

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN - IDICO
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 46

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN – IDICO

Số 88, quốc lộ 1 (tuyến tránh), phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam, được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 2329/QĐ-BXD ngày 16/5/2005 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An thành Công ty cổ phần.

Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100503295 lần đầu ngày 05/01/2006, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 11/12/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100503295 thay đổi lần thứ 21 ngày 11/12/2023 là 85.500.000.000 VND (*Bằng chữ: Tám mươi lăm tỷ, năm trăm triệu VND*).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UpCOM với mã giao dịch là LAI.

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: IDICO-LONGAN INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt: IDICO-LINCO

Trụ sở chính: Số 88, quốc lộ 1 (tuyến tránh), phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Tiến	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên (Bỏ nhiệm từ 03/10/2023)
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên (Bỏ nhiệm từ 03/10/2023)
Ông Võ Quốc Khánh	Thành viên (Miễn nhiệm từ 19/04/2023)
Ông Đặng Hồng Anh	Thành viên (Miễn nhiệm từ 03/10/2023)
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Phương	Thành viên (Miễn nhiệm từ 03/10/2023)
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên (Miễn nhiệm từ 19/04/2023)

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thị Ngọc Loan	Trưởng ban
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên (Bỏ nhiệm từ 03/10/2023)
Bà Huỳnh Ngọc Diễm	Thành viên (Miễn nhiệm từ 03/10/2023)
Ông Bùi Đức Minh	Thành viên

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN – IDICO

Số 88, quốc lộ 1 (tuyến tránh), phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc
Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc
Ông Phạm Tấn Hiền	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, ngoài sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính nêu tại thuyết minh 7.1, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc 31/12/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc.



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Long An, ngày 11 tháng 3 năm 2024

Số: 95/2024/BCKT-CPA VIETNAM -HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPKính gửi:**Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO, được lập ngày 11/3/2024, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2024 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 11 tháng 3 năm 2024

Đàm Tuấn Anh**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5445-2021-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		817.513.030.435	600.387.111.977
(100 = 110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	76.184.050.192	33.185.421.447
1. Tiền	111		66.184.050.192	4.185.421.447
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	29.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		58.703.795	50.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	58.703.795	50.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		49.902.037.553	35.780.754.290
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	48.156.778.543	33.529.487.299
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		92.250.000	175.113.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	1.653.009.010	2.076.153.991
IV. Hàng tồn kho	140		676.779.637.065	518.752.036.240
1. Hàng tồn kho	141	5.5	676.779.637.065	518.752.036.240
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.588.601.830	12.618.900.000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	14.202.000.000	12.618.900.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		386.601.830	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		346.583.125.821	301.067.098.511
(200 = 210+220+230+240+250+260)				
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.243.435.190	15.251.528.865
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	11.572.395.292	12.580.488.967
- Nguyên giá	222		25.439.261.075	36.293.605.072
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.866.865.783)	(23.713.116.105)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	2.671.039.898	2.671.039.898
- Nguyên giá	228		2.671.039.898	2.671.039.898
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		325.589.690.631	279.065.569.646
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.8	325.445.523.231	278.921.402.246
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		144.167.400	144.167.400
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		6.750.000.000	6.750.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.2	6.750.000.000	6.750.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270 = 100+200)	270		1.164.096.156.256	901.454.210.488

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		961.759.108.561	734.307.495.531
(300 = 310+330)				
I. Nợ ngắn hạn	310		619.959.152.818	242.271.162.444
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	32.156.577.399	33.165.651.383
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	306.307.763.372	42.325.912.435
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	4.299.979.013	6.701.043.213
4. Phải trả người lao động	314		2.433.375.443	3.140.475.349
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	48.857.160.167	46.687.507.275
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	225.363.053.829	109.743.436.831
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		541.243.595	507.135.958
II. Nợ dài hạn	330		341.799.955.743	492.036.333.087
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.11	47.267.455.743	279.256.833.087
2. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	291.720.000.000	206.217.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.14	2.812.500.000	6.562.500.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		202.337.047.695	167.146.714.957
(400 = 410+430)				
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.15	202.337.047.695	167.146.714.957
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		85.500.000.000	85.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		85.500.000.000	85.500.000.000
1. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.000.000.000	9.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.042.907.420	1.042.907.420
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.097.884.824	23.097.884.824
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		83.696.255.451	48.505.922.713
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		45.818.575.076	13.258.970.031
- LNST chưa phân phối kì này	421b		37.877.680.375	35.246.952.682
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.164.096.156.256	901.454.210.488
(440 = 300+400)				

Long An, ngày 11 tháng 3 năm 2024

Người lập

Nguyễn Đức Toàn

Kế toán trưởng

Phạm Quốc Tài

Giám đốc



Nguyễn Xuân Tiến

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	214.571.401.023	250.570.119.327
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		214.571.401.023	250.570.119.327
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	138.293.058.459	176.356.381.145
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		76.278.342.564	74.213.738.182
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	293.611.841	286.074.765
7. Chi phí tài chính	22	6.4	6.852.184.148	5.697.095.538
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.806.420.802	5.670.300.483
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	5.687.051.627	5.979.170.894
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	19.364.537.015	19.365.476.227
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		44.668.181.615	43.458.070.288
11. Thu nhập khác	31	6.7	2.678.918.854	518.234.621
12. Chi phí khác	32	6.7	-	6.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		2.678.918.854	518.228.621
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		47.347.100.469	43.976.298.909
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	9.469.420.094	8.729.346.227
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		37.877.680.375	35.246.952.682
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	4.202	3.808

Long An, ngày ngày 11 tháng 3 năm 2024

Người lập



Nguyễn Đức Toàn

Kế toán trưởng



Phạm Quốc Tài

Giám đốc



Nguyễn Xuân Tiến



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		47.347.100.469	43.976.298.909
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		882.161.052	1.062.332.368
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.519.531.070)	(286.074.765)
- Chi phí lãi vay	06		6.806.420.802	5.670.300.483
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		52.516.151.253	50.422.856.995
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.507.885.093)	30.992.882.461
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(197.321.099.961)	(343.189.781.589)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		113.769.365.643	501.377.979.922
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.583.100.000)	(12.618.900.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.388.039.718)	(5.670.300.483)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.409.937.993)	(8.207.151.820)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2.653.240.000)	(2.452.638.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(67.577.785.869)	210.654.947.486
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(174.452.181.628)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		2.560.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.966.100)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		289.874.146	286.074.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.844.908.046	(174.166.106.863)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		264.190.895.811	137.148.801.983
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(152.321.278.813)	(149.144.204.097)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.138.110.430)	(15.369.556.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		107.731.506.568	(27.364.958.114)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		42.998.628.745	9.123.882.509
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		33.185.421.447	24.061.538.938
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	76.184.050.192	33.185.421.447

Người lập



Nguyễn Đức Toàn

Kế toán trưởng



Phạm Quốc Tài

Long An, ngày 11 tháng 3 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Xuân Tiến

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO tiền thân là Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam, được thành lập và hoạt động theo Quyết định số 2329/QĐ-BXD ngày 16/5/2005 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An thành Công ty cổ phần.

Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100503295 lần đầu ngày 05/01/2006, đăng ký kinh doanh thay đổi các lần và đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 11/12/2023.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100503295 thay đổi lần thứ 21 ngày 11/12/2023 là 85.500.000.000 VND (*Bằng chữ: Tám mươi lăm tỷ, năm trăm triệu VND*).

Tên giao dịch bằng tiếng Anh: IDICO-LONGAN INVESTMENT CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt: IDICO-LINCO.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường UpCOM với mã giao dịch là LAI.

Trụ sở chính: Số 88, quốc lộ 1 (tuyến tránh), phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 46 người (tại ngày 31/12/2022 là 47 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ. Thiết kế công trình xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai khoáng khác chưa phân vào đâu. Chi tiết: kinh doanh khoáng sản;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Xây dựng công trình công ích. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng các cửa hàng chuyên doanh;
- Kho bãi và lưu trữ hàng hoá,.....;

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Xây lắp dân dụng; sản xuất công nghiệp vật liệu xây dựng; kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, dịch vụ tư vấn đầu tư, xây dựng; kinh doanh bất động sản; đầu tư kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

STT	Tên chi nhánh	Địa chỉ, mã số chi nhánh
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO - Nhà máy Vật liệu Xây dựng Tuynel Đức Hòa	Áp Lộc Thạnh, xã Lộc Giang, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An Mã số chi nhánh: 1100503295-003
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO - Xí nghiệp khai thác và kinh doanh Vật liệu Xây dựng IDICO - LINCO	Số 88, Quốc lộ 1 (Tuyến tránh), phường 6, TP. Tân An, tỉnh Long An Mã số chi nhánh: 1100503295-004
3	Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO - Xí nghiệp Tư vấn Đầu tư IDICO - LINCO	Số 88, Quốc lộ 1 (Tuyến tránh), phường 6, TP. Tân An, tỉnh Long An Mã số chi nhánh: 1100503295-006
4	Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO - Ban Quản lý dự án Khu dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6 - Thành phố Tân An	Số 88, Quốc lộ 1 (Tuyến tránh), phường 6, TP. Tân An, tỉnh Long An Mã số chi nhánh: 1100503295-005
5	Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Số 745/97/15 Đường Quang Trung, Phường 12, Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh Mã số chi nhánh: 1100503295-007

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng VND Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ và Chuẩn mực kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc và Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty. Các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư khác

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp, chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Đối với hoạt động thương mại: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (Tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa và vật kiến trúc	06 - 30
Máy móc và thiết bị	06 - 12
Thiết bị văn phòng	03 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 08

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất lâu dài và không có thời hạn.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, có 7.230.621.849 VND chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty (cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là 5.526.590.412 VND).

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội cổ đông thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi có sự phê duyệt Đại hội đồng cổ đông và Thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị, Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá, doanh thu xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế...

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi VND thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản của Công ty là chủ đầu tư thực hiện theo nguyên tắc:

a) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình Công ty vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), Công ty không thực hiện ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không thực hiện ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

b) Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, Công ty được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, 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 trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế khác

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là sản xuất, khai thác, kinh doanh vật liệu xây dựng; xây lắp; đầu tư, kinh doanh bất động sản; hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	103.227.863	642.185.670
Tiền gửi ngân hàng	66.080.822.329	3.543.235.777
Các khoản tương đương tiền (i)	10.000.000.000	29.000.000.000
Tổng	76.184.050.192	33.185.421.447

(i) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng với lãi suất 2,3%/năm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Mộc Hóa.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá hợp lý	Giá gốc	Giá hợp lý
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương tín - PGD Tân An (i)	58.703.795	58.703.795	50.000.000	50.000.000
Tổng	58.703.795	58.703.795	50.000.000	50.000.000

(i) Đây là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng có kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,4%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ		31/12/2023 (VND)				01/01/2023 (VND)			
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý (i) Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý (i) Dự phòng		
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc	7,50%	7,50%	1.875.000	6.750.000.000	-	1.875.000	6.750.000.000	-		
Tổng	7,50%	7,50%	1.875.000	6.750.000.000	-	1.875.000	6.750.000.000	-		

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính chưa niêm yết tại ngày kết thúc năm tài chính do không có giá Niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tổng Công ty IDICO - CTCP	24.341.595.140	9.595.199.161
Công ty TNHH TM DV XNK Hoàng Huy	960.244.440	4.172.319.900
Công ty TNHH SX DV Vận tải Tiến Phát	4.279.142.818	4.217.613.937
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	4.902.360.055	1.228.393.437
Phải thu khách hàng khác	13.673.436.090	14.315.960.864
Tổng	48.156.778.543	33.529.487.299
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.2)</i>	<i>25.315.654.673</i>	<i>13.107.063.859</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.4 Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2023 (VND)		Tại ngày 01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu khác	3.181.819	-	-	-
Tạm ứng	1.649.827.191	-	2.076.153.991	-
Tổng	1.653.009.010	-	2.076.153.991	-

5.5 Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2023 (VND)		Tại ngày 01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	612.232.591.212	-	437.810.294.364	-
Thành phẩm Bất động sản (ii)	64.329.262.754	-	80.868.749.416	-
Hàng hóa	217.783.099	-	72.992.460	-
Tổng	676.779.637.065	-	518.752.036.240	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.5 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án đất nền Khu dân cư Hựu Thạnh (*)	330.258.879.000	-	330.258.879.000	-
Dự án đất nền Trung tâm Thương mại AEON (**)	62.151.828.120	-	62.151.828.120	-
Dự án Khu DC nhà ở công nhân Hựu Thạnh - Tiền sử dụng đất	200.000.000.000	-	-	-
San nền đường D4 Khu công nghiệp Hựu Thạnh	-	-	9.979.636.866	-
San nền giai đoạn 2 Khu TDC KCN Hựu Thạnh	945.354.750	-	7.793.480.332	-
San nền lô 3 và 15 Khu công nghiệp Hựu Thạnh	1.234.635.963	-	6.413.881.703	-
San nền lô 12 Khu công nghiệp Hựu Thạnh	193.223.013	-	5.150.540.159	-
Hệ thống giao thông và thoát nước Khu TDC KCN Hựu Thạnh	2.870.910.116	-	3.287.105.503	-
San nền lô 8 Khu công nghiệp Hựu Thạnh	-	-	1.777.556.480	-
Các đối tượng khác	14.577.760.250	-	10.997.386.201	-
Tổng	612.232.591.212	-	437.810.294.364	-

(*) Đây là 1 phần chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Khu dân cư Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã được cơ quan chức năng xác nhận tương ứng với diện tích 54.203 m2 đất được giao theo Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 29/4/2022 của UBND tỉnh Long An.

(**) Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng và hoàn thiện pháp lý 21.870,00 m2 đất nền thuộc dự án Trung tâm thương mại Aeon, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.5 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
(ii) Chi tiết thành phẩm Bất động sản				
Đất kinh doanh dự án KDC Trung tâm mở rộng phường 6 (*)	61.629.105.713	-	78.168.592.375	-
Đất kinh doanh dự án KDC Trung tâm phường 6 (**)	2.700.157.041	-	2.700.157.041	-
Tổng	64.329.262.754	-	80.868.749.416	-

(*) Giá trị thành phẩm hàng hóa bất động sản tại ngày 31/12/2023 là diện tích 20.539,48 m2 đất nền thuộc dự án Trung tâm mở rộng phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

(**) Giá trị thành phẩm hàng hóa bất động sản tại ngày 31/12/2023 là diện tích 2.706,00 m2 thuộc dự án Trung tâm phường 6 giai đoạn 1, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.6 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dung cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2023	24.817.853.943	3.277.775.805	4.578.100.545	3.619.874.779	36.293.605.072
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	(8.258.613.647)	(2.370.730.350)	(225.000.000)	-	(10.854.343.997)
Thanh lý, nhượng bán	(8.258.613.647)	(2.370.730.350)	(225.000.000)	-	(10.854.343.997)
Số dư tại ngày 31/12/2023	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2023	14.064.807.177	3.277.775.805	3.830.446.783	2.540.086.340	23.713.116.105
Tăng trong năm	530.226.660	-	144.707.184	207.227.208	882.161.052
Khấu hao trong năm	530.226.660	-	144.707.184	207.227.208	882.161.052
Giảm trong năm	(8.132.681.024)	(2.370.730.350)	(225.000.000)	-	(10.728.411.374)
Thanh lý, nhượng bán	(8.132.681.024)	(2.370.730.350)	(225.000.000)	-	(10.728.411.374)
Số dư tại ngày 31/12/2023	6.462.352.813	907.045.455	3.750.153.967	2.747.313.548	13.866.865.783
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2023	10.753.046.766	-	747.653.762	1.079.788.439	12.580.488.967
Tại ngày 31/12/2023	10.096.887.483	-	602.946.578	872.561.231	11.572.395.292

Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 10.173.117.005 VND (tại ngày 01/01/2023: 10.713.179.405 VND)

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2023 là 8.319.857.406 VND (tại ngày 01/01/2023: 12.535.920.223 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2023	2.671.039.898	2.671.039.898
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	<u>2.671.039.898</u>	<u>2.671.039.898</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2022	-	-
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	<u>-</u>	<u>-</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2023	<u>2.671.039.898</u>	<u>2.671.039.898</u>
Tại ngày 31/12/2023	<u>2.671.039.898</u>	<u>2.671.039.898</u>

Công ty đã thế chấp tài sản vô hình là Quyền sử dụng đất tại phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 là 2.671.039.898 VND (tại ngày 01/01/2023: 2.671.039.898 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.8 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Khu dân cư, nhà ở Công nghiệp KCN Hựu Thạnh (i)	324.500.889.261	278.447.616.676
Khu dân cư Trung tâm mở rộng phường 6	944.633.970	-
Khu Trung tâm Thương mại Aeon	-	473.785.570
Tổng	325.445.523.231	278.921.402.246

(i) Đây là Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân tại Khu Công nghiệp Hựu Thạnh, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Long An - IDICO. Dự án đang tiếp tục đầu tư, xây dựng và kinh doanh trong tương lai.

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí tiếp thị dự án KDC Trung tâm mở rộng P.6 (i)	14.202.000.000	12.618.900.000
Tổng	14.202.000.000	12.618.900.000

(i) Tại ngày 31/12/2023, Công ty chưa thực hiện phân bổ chi phí tiếp thị dự án Khu dân cư Trung tâm mở rộng phường 6, thành phố Tân An. Chi phí tiếp thị này sẽ được phân bổ theo diện tích Bất động sản đã chuyển nhượng thành công trên tổng diện tích Bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2023 (VND)		Tại ngày 01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Xi măng Hạ Long	2.868.146.286	2.868.146.286	3.941.884.150	3.941.884.150
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	7.629.627.536	7.629.627.536	6.502.038.225	6.502.038.225
Các khoản phải trả nhà cung cấp khác	21.658.803.577	21.658.803.577	22.721.729.008	22.721.729.008
Tổng	32.156.577.399	32.156.577.399	33.165.651.383	33.165.651.383

5.11 Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	306.307.763.372	42.325.912.435
Tổng Công ty IDICO - CTCP	11.485.947.877	14.308.615.849
Khách hàng mua đất KDCTT mở rộng P6	26.775.815.495	27.875.296.586
Công ty TNHH Aeon Việt Nam	267.904.000.000	-
Khách hàng khác	142.000.000	142.000.000
b) Dài hạn	47.267.455.743	279.256.833.087
Công ty TNHH Aeon Việt Nam	-	152.985.000.000
Khách hàng Hợp đồng mua nhà ở tương lai	47.267.455.743	126.271.833.087
Tổng	353.575.219.115	321.582.745.522
<i>Trong đó: Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>	<i>11.485.947.877</i>	<i>14.308.615.849</i>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.2)</i>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
Phải nộp	6.701.043.213	214.629.629.340	217.030.693.540	4.299.979.013
Thuế GTGT	1.511.618.329	3.589.539.113	5.101.157.442	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.977.048.274	9.469.420.094	10.409.937.993	4.036.530.375
Thuế thu nhập cá nhân	212.376.610	969.603.655	918.531.627	263.448.638
Tiền sử dụng đất	-	200.000.000.000	200.000.000.000	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	590.066.478	590.066.478	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	11.000.000	11.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.13 Các khoản phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	48.857.160.167	46.687.507.275
Nhận ký quỹ ký cược	24.266.082.000	24.266.082.000
Các Đội xây dựng	568.513.663	1.139.753.274
Cổ tức phải trả	7.489.329.072	11.627.439.502
Lãi vay phải trả	16.303.235.432	9.654.232.499
Phải trả, phải nộp khác	230.000.000	-
b) Dài hạn	291.720.000.000	206.217.000.000
Ký quỹ Mỏ sét, NM gạch	204.000.000	204.000.000
Vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	291.516.000.000	206.013.000.000
+ Tổng công ty IDICO - CTCP	290.140.000.000	129.490.000.000
+ Công ty CP Thương Tín Tàu Quốc	-	44.400.000.000
+ Công ty CP Máy Tiến Phát	-	30.747.000.000
+ Các đối tượng khác	1.376.000.000	1.376.000.000
Tổng	340.577.160.167	252.904.507.275
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.2)	312.306.349.855	149.944.233.142

(i) Khoản vốn góp Hợp tác kinh doanh vào Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.14 Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 31/12/2023		Trong năm		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	221.613.053.829	221.613.053.829	264.190.895.811	148.571.278.813	105.993.436.831	105.993.436.831
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An (i)	51.036.209.320	51.036.209.320	83.654.286.601	79.578.331.708	46.960.254.427	46.960.254.427
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (ii)	39.926.844.509	39.926.844.509	70.536.609.210	68.992.947.105	38.383.182.404	38.383.182.404
Tổng công ty IDICO - CTCP (iii)	100.650.000.000	100.650.000.000	80.000.000.000	-	20.650.000.000	20.650.000.000
Vay cá nhân (v)	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	3.750.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An (iv)	3.750.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000	3.750.000.000
Vay dài hạn	2.812.500.000	2.812.500.000	-	3.750.000.000	6.562.500.000	6.562.500.000
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An (iv)	2.812.500.000	2.812.500.000	-	3.750.000.000	6.562.500.000	6.562.500.000
Tổng	228.175.553.829	228.175.553.829	267.940.895.811	156.071.278.813	116.305.936.831	116.305.936.831
<i>Trong đó: Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh 7.2)</i>	<i>100.650.000.000</i>	<i>100.650.000.000</i>			<i>20.650.000.000</i>	<i>20.650.000.000</i>

(i) **Vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An:** Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/538897/HĐTD ký ngày 04/08/2023. Hợp đồng hạn mức này được đảm bảo bằng các hợp đồng thế chấp tài sản là các bất động sản thuộc sở hữu của Công ty tại phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Hạn mức tín dụng là 65.000.000.000 VND để đảm bảo vốn lưu động cho hoạt động SXKD trong năm của Công ty. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ của lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ. Dư nợ đến ngày 31/12/2023 là 51.036.209.320 VND.

(ii) **Vay ngắn hạn Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam:** Hợp đồng tín dụng hạn mức số SHBVN/CMC/292021/HĐTD/IDICOLINCO ngày 21/01/2022, Phụ lục sửa đổi bổ sung số SHBVN/CMC/292021/HĐTD/IDICOLINCO/ANNEX01 ngày 08/02/2023, hạn mức tín dụng là 40.000.000.000 VND để đảm bảo vốn lưu động cho hoạt động SXKD trong năm của Công ty, thời hạn cho vay của mỗi khoản vay không quá 6 tháng. Hợp đồng hạn mức này được đảm bảo bởi các hợp đồng thế chấp tài sản: thế chấp quyền sử dụng đất tại phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An. Dư nợ đến ngày 31/12/2023 là 39.926.844.509 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.14 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(iii) Vay Tổng công ty IDICO-CTCP:

Kỳ hạn 12 tháng: Hợp đồng vay vốn số 02/2021/HĐVV ngày 25/02/2021, số tiền vay 145.000.000.000 VND để đảm bảo vốn cho hoạt động trong năm của Công ty. Hợp đồng vay vốn này được đảm bảo bởi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 616894 do UBND tỉnh Long An cấp ngày 23/7/2014 với diện tích 2.706 m²; mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: lâu dài. Lãi suất được xác định bằng lãi suất vay vốn BIDV Hồ Chí Minh đang áp dụng cho IDICO vay đầu tư dự án Khu công nghiệp Hựu Thạnh tại từng thời điểm tính lãi. Dư nợ đến ngày 31/12/2023 là 20.650.000.000VND.

Kỳ hạn 06 tháng: Hợp đồng vay vốn số 03/2023/HĐVV ngày 19/6/2023, số tiền vay 80.000.000.000 VND để hoàn trả khoản góp vốn hợp tác kinh doanh đồng thời cho trả thêm một khoản lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác cho các Nhà đầu tư. Hợp đồng vay vốn này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Công ty tại Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân tại xã Hựu Thạnh. Lãi suất được xác định bằng lãi suất của Vietinbank đang áp dụng cho IDICO vay đầu tư dự án Khu công nghiệp Hựu Thạnh. Dư nợ đến ngày 31/12/2023 là 80.000.000.000VND.

(iv) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Long An:

- Hợp đồng tín dụng số 15/2020/HĐTD, ngày 16/09/2020. Giá trị 15.000.000.000 VND. Thời gian vay 5 năm. Thời gian ân hạn 1 năm. Lãi suất 8,2%/năm. Mục đích vay tiền để đầu tư Dự án KDC Trung tâm mở rộng phường 6. Kỳ hạn trả nợ: 3 tháng/lần, mức trả nợ trong mỗi kỳ: 937.500.000 VND. Thời điểm bắt đầu trả nợ: Sau 1 năm kể từ ngày rút vốn lần đầu. Dư nợ đến ngày 31/12/2023 là 6.562.500.000 VND.

- Các khoản vay tại Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Long An được đảm bảo bằng các Hợp đồng thế chấp: Số 07/2020/HĐSĐBSTCQSDĐ-QĐTPT, ngày 16/09/2020 thế chấp Quyền sử dụng đất với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 22.743.000.000 VND.

(v) Vay cá nhân kỳ hạn 6 tháng Bà Nguyễn Lê Mai Thi:

- Hợp đồng vay vốn số 02/2023/HĐVV ngày 19/6/2023, số tiền vay 30.000.000.000 VND để hoàn trả khoản góp vốn hợp tác kinh doanh đồng thời cho trả thêm một khoản lợi ích phát sinh từ Hợp đồng hợp tác cho các Nhà đầu tư. Hợp đồng vay vốn này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai của Công ty tại Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân tại xã Hựu Thạnh. Lãi suất được xác định bằng lãi suất của Vietinbank đang áp dụng cho Bà Nguyễn Lê Mai Thi. Dư nợ đến ngày 31/12/2023 là 30.000.000.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.15 Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (ii)	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2022	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	30.212.970.031	148.853.762.275
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	35.246.952.682	35.246.952.682
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	-	-	-	(1.327.000.000)	(1.327.000.000)
Trích thưởng HĐQT và Ban điều hành	-	-	-	-	(237.000.000)	(237.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(15.390.000.000)	(15.390.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2022	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	48.505.922.713	167.146.714.957
Số dư tại ngày 01/01/2023	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	48.505.922.713	167.146.714.957
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	37.877.680.375	37.877.680.375
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi (i)	-	-	-	-	(1.762.347.637)	(1.762.347.637)
Trích thưởng HĐQT và Ban điều hành (i)	-	-	-	-	(925.000.000)	(925.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2023	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	83.696.255.451	202.337.047.695

(i) Trong năm, Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 như sau:

- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi 5% trên lợi nhuận sau thuế năm 2022 số tiền 1.762.347.637 VND.

- Quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành là 925.000.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Đối tượng	Tại ngày 31/12/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Giá trị cổ phần tính	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Giá trị cổ phần tính
			theo mệnh giá (VND)			theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	51,00%	4.360.500	43.605.000.000	51,00%	4.360.500	43.605.000.000
Công ty CP Thương Tín Tàu Cuốc	0,00%	-	-	24,00%	2.052.000	20.520.000.000
Công ty CP May Tiến Phát	0,00%	-	-	16,62%	1.421.181	14.211.810.000
Trần Phương Bách	14,60%	1.248.300	12.483.000.000	0,00%	-	-
Nguyễn Thị Hoa	16,62%	1.421.181	14.211.810.000	0,00%	-	-
Vốn của cổ đông khác	17,78%	1.520.019	15.200.190.000	8,38%	716.319	7.163.190.000
Tổng	100%	8.550.000	85.500.000.000	100%	8.550.000	85.500.000.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn góp tại đầu năm	85.500.000.000	85.500.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	85.500.000.000	85.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	15.390.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.550.000	8.550.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.550.000	8.550.000
Cổ phiếu phổ thông	8.550.000	8.550.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

e. Các quỹ Công ty

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	23.097.884.824	23.097.884.824
Tổng	23.097.884.824	23.097.884.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

5.16 Khoản mục ngoài bảng trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp

Nợ khó đòi đã xử lý	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngô Quang Giàu	777.607.000	777.607.000
Võ Tấn Bình	441.189.726	441.189.726
Nguyễn Quốc Khanh	488.464.978	488.464.978
Công ty TNHH Hồng Anh	613.158.228	613.158.228
Công ty CP XD & KD Nhà Huy Thắng	184.588.401	184.588.401
Bùi Văn Liêm	227.912.981	227.912.981
Trần Tấn Sĩ	293.691.645	293.691.645
Các đối tượng khác	764.186.533	764.186.533
Tổng	3.790.799.492	3.790.799.492

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu của hàng hóa đã bán	55.945.917.269	91.169.044.103
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	85.857.974.824	82.431.508.257
Doanh thu xây lắp	72.767.508.930	76.656.325.149
Doanh thu dịch vụ tư vấn	-	313.241.818
Tổng	214.571.401.023	250.570.119.327
<i>Doanh thu với các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại thuyết minh 7.2)</i>	<i>74.727.237.099</i>	<i>84.006.753.606</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	51.948.743.327	87.720.184.136
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	16.539.486.662	15.036.645.505
Giá vốn xây lắp	69.804.828.470	73.405.148.375
Giá vốn dịch vụ tư vấn	-	194.403.129
Tổng	138.293.058.459	176.356.381.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	293.611.841	286.074.765
Tổng	293.611.841	286.074.765

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	6.806.420.802	5.670.300.483
Chi phí tài chính khác	45.763.346	26.795.055
Tổng	6.852.184.148	5.697.095.538

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên	2.592.929.866	2.382.160.353
Chi phí nguyên vật liệu và dụng cụ sản xuất	-	74.359.299
Chi phí khấu hao TSCĐ	447.898.824	447.898.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	518.720.649	45.258.272
Chi phí bằng tiền khác	2.127.502.288	3.029.494.146
Tổng	5.687.051.627	5.979.170.894

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	13.996.044.489	14.769.334.520
Chi phí vật liệu quản lý	403.498.428	551.491.614
Chi phí đồ dùng văn phòng	314.086.611	269.930.609
Chi phí khấu hao TSCĐ	434.262.228	614.433.544
Thuế phí và lệ phí	455.507.416	417.998.706
Chi phí dự phòng	-	(918.674.668)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.395.454.791	1.520.595.495
Chi phí bằng tiền khác	2.365.683.052	2.140.366.407
Tổng	19.364.537.015	19.365.476.227

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.7 Lợi nhuận khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác		
Điện Năng lượng mặt trời	38.359.720	37.480.870
Cho thuê mặt bằng	376.800.000	368.800.000
Phí chuyển nhượng hợp đồng	26.839.905	111.705.625
Thu từ thanh lý tài sản	2.225.919.229	-
Thu nhập khác	11.000.000	248.126
Tổng	2.678.918.854	518.234.621
Chi phí khác		
Xử lý số lẻ công nợ	-	6.000
Tổng	-	6.000
Lợi nhuận khác	2.678.918.854	518.228.621

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	47.347.100.469	43.976.298.909
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế	-	570.975.860
Đánh giá lại giá vốn theo suất đầu tư	-	570.975.860
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế	-	(900.543.636)
Giảm lợi nhuận năm trước	-	(900.543.636)
Thu nhập tính thuế	47.347.100.469	43.646.731.133
Trong đó: Thu nhập tính thuế	47.347.100.469	43.646.731.133
- Hoạt động kinh doanh hạ tầng BĐS	41.210.630.598	39.870.153.373
- Hoạt động kinh doanh khác	6.136.469.871	3.776.577.760
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.469.420.094	8.729.346.227

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	37.877.680.375	35.246.952.682
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (i)	(1.951.652.056)	(2.687.347.637)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	35.926.028.319	32.559.605.045
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	8.550.000	8.550.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	4.202	3.808

(i) Theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐH ĐCĐ ngày 19/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Công ty ước tính trích Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 5% trên lợi nhuận sau thuế năm 2023, tương ứng với số tiền là 1.893.884.019 VND và trích quỹ thưởng HĐQT, Ban điều hành với tỷ lệ 10% trên lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch năm 2023, tương ứng với số tiền là 57.768.037 VND.

(ii) Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi lương thành viên HĐQT, Ban kiểm soát không chuyên trách cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2022 của Công ty đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2023. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại như sau:

	Năm 2022		
	Số đã báo cáo VND	Số trình bày lại VND	Chênh lệch (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.246.952.682	35.246.952.682	-
Số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.300.000.000)	(2.687.347.637)	(1.387.347.637)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	33.946.952.682	32.559.605.045	(1.387.347.637)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	8.550.000	8.550.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	3.970	3.808	(162)

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.911.672.512	65.496.426.604
Chi phí nhân công	16.588.974.355	17.477.594.873
Chi phí khấu hao tài sản cố định	882.161.052	1.062.332.368
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.033.661.550	13.063.068.118
Chi phí khác bằng tiền	4.967.057.936	4.723.523.480
Tổng	112.383.527.405	101.822.945.443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/10/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông với tỷ lệ 18%/cổ phiếu, tương ứng số cổ phiếu là 1.539.000 cổ phiếu và giá trị là 15.390.000.000 VND. Tuy nhiên, theo Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT ngày 05/3/2024 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua thời gian chốt danh sách cổ đông, thời gian, địa điểm và nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, trong các nội dung tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua nội dung trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2024: Ngừng việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022 và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023 và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp này, Công ty chưa có phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

7.2 Thông tin bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	IDICO
Công ty TNHH MTV Phát Triển Đô Thị & KCN IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - UDICO
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - CONAC
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Số 10 IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - INCO 10
Công ty TNHH Một thành viên xây dựng IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - ICC
Công ty CPĐT Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - URBIZ
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - IDI
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - INCON
Trần Phương Bách	Cổ đông lớn	
Nguyễn Thị Hoa	Cổ đông lớn	
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.2 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

b) Thù lao Hội đồng Quản trị

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch	231.000.000	95.000.000
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên	81.000.000	77.000.000
Ông Nguyễn Đức Tiến	Thành viên	130.000.000	66.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên	12.000.000	-
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	12.000.000	-
Ông Võ Quốc Khánh	Nguyên thành viên	16.000.000	66.000.000
Ông Nguyễn Phước Sơn	Nguyên thành viên	-	34.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Nguyên thành viên	16.000.000	32.000.000
Bà Đặng Hồng Anh	Nguyên thành viên	8.000.000	-
Bà Nguyễn Thụy Hoàng Phương	Nguyên thành viên	8.000.000	-
Tổng		514.000.000	370.000.000

c) Thù lao Ban Kiểm soát

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Bà Trần Thị Ngọc Loan	Trưởng ban	120.000.000	66.000.000
Ông Bùi Đức Minh	Thành viên	67.000.000	43.000.000
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên	9.000.000	-
Bà Huỳnh Ngọc Diễm	Nguyên thành viên	18.000.000	43.000.000
Tổng		214.000.000	152.000.000

d) Thu nhập Ban Giám đốc và quản lý khác

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc	1.543.848.365	1.458.841.743
Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc	958.043.014	819.595.641
Ông Phạm Tấn Hiền	Phó Giám đốc	961.921.010	892.950.600
Ông Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng - Người được Ủy quyền công bố thông tin	950.623.556	859.796.897
Ông Phạm Hồng Phương	Người Phụ trách Quản trị Công ty	573.962.728	578.612.724
Tổng		4.988.398.673	4.609.797.605

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.2 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

đ) Giao dịch mua bán chủ yếu các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2023</u> VND	<u>Năm 2022</u> VND
<u>Giao dịch mua</u>			-	113.616.580
Công ty CP ĐT Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Cùng Công ty mẹ	Bán hàng hóa	-	113.616.580
<u>Giao dịch bán</u>			74.727.237.099	84.006.753.606
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Cùng Công ty mẹ	Bán hàng hóa	-	2.279.436.241
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng IDICO	Cùng Công ty mẹ	Bán hàng hóa	-	3.927.273
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Cùng Công ty mẹ	Bán hàng hóa	1.959.728.169	5.542.417.670
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Xây lắp	72.767.508.930	76.180.972.422
<u>Giao dịch khác</u>			250.362.116.713	72.988.900.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Cổ tức	4.000.000.000	7.848.900.000
		Vốn vay	80.000.000.000	-
		Trả nợ gốc vay	-	30.000.000.000
		Vốn góp hợp tác kinh doanh	160.650.000.000	35.140.000.000
		Lãi vay phải trả	5.612.116.713	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Cùng Công ty mẹ	Đảm bảo liên doanh	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Cùng Công ty mẹ	Đảm bảo liên doanh	50.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.2 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

e) Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng		25.315.654.673	13.107.063.859
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	24.341.595.140	9.595.199.161
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Cùng Công ty mẹ	-	77.804.996
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Cùng Công ty mẹ	974.059.533	3.434.059.702
Người mua trả tiền trước		11.485.947.877	14.308.615.849
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	11.485.947.877	14.308.615.849
Phải trả khác		312.306.349.855	149.944.233.142
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	6.930.225.332	10.930.225.332
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	15.136.124.523	9.524.007.810
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	290.140.000.000	129.490.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Cùng Công ty mẹ	50.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Cùng Công ty mẹ	50.000.000	-
Vay ngắn hạn		100.650.000.000	20.650.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	100.650.000.000	20.650.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.3 Báo cáo bộ phận

a) Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

	Nhà máy VLXD Tuynel Đức Hoà	Xí nghiệp Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	-	55.945.917.269	72.767.508.930	85.857.974.824	-	214.571.401.023
Giá vốn từng bộ phận	-	51.948.743.327	69.804.828.470	16.539.486.662	-	138.293.058.459
Chi phí bán hàng	-	1.171.307.250	-	4.515.744.377	-	5.687.051.627
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	1.211.798.289	-	18.152.738.726	-	19.364.537.015
Kết quả kinh doanh bộ phận	-	1.614.068.403	2.962.680.460	46.650.005.059	-	51.226.753.922
Trừ: Chi phí không phân bổ	-	1.016.450.082	1.073.464.623	4.468.657.602	-	6.558.572.307
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	597.618.321	1.889.215.837	42.181.347.457	-	44.668.181.615
Chi phí tài chính (không phân bổ)	-	30.123	-	-	293.581.718	293.611.841
Kết quả thu nhập khác	-	376.800.000	-	-	2.302.118.854	2.678.918.854
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	974.418.321	1.889.215.837	42.181.347.457	2.302.118.854	47.347.100.469
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(194.883.664)	(377.843.167)	(8.436.269.491)	(460.423.771)	(9.469.420.094)
Lợi nhuận trong năm		779.534.657	1.511.372.670	33.745.077.966	1.841.695.083	37.877.680.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

b) Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

	Nhà máy VLXD Tuynel Đức Hoà	Xí nghiệp Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
TÀI SẢN						
Tài sản cố định	-	-	-	14.243.435.190	-	14.243.435.190
Sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	-	325.445.523.231	-	325.445.523.231
Xây dựng cơ bản dở dang	144.167.400	-	-	-	-	144.167.400
Các khoản phải thu	-	23.419.160.072	24.341.595.140	2.077.032.341	64.250.000	49.902.037.553
Hàng tồn kho	-	217.783.099	6.734.797.922	669.827.056.044	-	676.779.637.065
Tài sản không thể phân bổ						97.581.355.817
Tổng tài sản	144.167.400	23.636.943.171	31.076.393.062	1.011.593.046.806	64.250.000	1.164.096.156.256
NỢ PHẢI TRẢ						
Các khoản phải trả	-	7.013.210.841	24.905.700.208	701.352.666.301	311.977.382	733.583.554.732
Phải trả tiền vay	-	15.091.404.490	-	213.084.149.339	-	228.175.553.829
Tổng nợ phải trả	-	22.104.615.331	24.905.700.208	914.436.815.640	311.977.382	961.759.108.561



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**c) Báo cáo kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc 31/12/2022***Đơn vị tính: VND*

	Nhà máy VLXD Tuynel Đức Hoà	Xí nghiệp Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	-	91.169.044.103	76.969.566.967	82.431.508.257	-	250.570.119.327
Giá vốn từng bộ phận	-	87.720.184.136	73.599.551.504	15.036.645.505	-	176.356.381.145
Chi phí bán hàng	-	1.225.841.904	-	4.753.328.990	-	5.979.170.894
Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	957.007.630	1.350.897.225	17.057.555.866	-	19.365.460.721
Kết quả kinh doanh bộ phận	-	1.266.010.433	2.019.118.238	45.583.977.896	-	48.869.106.567
Trừ: Chi phí không phân bổ	-	26.779.532	-	5.384.256.747	-	5.411.036.279
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	1.239.230.901	2.019.118.238	40.199.721.149	-	43.458.070.288
Chi phí tài chính	-	15.523	-	-	286.043.736	286.059.259
Kết quả thu nhập khác	-	368.800.000	-	-	149.428.621	518.228.621
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	1.608.030.901	2.019.118.238	40.199.721.149	149.428.621	43.976.298.909
Giảm giá vốn từ đánh giá suất đầu tư	-	-	-	570.975.860	-	570.975.860
Giảm lợi nhuận năm trước	-	-	-	900.543.636	-	900.543.636
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(321.606.180)	(403.823.648)	(7.974.030.675)	(29.885.724)	(8.729.346.227)
Lợi nhuận trong năm	-	1.286.424.721	1.615.294.590	32.225.690.474	119.542.897	35.246.952.682

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**d) Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2022***Đơn vị tính: VND*

	Nhà máy VLXD Tuynel Đức Hoà	Xí nghiệp Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
TÀI SẢN						
Tài sản cố định	167.910.147	-	-	15.083.618.718	-	15.251.528.865
Xây dựng cơ bản dở dang	144.167.400			278.921.402.246	-	279.065.569.646
Các khoản phải thu	-	23.707.288.988	9.630.199.161	2.004.153.141	439.113.000	35.780.754.290
Hàng tồn kho		72.992.460	35.866.378.274	482.812.665.506	-	518.752.036.240
Tài sản không thể phân bổ						52.604.321.447
Tổng tài sản	312.077.547	23.780.281.448	45.496.577.435	778.821.839.611	439.113.000	901.454.210.488
NỢ PHẢI TRẢ						
Các khoản phải trả	-	9.857.662.908	37.758.604.324	559.832.636.948	10.552.654.520	618.001.558.700
Phải trả tiền vay	-	12.458.107.878	7.737.973.111	96.109.855.842	-	116.305.936.831
Tổng nợ phải trả	-	22.315.770.786	45.496.577.435	655.942.492.790	10.552.654.520	734.307.495.531

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Long An, ngày 11 tháng 3 năm 2024

Người lập



Nguyễn Đức Toàn

Kế toán trưởng



Phạm Quốc Tài

Giám đốc



Nguyễn Xuân Tiên



Số: 08/2024/UQ-CPA VIETNAM

Ngày 02 tháng 01 năm 2024

GIẤY ỦY QUYỀN

(Về việc ký các Văn bản, Hợp đồng và Báo cáo chuyên ngành)

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 của Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam được Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015 và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Căn cứ Bộ luật Lao động số 45/2019/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2019 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Căn cứ Điều lệ Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM và các sửa đổi, bổ sung đến thời điểm hiện tại;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

Tôi tên là **Nguyễn Phú Hà - Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc**, số Căn cước Công dân: 026072001408 do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 22/11/2021, là Người đại diện theo pháp luật của **Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM**, địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội, Việt Nam. Bằng Văn bản này ủy quyền cho: **Bà Nguyễn Thị Mai Hoa - Phó Tổng Giám đốc**, số Căn cước Công dân: 001183016184, do Cục CSQLHC về TTXH cấp ngày 24/7/2021 thực hiện các công việc cụ thể như sau:

- Ký các Văn bản, Hồ sơ chào hàng, chào phí, Hồ sơ quan tâm, Hồ sơ làm rõ Hồ sơ quan tâm hoặc các dịch vụ chuyên ngành tài chính do Công ty thực hiện;
- Ký kết Hợp đồng cung cấp dịch vụ kiểm toán, soát xét Báo cáo tài chính, Thẩm định giá, Thanh lý Hợp đồng, Hóa đơn giá trị gia tăng của các dịch vụ thuộc phạm vi được phép kinh doanh của Công ty có giá trị từ 500 triệu đồng trở xuống;
- Ký các Báo cáo kiểm toán, Báo cáo kết quả công tác soát xét, Báo cáo kết quả (thẩm định giá/định giá), Chứng thư (thẩm định giá/định giá), Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp, Báo cáo tư vấn do Công ty thực hiện;

Người được Ủy quyền nêu trên chỉ thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền với tư cách là đại diện hợp pháp của **Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM** và không được ủy quyền lại cho bên thứ 3. **Bà Nguyễn Thị Mai Hoa** chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Công ty và Pháp luật về những công việc do mình thực hiện trong phạm vi ủy quyền.

Giấy Ủy quyền có hiệu lực từ ngày 02 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, thay thế Giấy Ủy quyền đã ban hành trước đây. Giấy Ủy quyền này được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau, người ủy quyền giữ 01 bản, người được ủy quyền giữ 01 bản, 01 bản lưu tại bộ phận Văn thư lưu trữ của Công ty.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Phú Hà

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Thị Mai Hoa