710,901,389
Provisions for doubtful other short-term receivables	<u>-</u>	<u>-</u>
NET	<u>5,350,245,094</u>	<u>1,710,901,389</u>
<i>In which:</i>		
<i>Other receivables from other parties</i>	5,350,245,094	1,710,901,389
<i>Other receivables from related parties (Note 29)</i>	-	-



NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

9. BAD DEBTS

	30 September 2025			31 December 2024			Recoverable amount
	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	-	
Project Management Board of Hanoi National University Construction Project in Hoa Lac	1,287,206,195	1,287,206,195	-	-	-	-	
Others	723,689,262	723,689,262	-	723,689,262	723,689,262	-	
TOTAL	12,378,310,243	8,859,423,183	3,518,887,060	11,091,104,048	7,495,705,059	3,595,398,989	

VND



NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

10. INVENTORIES

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Inventory properties (*)	77,550,888,704	76,620,326,196
Raw materials	6,327,340,381	9,817,632,853
Construction in progress	14,187,564,867	12,777,985,992
Tool and supplies	39,000,000	72,000,000
TOTAL	98,104,793,952	99,287,945,041
Provision for inventory write-downs	(1,736,040,044)	-
NET	96,368,753,908	99,287,945,041

(*) Details of cost inventory properties are presented as follows:

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Hoa An Project (i)	77,550,888,704	76,620,326,196
TOTAL	77,550,888,704	76,620,326,196

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

Detail of movements of provision for inventory write-downs is as follows:

	VND	
	For the accounting period ended 30 September 2025	For the accounting period ended 30 September 2024
Beginning balance	-	-
Provision made during the period	(1,736,040,044)	-
Ending balance	(1,736,040,044)	-

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Total
	VND				
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	12,336,134,641	627,062,100	-	-	12,963,196,741
Disposal of fixed asset	-	-	-	(112,485,042)	(112,485,042)
Other reductions	-	-	-	-	-
As at 30 September 2025	249,702,896,015	250,151,489,427	8,937,513,197	1,635,656,458	510,427,555,097
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	21,526,244,274	87,598,208,869	5,319,487,608	1,127,261,458	115,571,202,209
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	(12,751,702,201)	(12,876,554,516)	(452,253,195)	(127,098,747)	(26,207,608,659)
Disposal of fixed asset	-	-	-	112,485,042	112,485,042
Other reductions	-	-	-	-	-
As at 30 September 2025	(117,876,209,217)	(153,520,057,103)	(6,199,203,199)	(1,326,337,273)	(278,921,806,792)
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 September 2025	131,826,666,798	96,631,432,324	2,738,309,998	309,319,185	231,505,748,305
<i>In which:</i>					
Pledged/mortgaged as loan security (Note 20)	28,278,556,304	38,881,600,763	-	-	67,160,157,067

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

12. INVESTMENT PROPERTIES

	VND
	<i>Building and structures</i>
Cost:	
As at 31 December 2024 and as at 30 September 2025	<u>16,046,366,973</u>
Accumulated amortisation:	
As at 31 December 2024	(13,631,399,032)
Depreciation for the period	<u>(659,293,569)</u>
As at 30 September 2025	<u>(14,290,692,601)</u>
Net carrying amount:	
As at 31 December 2024	<u>2,414,967,941</u>
As at 30 September 2025	<u>1,755,674,372</u>

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 30 September 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	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Rental income from investment properties	2,404,989,554	2,326,597,154
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period	1,704,432,322	1,664,638,497

13. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

13.1 *Long-term work in process*

	VND	
	<i>30 September 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Hiep Phuoc project	<u>24,512,320,294</u>	<u>24,512,320,294</u>

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**13. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS** (continued)**13.2 Long-term construction in process**

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
22kV Distribution Grid System (Phase 1) - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	4,117,467,185	9,632,352,054
22kV Distribution Grid System (Phase 2) - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	4,710,386,209	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
Transformer substation 3P_3x50kVA-22/0.4kV and low voltage power line for UDICO Company office	-	132,588,000
110/22kV Huu Thanh Industrial Park Substation (Phase 2) - 110/22kV Huu Thanh Industrial Park Substation	364,000,000	-
TOTAL	<u>21,957,797,137</u>	<u>19,187,710,425</u>

14. PREPAID EXPENSES

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Short-term	1,582,911,021	1,256,059,383
Tool and supplies	406,637,551	401,427,754
Infrastructure usage fee and land lease	183,594,946	-
Others	992,678,524	854,631,629
Long-term	876,414,683	1,557,304,310
Others	876,414,683	1,557,304,310
TOTAL	<u>2,459,325,704</u>	<u>2,813,363,693</u>

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

15. INVESTMENT IN OTHER ENTITIES

The Company has invested in other units as follows:

Entity name	Percentage of ownership of the Company %	30 September 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



NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

16.1 Short-term trade payables

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Trade payables to suppliers	116,353,960,864	106,676,723,844
- Dong Nai Power Company - Branch of Southern Power Corporation	83,966,734,001	85,635,347,484
- Electrical Mechanical – Power Dong Nai JSC	14,693,936,662	6,288,881,001
- Others	17,693,290,201	14,752,495,359
Trade payables to related parties (Note 29)	19,969,988	-
TOTAL	116,373,930,852	106,676,723,844

16.1 Short-term advances from customers

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Advances from customers	10,214,711,315	6,632,475,782
- Viet Hoa Thinh Contrucstion Trading Company Limited	1,913,996,309	-
- Others	8,300,715,006	6,632,475,782
Advances from related parties (Note 29)	905,319,489	1,132,091,954
TOTAL	11,120,030,804	7,764,567,736

17. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND			
	31 December 2024	Increase in period	Decrease in period	30 September 2025
Receivables				
Value-added tax deductible	728,488,969	186,760,684,829	(187,070,452,207)	418,721,591
Value Tax increase in current account	120,500,000	-	(120,500,000)	-
Personal income tax	198,810,174	244,454,939	-	443,265,113
TOTAL	1,047,799,143	187,005,139,768	(187,190,952,207)	861,986,704
Payables				
Corporate income tax	4,593,713,543	17,544,626,454	(9,384,494,374)	12,753,845,623
Personal income tax	-	1,230,973,587	(1,230,973,587)	-
Value-added tax	-	190,922,499,004	(190,919,647,804)	2,851,200
Others	-	136,640,035	(136,640,035)	-
TOTAL	4,593,713,543	209,834,739,080	(201,671,755,800)	12,756,696,823

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

18. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Costs for maintenance and periodic testing	1,200,000,000	-
Interest expense	59,342,466	65,316,712
TOTAL	<u>1,259,342,466</u>	<u>65,316,712</u>

19. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Deposits received	2,614,600,000	954,000,000
Deposit for renting an apartment	741,521,175	688,121,175
Dividend, profit payable	321,443,040	321,443,040
Trade union fee	312,768,500	32,231,000
Others	329,113,055	263,253,055
TOTAL	<u>4,319,445,770</u>	<u>2,259,048,270</u>

20. LOAN

				VND
	31 December 2024	Drawdown	Repayment	30 September 2025
Short-term loans from banks	129,020,000,000	2,159,500,000,000	(2,174,520,000,000)	114,000,000,000
Total	<u>129,020,000,000</u>	<u>2,159,500,000,000</u>	<u>(2,174,520,000,000)</u>	<u>114,000,000,000</u>

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

Bank	30 September 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	114,000,000,000	From 10 October 2025 to 21 October 2025	3.8	Medium voltage power lines and substations
TOTAL	<u>114,000,000,000</u>			

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

21. OWNERS' EQUITY

21.1 Increase and decrease in owners' equity

	Share capital	Share premium	Treasury shares	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
For the accounting period ended 31 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	<u>80,000,000,000</u>	<u>16,200,000,000</u>	-	<u>141,592,762,240</u>	<u>225,623,436,124</u>	<u>463,416,198,364</u>
For the accounting period ended 30 September 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	-	(80,000,000)	-	-	3,000,000,000
Net profit for the period	-	-	-	-	68,489,146,511	68,489,146,511
Reward and welfare funds (**)	-	-	-	-	(1,148,531,984)	(1,148,531,984)
As at 30 September 2025	<u>83,080,000,000</u>	<u>16,200,000,000</u>	<u>(80,000,000)</u>	<u>141,592,762,240</u>	<u>292,964,050,651</u>	<u>533,756,812,891</u>

(*) 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 September 2025. On 24 September 2025, the Company completed the additional listing of 308,000 shares.

According to the Board of Directors' Resolution No. 20/NQ-HDQT dated 14 August 2025, the Company repurchased 8,000 shares issued under the Employee Stock Ownership Plan (ESOP) at a repurchase price of VND 10,000 per share. The Company completed the transfer of ownership of 8,000 shares from shareholders to treasury shares in accordance with Official Letter No. 8058/CNVSDC-DK.NV dated 25 September 2025 issued by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation.

(**) 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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

21. OWNERS' EQUITY (continued)

21.2 *Contributed charter capital*

	30 September 2025		31 December 2024	
	Ordinary shares (Shares)	Percentage of ownership (%)	Ordinary shares (Shares)	Percentage of ownership (%)
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 September 2025	31 December 2024
Contributed capital		
Beginning balance	80,000,000,000	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 September 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	-
Treasury shares		
Ordinary shares	(8,000)	-
Shares in circulation		
Ordinary shares	8,300,000	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.

Treasury shares held by the Company do not carry voting rights, are not entitled to dividends, and are presented as a direct deduction from owners' equity.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

21. OWNERS' EQUITY (continued)

21.5 *Weighted average number of ordinary shares outstanding*

	Number of shares	From date	To date	Number of days	Weighted average number of shares
<i>From 01 January 2024 to 30 September 2024</i>					
Beginning and Ending balance	8,000,000	01 January 2024	30 September 2024	273	8,000,000
<i>From 01 January 2025 to 30 September 2025</i>					
Beginning balance	8,000,000	01 January 2025	30 September 2025	273	8,000,000
Additional share issuance (*)	308,000	27 May 2025	30 September 2025	127	143,282
Repurchase of treasury shares (**)	(8,000)	25 September 2025	30 September 2025	6	(176)
Ending balance	8,300,000				8,143,106

(*) 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.

(**) According to Official Letter No. 8058/CNVSDC-DK.NV dated 25 September 2025 issued by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation regarding the transfer of ownership of 8,000 shares from shareholders to treasury shares.

21.6 *Earnings per share*

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Net profit after tax allocated to shareholders owning common shares (VND)	68,489,146,511	38,426,485,127
Distribution to the funds from undistributed earnings (*)	<u>(1,369,782,930)</u>	<u>(768,529,703)</u>
Net profit after tax is allocated to shareholders owning common shares to calculate the above basic interest per share (VND)	67,119,363,581	37,657,955,424
The average number of ordinary shares circulated (shares)	8,143,106	8,000,000
Earnings per share		
<i>Basic earnings per share (VND per share)</i>	8,242	4,707
<i>Diluted earnings per share (VND per share)</i>	8,242	4,707

(*) Net profit used to compute earnings per share For the accounting period ended 30 September 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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

22. REVENUES

22.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Sale of electricity business	2,411,736,392,442	2,104,500,384,954
Sale of construction and maintenance	46,640,724,104	21,977,960,754
Sale of rental service	2,404,989,554	2,326,597,154
Others	1,812,183,424	2,246,338,925
NET REVENUE	<u>2,462,594,289,524</u>	<u>2,131,051,281,787</u>
<i>In which:</i>		
<i>Sales to others</i>	2,443,812,970,568	2,116,772,766,887
<i>Sales to related parties (Note 29)</i>	18,781,318,956	14,278,514,900

22.2 Finance income

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Interest income from loans and deposits	7,952,730,842	4,814,988,147
TOTAL	<u>7,952,730,842</u>	<u>4,814,988,147</u>

23. COSTS OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Cost of electricity business	2,319,517,243,489	2,047,036,466,469
Cost of construction and maintenance	40,096,816,842	18,767,449,646
Cost of rental service	1,704,432,322	1,664,638,497
Others	18,019,307	38,945,526
TOTAL	<u>2,361,336,511,960</u>	<u>2,067,507,500,138</u>

24. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Loan interest	2,182,355,983	1,344,830,016
Provision for diminution in value of investments	-	(52,887,765)
TOTAL	<u>2,182,355,983</u>	<u>1,291,942,251</u>

CÔNG
 TỬ PH
 À VÀ
 IDI
 TRACH

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Labour costs	14,443,052,302	13,427,850,487
Expenses for external services	1,846,151,868	830,059,392
Provision for doubtful receivables	1,363,718,124	395,620,800
Others	2,897,569,505	2,730,499,095
TOTAL	<u>20,550,491,799</u>	<u>17,384,029,774</u>

26. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Other income	100,053,574	334,953,844
Gain from insurance claims	-	300,463,214
Gain from disposal of fixed asset	109,092	-
Others	99,944,482	34,490,630
Other expenses	(543,941,233)	(1,060,368,516)
Penalty	(9,000,000)	(85,102,378)
Others	(534,941,233)	(975,266,138)
NET OTHER PROFIT	<u>(443,887,659)</u>	<u>(725,414,672)</u>

27. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Cost of commercial electricity	2,267,112,023,007	1,996,684,512,655
Labour costs	31,157,079,336	30,390,146,519
Depreciation and amortisation (Notes 11, 12)	26,866,902,228	22,844,073,019
Expenses for external services	24,871,826,283	21,406,335,511
Raw material	27,449,268,904	13,248,491,508
Provision	3,099,758,168	395,620,800
Others	3,670,287,216	3,625,438,549
TOTAL	<u>2,384,227,145,142</u>	<u>2,088,594,618,561</u>

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.

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

28. CORPORATE INCOME TAX (continued)

28.1 CIT expenses

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Current CIT expenses	<u>17,544,626,454</u>	<u>10,530,897,972</u>

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

	VND	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Accounting profit before tax	<u>86,033,772,965</u>	<u>48,957,383,099</u>
At CIT rate of 20% applicable for the Company	17,206,754,593	9,791,476,620
<i>Adjustments to increase:</i>		
Non-deductible expenses	337,871,861	616,117,546
Adjusted CIT expenses of previous years into CIT expenses of this year	-	123,303,806
CIT expense	<u>17,544,626,454</u>	<u>10,530,897,972</u>

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.



NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

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

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>
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



NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties For the accounting period ended 30 September 2025 and 30 September 2024 were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i>	
		<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Purchase of service	643,198,446	466,937,686
	Sale of electricity	214,769,012	88,227,959
	Providing construction and maintenance services	1,219,332,699	-
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity	11,887,457,365	10,680,242,029
	Purchase of service	19,273,768	6,927,804
IDERGY Joint Stock Company	Purchase of service	-	3,376,228,149
	Providing electrical connection services	884,124,451	69,948,968
	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	1,997,652,639
	Sale of electricity	896,124,715	683,480,616
	Purchase of goods and services	251,382,397	248,696,228
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	465,388,612	699,586,087
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	39,648,422	59,376,602

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025**29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

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

<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i>	
		<i>30 September 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
<i>Short-term trade receivables</i>			
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	495,496,900	959,904,885
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Sale of electricity	121,445,124	250,456,839
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Sale of electricity and construction services	1,316,879,315	546,613,606
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	62,287,184	73,253,538
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	1,058,610	4,866,038
IDERGY Joint Stock Company	Providing electrical connection services	337,883,728	-
TOTAL		<u>5,075,960,608</u>	<u>4,576,004,653</u>
<i>Short-term advance from customers</i>			
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		<u>905,319,489</u>	<u>1,132,091,954</u>
<i>Short-term payables</i>			
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Purchase of service	18,316,770	-
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Purchase of service	1,653,218	-
TOTAL		<u>19,969,988</u>	<u>-</u>

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

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	
	<i>For the accounting period ended 30 September 2025</i>	<i>For the accounting period ended 30 September 2024</i>
Income from salary, bonus, allowance and other payments	<u>2,939,204,544</u>	<u>2,452,868,326</u>
TOTAL	<u>2,939,204,544</u>	<u>2,452,868,326</u>

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.

NG
PH
PHÁ
À Đ
IC
CH

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

30. SEGMENT INFORMATION (continued)

	Electricity business	Real estate business	Others	Total
For the accounting period ended 30 September 2025				
Segment sales	2,411,736,392,442	2,404,989,554	48,452,907,528	2,462,594,289,524
Segment cost of goods sold and service rendered	(2,319,517,243,489)	(1,704,432,322)	(40,114,836,149)	(2,361,336,511,960)
Segments profit	92,219,148,953	700,557,232	8,338,071,379	101,257,777,564
Unallocated expenses				(20,994,379,458)
Profit before income tax, financial revenue and financial costs				80,263,398,106
Financial revenue				7,952,730,842
Financial costs				(2,182,355,983)
Profit before tax				86,033,772,965
Current corporate income tax				(17,544,626,454)
Net profit for the period				68,489,146,511
Other Segment information				
Segment depreciation	25,671,241,266	659,293,569	-	26,330,534,835
Unallocated depreciation	-	-	-	536,367,393
As at 30 September 2025				
Segment assets	381,420,317,664	108,092,727,139	21,760,149,448	511,273,194,251
Unallocated assets	-	-	-	292,462,308,688
Total assets	381,420,317,664	108,092,727,139	21,760,149,448	803,735,502,939
Segment liabilities	215,621,163,332	5,216,846,751	20,655,951,573	241,493,961,656
Unallocated liabilities	-	-	-	28,484,728,392
Total liabilities	215,621,163,332	5,216,846,751	20,655,951,573	269,978,690,048

VND

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

30. SEGMENT INFORMATION (continued)

	Electricity business	Real estate business	Others	Total	VND
For the accounting period ended 30 September 2024					
Segment sales	2,104,500,384,954	2,326,597,154	24,224,299,679	2,131,051,281,787	
Segment cost of goods sold and service rendered	(2,047,036,466,469)	(1,664,638,497)	(18,806,395,172)	(2,067,507,500,138)	
Segments profit	57,463,918,485	661,958,657	5,417,904,507	63,543,781,649	
Unallocated expenses				(18,109,444,446)	
Profit before income tax, financial revenue and financial costs				45,434,337,203	
Financial revenue				4,814,988,147	
Financial costs				(1,291,942,251)	
Profit before tax				48,957,383,099	
Current corporate income tax				(10,530,897,972)	
Net profit for the period				38,426,485,127	
Other Segment information					
Segment depreciation	21,906,254,360	659,293,569	-	22,565,547,929	
Unallocated depreciation	-	-	-	278,525,090	
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	

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)
Quarter III 2025

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 September 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	20,750,980,470	21,828,995,760
TOTAL	<u>23,599,362,270</u>	<u>24,677,377,560</u>

32. OFF-BALANCE SHEET ITEMS

	VND	
	30 September 2025	31 December 2024
Written-off bad debts	<u>3,944,304,715</u>	<u>3,944,304,715</u>

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
Preparer



Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director



Dong Nai Province, Vietnam

14 October 2025

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

Digitally signed by
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
DN: C=VN, L=ĐỒNG
NAI, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
IDICO,
OID.0.9.2342.19200300.
100.1.1=
MST:3600486108, E=
UDICO@HCM.VNN.VN
Reason: I am the author
of this document
Location:
Date: 2025.10.17
23:04:13+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 12.0.1