



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 43

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO (UDICO) 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 phát triển nhà và đô thị IDICO (UDICO) (“gọi tắt là 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 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 22/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 22/12/2023 là: 80.000.000.000 VND (Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng), được chia thành 8.000.000 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDICO URBAN AND HOUSE DEVELOPMENT INVESTMENT JOINTSTOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: UDICO.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: UIC.

Địa chỉ trụ sở chính: Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, 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 Việt Dũng	Nguyên chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 22/8/2023)
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Chủ tịch (Bầu từ ngày 22/8/2023)
Ông Nguyễn Quốc Trí	Nguyên Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 24/11/2023)
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên độc lập (Bầu bổ sung từ ngày 24/11/2023)
Ông Trần Minh Quang	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 24/11/2023)

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, ỦY BAN KIỂM TOÁN, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

#### Ủy ban kiểm toán

Ông Lê Hoàng Thịnh Chủ tịch (Bầu từ ngày 24/11/2023)

Ông Nguyễn Văn Thịnh Thành viên (Bầu từ ngày 24/11/2023)

#### Ban Kiểm soát

Bà Trần Thúy Hương Nguyên Trưởng ban (Miễn nhiệm từ ngày 25/4/2023)

Bà Trần Ngọc Sang Nguyên Trưởng Ban (Bầu bổ sung từ ngày 25/4/2023); Chấm dứt hoạt động kể từ ngày 24/11/2023

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo Nguyên Thành viên; Chấm dứt hoạt động kể từ ngày 24/11/2023

Ông Phùng Đại Lộc Nguyên Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 25/4/2023);

Ông Trần Lê Việt Long Nguyên Thành viên (Bầu bổ sung ngày 25/4/2023); Chấm dứt hoạt động kể từ ngày 24/11/2023

#### Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Hoàng Công Giám đốc

Ông Nguyễn Quốc Trí Nguyên Phó Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/12/2023)

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, 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 ngày 31/12/2023.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 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 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.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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,

A red circular stamp of Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO is overlaid with a blue ink signature. The stamp contains the text: "CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO" and "H. NHƠN TRẠCH 1, ĐỒNG NAI".

**Nguyễn Hoàng Công**

**Giám đốc**

*Đồng Nai, ngày 13 tháng 3 năm 2024*

Số: 99/2024/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO, được lập ngày 13/3/2024, từ trang 07 đến trang 43, 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 hiện hành 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 13 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
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>347.646.670.143</b>	<b>268.134.690.633</b>
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>97.437.193.839</b>	<b>54.047.726.969</b>
1. Tiền	111		6.024.914.021	52.631.300.208
2. Các khoản tương đương tiền	112		91.412.279.818	1.416.426.761
<b>II- Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>128.945.192.831</b>	<b>102.990.579.730</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	113.084.937.439	92.942.102.635
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	17.515.968.776	11.753.535.262
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	1.613.757.512	1.564.412.729
5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.5	(3.269.470.896)	(3.269.470.896)
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>119.684.900.612</b>	<b>110.517.383.503</b>
1. Hàng tồn kho	141		119.684.900.612	110.517.383.503
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.579.382.861</b>	<b>579.000.431</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	89.143.912	315.487.111
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.318.326.339	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.8	171.912.610	263.513.320
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>223.106.565.073</b>	<b>216.354.922.930</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>163.599.861.437</b>	<b>184.970.107.930</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	163.599.861.437	184.970.107.930
- Nguyên giá	222		387.228.088.251	389.393.999.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(223.628.226.814)	(204.423.891.918)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>3.294.026.033</b>	<b>4.173.084.125</b>
1. Nguyên giá	231		16.046.366.973	16.046.366.973
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.752.340.940)	(11.873.282.848)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>49.839.677.784</b>	<b>20.867.355.514</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	49.839.677.784	20.867.355.514
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>2.591.355.200</b>	<b>2.115.392.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.644.242.965	2.644.242.965
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(52.887.765)	(528.850.965)
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.781.644.619</b>	<b>4.228.983.361</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	774.745.149	1.193.990.979
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		3.006.899.470	3.034.992.382
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>570.753.235.216</b>	<b>484.489.613.563</b>

**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
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>163.790.548.705</b>	<b>125.144.909.714</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>152.089.020.683</b>	<b>124.894.653.967</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	96.244.920.486	15.724.404.748
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.566.483.819	3.048.177.526
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	3.856.899.413	2.875.249.225
4. Phải trả người lao động	314		6.338.315.455	4.467.465.564
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	171.491.926	65.289.900.400
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	2.287.114.433	2.310.117.634
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	38.500.000.000	30.087.618.596
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.123.795.151	1.091.720.274
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>11.701.528.022</b>	<b>250.255.747</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	113.978.244	118.362.024
2. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.17	11.587.549.778	131.893.723
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>406.962.686.511</b>	<b>359.344.703.849</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>406.962.686.511</b>	<b>359.344.703.849</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.200.000.000	16.200.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		141.592.762.240	141.592.762.240
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		169.169.924.271	121.551.941.609
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		120.515.557.110	69.732.716.650
- LNST chưa phân phối kì này	421b		48.654.367.161	51.819.224.959
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>570.753.235.216</b>	<b>484.489.613.563</b>

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Toại

Đồng Nai, ngày 13 tháng 3 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Hoàng Công

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

Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, VN

Mẫu số B 02- DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**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	2.450.028.021.042	2.546.694.864.168
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	2.450.028.021.042	2.546.694.864.168
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.372.064.626.598	2.473.005.518.357
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		77.963.394.444	73.689.345.811
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	4.828.256.284	1.959.459.654
7. Chi phí tài chính	22	6.4	929.396.541	1.943.746.884
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.405.359.741	1.414.895.919
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	24.758.583.420	25.932.015.132
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		57.103.670.767	47.773.043.449
11. Thu nhập khác	31	6.6	4.507.412.135	17.600.192.049
12. Chi phí khác	32	6.6	187.991.693	30.159.381
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	4.319.420.442	17.570.032.668
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		61.423.091.209	65.343.076.117
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	12.768.724.048	13.523.851.158
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		48.654.367.161	51.819.224.959
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	6.021	6.348

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Toại

Đồng Nai, ngày 13 tháng 3 năm 2024  
Giám đốc



Nguyễn Hoàng Công

**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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		61.423.091.209	65.343.076.117
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		26.107.340.368	24.487.058.052
- Các khoản dự phòng	03		(475.963.200)	499.059.365
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(9.316.455.375)	(3.163.885.497)
- Chi phí lãi vay	06		1.405.359.741	1.414.895.919
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		79.143.372.743	88.580.203.956
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(27.130.891.628)	25.560.147.565
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.661.677.597)	(8.022.223.471)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		17.185.411.226	(5.748.560.855)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		645.589.029	(408.030.756)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.396.499.467)	(1.414.895.919)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(11.197.715.711)	(13.257.039.106)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.004.309.622)	(1.806.134.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		53.583.278.973	83.483.466.664
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(39.381.408.744)	(33.513.288.565)
2. Tiền thu từ thanh lý, nh. bán TSCĐ và các TSDH khác	22		4.544.600.000	1.572.977.274
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(111.350.000.000)	-
5. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		111.350.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.777.809.182	1.959.459.654
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(30.058.999.562)	(29.980.851.637)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		620.198.656.638	170.430.706.679
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(600.330.619.179)	(153.920.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.850.000)	(24.076.671.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		19.865.187.459	(7.565.964.321)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		43.389.466.870	45.936.650.706
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		54.047.726.969	8.111.076.263
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	97.437.193.839	54.047.726.969

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Toại

Đồng Nai, ngày 13 tháng 3 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Hoàng Công

**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 phát triển nhà và đô thị IDICO (UDICO) 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 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 8 ngày 22/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Vốn điều lệ theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 22/12/2023 là: 80.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng*), được chia thành 8.000.000 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDICO URBAN AND HOUSE DEVELOPMENT INVESTMENT JOINTSTOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt là: UDICO.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: UIC

Địa chỉ trụ sở chính: Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiềm, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 97 người (tại ngày 31/12/2022: 94 người).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh điện năng trong khu công nghiệp, đầu tư bất động sản và xây lắp dân dụng và công nghiệp.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh theo giấy phép đăng ký kinh doanh của Công ty:

Sản xuất điện; Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế, các công trình thủy điện, nhiệt điện; Kinh doanh dịch vụ kỹ thuật trong các khu công nghiệp và đô thị; Xây dựng công trình dân dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng; Xây dựng công trình giao thông; Xây dựng công trình thủy lợi; Lắp đặt máy móc thiết bị phục vụ xây dựng; Kinh doanh điện, nước; Lắp đặt các thiết bị cơ điện cho công trình dân dụng và công nghiệp; Lắp đặt các thiết bị cơ điện lạnh cho công trình dân dụng và công nghiệp; Khai thác mỏ, chế biến vật liệu xây dựng; Kinh doanh nguyên liệu, nhiên liệu (xăng, dầu); Kinh doanh các thiết bị cơ điện và cơ điện lạnh cho công trình dân dụng và công nghiệp; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Vận chuyển hàng hóa; Khai thác, chế biến các loại quặng kim, khoáng sản từ quặng titan; Bán buôn các loại quặng, khoáng sản;

Thiết kế và thi công các công trình đường dây và trạm biến thế, thiết kế hệ thống cung cấp điện hạ thế, hệ thống cấp thoát nước trong các khu công nghiệp, đô thị, khu dân cư. Tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế các công trình điện có cấp điện áp  $\leq$  35kV. Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông đường bộ; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

Hoạt động chính của Công ty trong năm: kinh doanh điện năng trong khu công nghiệp, đầu tư bất động sản và xây lắp dân dụng và công nghiệp./.

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

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

**1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.5 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 02 đơn vị trực thuộc như sau:

<u>Tên Đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Lĩnh vực hoạt động</u>
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO - Xí nghiệp Điện lực UDICO	Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiềm, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Cung cấp điện
Địa điểm Kinh doanh tại Long An - Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	Đường D6, Khu công nghiệp Hựu Thạnh, ấp 3 B, xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, Việt Nam	Cung cấp điện

**1.6 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 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 ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, 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**

**2.1 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.

**2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**3.1 Chế độ 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; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

**3.2 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

**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**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng 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 đơn vị trực thuộc và giữa đơn vị trực thuộc với nhau đã được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các 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. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**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 cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

**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 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 năm tài chính.

**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.

**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**

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 và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và 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**

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:

<b>Nhà xưởng và vật kiến trúc</b>	<b>Số năm</b>
<i>Trạm điện</i>	13
<i>Đường dây điện</i>	12
<i>Nhà cửa, vật kiến trúc khác</i>	20
<b>Máy móc và thiết bị</b>	
<i>Máy biến áp và thiết bị trạm điện</i>	10
<i>Máy móc, thiết bị khác</i>	05 - 06
<b>Phương tiện vận tải</b>	06
<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	03

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 Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, cụ thể:

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2023 gồm Chung cư 5 tầng 01 và Chung cư 5 tầng 02 dùng để cho công nhân và cán bộ nhân viên trong khu công nghiệp thuê.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính để khấu hao là 10 năm.

Thanh lý: Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thủ nhập hoặc chi phí trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.



**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 chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí: Công cụ, dụng cụ xuất dùng; Chi phí trả trước chờ phân bổ.

**Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Chi phí trả trước chờ phân bổ.**

Các khoản chi phí liên quan đến cải tạo chung cư Hiệp Phước và chủ yếu các chi phí sửa chữa, cải tạo, thay cáp, di dời liên quan đến trạm biến áp và hệ thống lưới điện Khu công nghiệp Nhơn Trạch đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**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.

**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 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, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty đầu tư khác).
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

**Nguyên tắc ghi nhận vay ngắn hạn và dài hạn**

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.

**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 và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán điện năng, doanh thu xây lắp, Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản và Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác.

**Doanh thu bán hàng**

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

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu bán điện**

Doanh thu bán điện được xác định và ghi nhận dựa trên sản lượng điện (xác định theo chỉ số trên công tơ điện) và giá bán điện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**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)**

***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 tổng hợp 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán tổng hợp; và
- 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 bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các 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.

- Công ty 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.
- Công ty 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.

***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận 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 vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

***Doanh thu từ 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.

**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 giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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 của một kỳ.

- 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 năm 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.

**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 kinh doanh điện năng, xây lắp, đầu tư cho thuê và 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 CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG 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	264.882.036	2.678.492.637
Tiền gửi ngân hàng	5.760.031.985	49.952.807.571
Các khoản tương đương tiền (i)	91.412.279.818	1.416.426.761
<b>Tổng</b>	<b>97.437.193.839</b>	<b>54.047.726.969</b>

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn không quá 03 tháng với lãi suất từ 3,6%/năm đến 4,25%/năm.

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	15.022.916.635	8.274.368.857
Công ty Cổ phần Dệt RENZE	16.788.446.947	10.788.346.824
Các đối tượng còn lại	81.273.573.857	73.879.386.954
<b>Tổng</b>	<b>113.084.937.439</b>	<b>92.942.102.635</b>

*Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.1)*

5.261.891.199	4.466.151.053
---------------	---------------

**5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty cổ phần Kỹ thuật năng lượng Tâm Thành Phát	4.092.105.225	-
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng NOVA	3.653.056.999	-
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.386.111.175	1.386.111.175
Công ty TNHH TV-TK-XD Điện Thành Đạt	132.409.669	132.409.669
Công ty TNHH kỹ thuật điện HTD	1.143.588.000	1.143.588.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật DNL	-	1.354.000.000
Công ty Cổ phần thiết bị điện Cẩm Phả	3.039.800.000	3.039.800.000
Các đối tượng còn lại	4.068.897.708	4.697.626.418
<b>Tổng</b>	<b>17.515.968.776</b>	<b>11.753.535.262</b>

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện  
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**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 khác ngắn hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Tạm ứng	327.374.000	-	298.025.000	-
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	261.986.301	-	-	-
Phải thu khác	1.024.397.211	-	1.266.387.729	-
<b>Tổng</b>	<b>1.613.757.512</b>	<b>-</b>	<b>1.564.412.729</b>	<b>-</b>

*Trong đó: Phải thu khác ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.1)*

**5.5 Nợ xấu**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	3.300.254.670	6.241.657.104	3.300.254.670
Các đối tượng khác còn lại	328.068.462	-	328.068.462	-
<b>Tổng</b>	<b>6.569.725.566</b>	<b>3.300.254.670</b>	<b>6.569.725.566</b>	<b>3.300.254.670</b>

*Trong đó:*

Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu  
Khách hàng khác

	Quá hạn 6th - 1 năm	Quá hạn 1 - 2 năm	Quá hạn 2 - 3 năm	Quá hạn trên 3 năm
				6.241.657.104
				328.068.462



10/12/2023

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện  
 huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN  
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.6 Hàng tồn kho**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12.670.120.224	-	6.847.491.004	-
Công cụ, dụng cụ	72.000.000	-	104.453.999	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	106.942.780.388	-	103.565.438.500	-
<b>Tổng</b>	<b>119.684.900.612</b>	<b>-</b>	<b>110.517.383.503</b>	<b>-</b>
	<b>31/12/2023 (VND)</b>		<b>01/01/2023 (VND)</b>	
(i) Chi tiết các công trình lớn	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Kinh doanh dự án Hóa An (ii)	75.683.741.995	-	72.262.852.370	-
Chung cư số 3 Hiệp Phước	24.512.320.294	-	24.512.320.294	-
Các công trình khác còn lại	6.746.718.099	-	6.790.265.836	-
<b>Tổng</b>	<b>106.942.780.388</b>	<b>-</b>	<b>103.565.438.500</b>	<b>-</b>

(ii) Theo Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT ngày 11/10/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty về việc phê duyệt chủ trương Hợp tác góp vốn thành lập Công ty để thực hiện dự án tại Thừa đất số 215, tờ bản đồ số 27 thuộc quy hoạch hạng mục Nhà chung cư 1A Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K, Hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất và bằng tiền đảm bảo tỷ lệ góp 49% vốn điều lệ. Thủ tục góp vốn đang trong quá trình thực hiện để thành lập Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị và Nhà IDICO với vốn điều lệ là 40.000.000.000 VND.

**5.7 Chi phí trả trước**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	89.143.912	315.487.111	315.487.111	
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	89.143.912	315.487.111	315.487.111	
b) Dài hạn	774.745.149	1.193.990.979	1.193.990.979	
Chi phí trả trước chờ phân bổ	774.745.149	1.193.990.979	1.193.990.979	
<b>Tổng</b>	<b>863.889.061</b>	<b>1.509.478.090</b>	<b>1.509.478.090</b>	<b>-</b>

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

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

**5.8 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
<b>Phải nộp</b>			<b>31/12/2023</b>
Thuế GTGT	2.875.249.225	20.113.972.900	19.132.322.712
Thuế thu nhập doanh nghiệp	589.358.149	5.601.862.725	6.191.220.874
Thuế thu nhập cá nhân	2.285.891.076	12.768.724.048	11.197.715.711
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	1.493.373.315	1.493.373.315
Các loại thuế khác	-	131.188.035	131.188.035
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.500.000	4.500.000
<b>Phải thu</b>			
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	263.513.320	114.324.777	114.324.777
	263.513.320	-	(91.600.710)
		-	(91.600.710)
			171.912.610
			171.912.610



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO**Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện  
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt NamMẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dung cụ quản lý	Tổng	Đơn vị tính: VND
Số dư tại ngày 01/01/2023	184.017.247.922	198.503.025.599	5.319.487.608	1.554.238.719	389.393.999.848	
Tăng trong năm	486.638.251	2.000.511.624	1.370.885.909	(1)	3.858.035.783	
Mua trong năm	-	668.400.000	1.370.885.909	-	2.039.285.909	
Đầu tư XDCB hoàn thành	500.000.000	1.318.749.874	-	-	1.818.749.874	
Phân loại lại	(13.361.749)	13.361.750	-	(1)	-	
Giảm trong năm	(322.216.820)	(5.701.730.560)	-	-	(6.023.947.380)	
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.701.730.560)	-	-	(5.701.730.560)	
Giảm khác	(322.216.820)	-	-	-	(322.216.820)	
Số dư tại ngày 31/12/2023	184.181.669.353	194.801.806.663	6.690.373.517	1.554.238.718	387.228.088.251	
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2023	77.650.306.342	120.028.985.185	5.282.013.904	1.462.586.487	204.423.891.918	
Tăng trong năm	13.159.017.411	11.963.958.019	46.072.451	59.234.395	25.228.282.276	
Khấu hao trong năm	13.375.092.671	11.747.882.767	46.072.450	59.234.388	25.228.282.276	
Phân loại lại	(216.075.260)	216.075.252	1	7	-	
Giảm trong năm	(322.216.820)	(5.701.730.560)	-	-	(6.023.947.380)	
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.701.730.560)	-	-	(5.701.730.560)	
Giảm khác	(322.216.820)	-	-	-	(322.216.820)	
Số dư tại ngày 31/12/2023	90.487.106.933	126.291.212.644	5.328.086.355	1.521.820.882	223.628.226.814	
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2023	106.366.941.580	78.474.040.414	37.473.704	91.652.232	184.970.107.930	
Tại ngày 31/12/2023	93.694.562.420	68.510.594.019	1.362.287.162	32.417.836	163.599.861.437	

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 92.945.811.244 VND (tại ngày 31/12/2022 là 65.263.201.114 VND). Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2023 là 110.552.239.760 VND (tại ngày 31/12/2022 là 104.224.892.519 VND).

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiềm  
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>16.046.366.973</b>	-	-	<b>16.046.366.973</b>
- Nhà				
Chung cư 5 tầng số 1	8.538.454.666	-	-	8.538.454.666
Chung cư 5 tầng số 2	7.507.912.307	-	-	7.507.912.307
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>11.873.282.848</b>	<b>879.058.092</b>	-	<b>12.752.340.940</b>
- Nhà				
Chung cư 5 tầng số 1	6.282.888.505	475.133.892	-	6.758.022.397
Chung cư 5 tầng số 2	5.590.394.343	403.924.200	-	5.994.318.543
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>4.173.084.125</b>	-	<b>879.058.092</b>	<b>3.294.026.033</b>
- Nhà				
Chung cư 5 tầng số 1	2.255.566.161	-	475.133.892	1.780.432.269
Chung cư 5 tầng số 2	1.917.517.964	-	403.924.200	1.513.593.764

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là Chung cư 5 tầng số 01 và Chung cư 5 tầng số 02 tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch I, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, được Công ty sử dụng để cho công nhân và cán bộ nhân viên trong khu công nghiệp thuê.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm với số tiền lần lượt là 3.259.677.084 VND và 2.027.535.718 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán tổng hợp.

**5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 1) - TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh	7.690.877.869	9.783.404.800
HT lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 2) - TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh	3.778.418.149	5.813.794.000
Thay thế dàn tủ 22kV MBA 2T (Có thiết bị 110/22kV dự phòng) thuộc CT: TBA 110/22kV Tuy Hạ	3.285.894.155	3.065.894.155
Đầu tư hệ thống SCADA điều khiển từ xa TBA 110/22kV KCN Nhơn Trạch 5 về trung tâm điều khiển tại TBA 110/22kV Tuy Hạ	3.002.655.864	159.936.364
TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh (giai đoạn 1)	31.415.394.747	2.044.326.195
Đường dây 22kV cấp điện cho Công ty cổ phần MTK Hữu Thành-Hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Hựu Thạnh (giai đoạn 3)	666.437.000	-
<b>Tổng</b>	<b>49.839.677.784</b>	<b>20.867.355.514</b>

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện  
 huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN  
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.12 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đối tượng đầu tư	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Tỷ lệ Vốn nắm giữ (%)	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO (i)	4,81%	2.644.242.965	2.591.355.200 (52.887.765)	2.644.242.965 (528.850.965)
<b>Tổng</b>		<b>2.644.242.965</b>	<b>2.591.355.200</b> <b>(52.887.765)</b>	<b>2.644.242.965</b> <b>(528.850.965)</b>

(i) Giá trị hợp lý của LAMA IDICO được xác định căn cứ vào giá UpCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 29/12/2023 theo giá đóng cửa là 9.800 đồng x 264.424 Cổ phiếu.

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023 (VND)		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 Điện Lực Đồng Nai	74.324.759.402	74.324.759.402	-	-
Công ty TNHH XD - TM Ngân Bình	3.300.254.670	3.300.254.670	3.300.254.670	3.300.254.670
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Công nghệ EDH	579.839.590	579.839.590	3.790.946.450	3.790.946.450
Công ty cổ phần kỹ thuật năng lượng Tâm Thành Phát	6.989.504.487	6.989.504.487	-	-
Các đối tượng còn lại	11.050.562.337	11.050.562.337	8.633.203.628	8.633.203.628
<b>Tổng</b>	<b>96.244.920.486</b>	<b>96.244.920.486</b>	<b>15.724.404.748</b>	<b>15.724.404.748</b>

**Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết  
 trình bày tại thuyết minh số 7.1)**

**1.505.486.173**



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

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

**5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí phải trả kinh doanh điện	-	65.289.900.400
Chi phí phải trả lãi vay	171.491.926	-
<b>Tổng</b>	<b>171.491.926</b>	<b>65.289.900.400</b>

**5.15 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	205.726.000	182.309.656
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	7.850.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	639.000.000	594.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	321.443.040	324.293.040
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.120.945.393	1.201.664.938
<b>Tổng</b>	<b>2.287.114.433</b>	<b>2.310.117.634</b>

**5.16 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền cho thuê đất nhận trước	113.978.244	118.362.024
<b>Tổng</b>	<b>113.978.244</b>	<b>118.362.024</b>

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện  
 huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN  
 Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.17 Vay ngắn hạn và dài hạn**

	31/12/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	38.500.000.000	38.500.000.000	608.743.000.583	600.330.619.179	30.087.618.596
- Vay ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Nai (i)	38.500.000.000	38.500.000.000	602.400.000.000	583.900.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	-
- Vay dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Nai (ii)	-	-	3.343.000.583	13.430.619.179	10.087.618.596
b) Vay dài hạn	11.587.549.778	11.587.549.778	14.798.656.638	3.343.000.583	131.893.723
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Nai (ii)	-	-	3.211.106.860	3.343.000.583	131.893.723
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Hội sở chính (iii)	11.587.549.778	11.587.549.778	11.587.549.778	-	-
<b>Tổng</b>	<b>50.087.549.778</b>	<b>50.087.549.778</b>	<b>623.541.657.221</b>	<b>603.673.619.762</b>	<b>30.219.512.319</b>



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

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

**5.17 Vay ngắn hạn và dài hạn (Tiếp theo)**

**(i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đăng Nai**

**+ Hợp đồng tín dụng số 01/2023/380626/HĐTD ký ngày 31/10/2023**

Mục đích vay	Bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh. Hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền đối đả là 165.000.000.000 VND.
Thời hạn vay	12 tháng kể từ ngày giải ngân
Lãi suất vay	Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Thế chấp tài sản của doanh nghiệp/bên thứ ba đảm bảo đáp ứng tỷ lệ tài sản bảo đảm theo đúng chính sách cấp tín dụng của BIDV nhưng không thấp hơn 43% tại thời điểm định giá.
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023	38.500.000.000 VND

**(ii) Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đồng Đăng Nai**

**+ Hợp đồng tín dụng số 01/2020/380626/HĐTD ký ngày 18/5/2020**

Mục đích vay	Đầu tư lắp đặt máy biến áp 63MVA thay thế máy biến áp 16MVA-1T trạm biến áp 110/220kV Tuy Hạ (trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ)
Thời hạn vay	60 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 12 tháng
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023	0 VND

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiềm  
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.17 Vay ngắn hạn và dài hạn (Tiếp theo)**

**+ Hợp đồng tín dụng số 01/2021/380626/HĐTD ký ngày 31/12/2021**

Mục đích vay	Đầu tư thiết bị dự phòng cho các TBA 110/22kV – thay dàn tủ 22kV ngân MBA 2T trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ
Thời hạn vay	36 tháng
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023	0 VND

**(iii) Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Hội sở chính**

Số tiền được vay	Theo hợp đồng tín dụng số SHBVN/CMC/352022/HĐTD/UDICO ký ngày 26/12/2022
Mục đích vay	Đầu tư TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh – Giai đoạn 1.
Thời hạn vay	72 tháng
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023	11.587.549.778 VND



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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện  
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**5.18 Vốn chủ sở hữu****a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	95.387.897.173	333.180.659.413
Tăng trong năm	-	-	-	51.819.224.959	51.819.224.959
Lãi trong năm nay	-	-	-	51.819.224.959	51.819.224.959
Giảm trong năm	-	-	-	(25.655.180.523)	(25.655.180.523)
Trích lập quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH	-	-	-	(551.726.841)	(551.726.841)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.103.453.682)	(1.103.453.682)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Số dư tại 31/12/2022	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	121.551.941.609	359.344.703.849
Số dư tại 01/01/2023	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	121.551.941.609	359.344.703.849
Tăng trong năm	-	-	-	48.654.367.161	48.654.367.161
Lãi trong năm nay	-	-	-	48.654.367.161	48.654.367.161
Giảm trong năm	-	-	-	(1.036.384.499)	(1.036.384.499)
Trích lập quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH (i)	-	-	-	(518.192.249)	(518.192.249)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(518.192.250)	(518.192.250)
Số dư ngày 31/12/2023	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	169.169.924.271	406.962.686.511

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25/4/2023 như sau:

- Trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành với tỷ lệ 1% trên lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 518.192.249 VND.

- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 1% trên lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 518.192.250 VND.





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

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

**5.18 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 CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ	Số CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	66,93%	5.354.390	53.543.900.000	66,93%	5.354.390	53.543.900.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	33,07%	2.645.610	26.456.100.000	33,07%	2.645.610	26.456.100.000
<b>Tổng</b>	<b>100%</b>	<b>8.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>8.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>

**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 ngày 01 tháng 01	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	24.000.000.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

**e. Các quỹ doanh nghiệp**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	141.592.762.240	141.592.762.240
<b>Tổng</b>	<b>141.592.762.240</b>	<b>141.592.762.240</b>

**5.19 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán tổng hợp**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Nợ phải thu khó đòi đã xử lý Công ty TNHH Phương Nga	3.944.304.715	3.944.304.715
<b>Tổng</b>	<b>3.944.304.715</b>	<b>3.944.304.715</b>

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

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

**6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.450.028.021.042</b>	<b>2.546.694.864.168</b>
Doanh thu kinh doanh điện năng	2.413.521.711.239	2.529.885.896.572
Doanh thu hoạt động xây lắp	30.415.828.026	622.371.737
Doanh thu cho thuê bất động sản	3.259.677.084	2.963.287.666
Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản	-	3.332.243.634
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	2.830.804.693	9.891.064.559
<b>b) Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần (a) - (b)</b>	<b>2.450.028.021.042</b>	<b>2.546.694.864.168</b>
<i>Trong đó: Doanh thu bán hàng cho các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>24.994.185.442</i>	<i>26.462.373.765</i>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	2.343.733.606.435	2.457.951.170.831
Giá vốn hoạt động xây dựng	26.256.574.492	603.606.479
Giá vốn cho thuê bất động sản	2.027.535.718	2.541.259.791
Giá vốn kinh doanh bất động	-	3.089.312.634
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	46.909.953	8.820.168.622
<b>Tổng</b>	<b>2.372.064.626.598</b>	<b>2.473.005.518.357</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.696.044.284	1.747.920.454
Cổ tức, lợi nhuận được chia	132.212.000	211.539.200
<b>Tổng</b>	<b>4.828.256.284</b>	<b>1.959.459.654</b>

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	1.405.359.741	1.414.895.919
Dự phòng tổn thất đầu tư	(475.963.200)	528.850.965
<b>Tổng</b>	<b>929.396.541</b>	<b>1.943.746.884</b>

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

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

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	17.893.380.321	15.602.665.987
Chi phí vật liệu quản lý	457.734.551	503.290.500
Chi phí đồ dùng văn phòng	346.717.495	378.701.263
Chi phí khấu hao TSCĐ	80.780.782	382.743.335
Thuế phí và lệ phí	135.688.035	1.277.625.353
Chi phí dự phòng	-	(29.791.600)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.082.969.220	1.300.929.808
Chi phí bằng tiền khác	2.761.313.016	6.515.850.486
<b>Tổng</b>	<b>24.758.583.420</b>	<b>25.932.015.132</b>

**6.6 Lợi nhuận khác**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	4.488.199.091	1.204.425.843
Thu tiền bảo hiểm được bồi thường	-	14.343.521.844
Các khoản khác	19.213.044	2.052.244.362
<b>Tổng</b>	<b>4.507.412.135</b>	<b>17.600.192.049</b>
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản bị xử lý vi phạm về thuế	114.324.777	-
Các khoản khác	73.666.916	30.159.381
<b>Tổng</b>	<b>187.991.693</b>	<b>30.159.381</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>4.319.420.442</b>	<b>17.570.032.668</b>

**6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.598.234.039	3.640.419.232
Chi phí nhân công	36.256.006.659	33.145.453.609
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản	26.107.340.368	24.487.058.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.326.649.444.478	2.489.475.400.440
Chi phí khác bằng tiền	3.019.517.841	6.895.157.620
<b>Tổng</b>	<b>2.396.630.543.385</b>	<b>2.557.643.488.953</b>

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

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

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	61.423.091.209	65.343.076.117
<i>Điều chỉnh tăng</i>	<i>1.872.742.201</i>	<i>2.487.718.873</i>
<i>Điều chỉnh giảm</i>	<i>132.212.000</i>	<i>211.539.200</i>
Thu nhập chịu thuế	63.163.621.410	67.619.255.790
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.632.724.282	13.523.851.158
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN các năm trước vào chi phí thuế TNDN năm nay	135.999.766	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>12.768.724.048</b>	<b>13.523.851.158</b>

**6.9 Lãi trên cơ bản cổ phiếu**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	48.654.367.161	51.819.224.959
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành (i)	(486.543.672)	(1.036.384.499)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	48.167.823.489	50.782.840.460
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>6.021</b>	<b>6.348</b>

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25/4/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO. Công ty ước tính giá trị dự kiến sẽ được giảm trừ vào Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để xác định lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023 là 486.543.672 VND (48.654.367.161 VND lợi nhuận sau thuế TNDN x 1%).

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

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

**6.9 Lãi trên cơ bản cổ phiếu (Tiếp theo)**

Trình bày lại Chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022:

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành với tỷ lệ 2% trên lợi nhuận sau thuế trong năm đã được phê duyệt tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 25/4/2023 của Công ty. Theo đó, “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại như sau:

	Số đã Báo cáo VND	Số trình bày lại VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.819.224.959	51.819.224.959	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng HDQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	(1.554.576.749)	(1.036.384.499)	518.192.250
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	50.264.648.210	50.782.840.460	518.192.250
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	6.283	6.348	65

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin bên liên quan**

**a) Danh sách các bên liên quan:**

Stt	Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
1	Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	IDICO
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - MCI
3	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - LINCO
4	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - INCO 10
5	Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - URBIZ
6	Công ty TNHH MTV Dịch vụ KCN IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - ISC
7	Công ty Cổ phần IDERGY	Cùng Công ty mẹ	IDERGY
8	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Đầu tư khác	LAMA IDICO
9	Các cá nhân quản lý (Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này.	Ảnh hưởng đáng kể	

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

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

**7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)**

**b) Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát**

**b1) Lương, thù lao và các lợi ích khác của Hội đồng Quản trị**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Thành viên HĐQT, Chủ tịch HĐQT (Bầu từ ngày 22/8/2023)	498.000.000	305.977.667
Ông Đặng Việt Dũng	Nguyên Chủ tịch HĐQT	778.680.000	164.333.333
Ông Trần Văn Phú	Nguyên Thành viên HĐQT	4.000.000	13.333.333
Ông Nguyễn Quốc Trí	Nguyên Thành viên HĐQT	51.068.000	40.000.000
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập HĐQT, Thành viên UBKT	354.000.000	376.000.000
Bà Hồ Thị Hải Hà	Nguyên Thành viên HĐQT	4.000.000	117.733.300
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT	48.000.000	2.266.700
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên độc lập HĐQT, Chủ tịch UBKT	6.326.667	-
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT	3.163.333	-
<b>Tổng</b>		<b>1.747.238.000</b>	<b>1.019.644.333</b>

**b2) Lương, thù lao và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bà Trần Thúy Hương	Nguyên Trưởng BKS	290.552.253	761.094.462
Bà Trần Ngọc Sang	Nguyên Trưởng BKS	73.670.000	-
Ông Bùi Đức Minh	Nguyên thành viên BKS	-	62.100.000
Bà Nguyễn Thị Hồng	Nguyên thành viên BKS	-	29.300.000
	Thu nhập cấp Phó phòng	-	472.873.532
Ông Phùng Đại Lộc	Nguyên thành viên BKS	23.000.000	5.700.000
Ông Trần Lê Việt Long	Nguyên thành viên BKS	38.835.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Nguyên thành viên BKS	63.835.000	5.700.000
<b>Tổng</b>		<b>489.892.253</b>	<b>1.336.767.994</b>

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

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

**7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)**

**b3) Lương, thù lao và các lợi ích khác của Ban Giám đốc và người 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 Trần Văn Phú	Nguyên Giám đốc	-	588.178.763
Ông Nguyễn Hoàng Công	Giám đốc	1.369.960.000	459.787.805
Ông Trần Cao Thắng	Nguyên Phó Giám đốc	-	118.724.767
Ông Phạm Quốc Vượng	Nguyên Phó Giám đốc	-	118.724.767
Ông Lê Đức Mạnh	Nguyên Phó Giám đốc	-	504.422.473
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Nguyên Phó Giám đốc	-	71.394.297
Ông Nguyễn Quốc Trí	Nguyên Phó Giám đốc	797.699.090	780.567.776
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Nguyên Kế toán trưởng	-	492.785.977
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng, Người được UQ CBTT	600.402.516	493.041.434
<b>Tổng</b>		<b>2.768.061.606</b>	<b>3.627.628.059</b>

**c) Giao dịch với các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2023</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>
<b>Giao dịch mua</b>		<b>1.763.562.491</b>	<b>514.725.090</b>
IDICO - MCI	Xăng dầu	119.139.945	280.034.600
IDICO - URBIZ	Tiền nước	242.828.216	208.517.206
	Tiền thuê lại đất	26.173.284	26.173.284
IDERGY	Tiền điện mái nhà dôi dư	1.375.421.046	-
<b>Giao dịch bán</b>		<b>24.994.185.442</b>	<b>26.462.373.765</b>
IDICO - MCI	Cung cấp điện	642.117.050	3.046.620.752
IDICO	Cung cấp điện, vật tư	317.552.635	193.079.469
	Xây lắp	5.162.240.733	661.051.126
IDICO - LINCO	Sửa chữa, bảo trì TBA	-	113.616.580
IDICO - INCO 10	Cung cấp điện	2.283.589	1.048.598
IDICO - ISC	Cung cấp điện	12.939.564.208	12.768.140.717
	Bảo trì TBA	54.498.000	-
IDICO - URBIZ	Cung cấp điện	794.726.345	2.415.738.124
	Sửa chữa, bảo trì TBA	124.307.100	23.076.500
	Xây lắp	3.703.046.280	-
	Cung cấp vật tư	-	6.373.262.441
LAMA IDICO	Cung cấp điện	1.253.849.502	866.739.458
<b>Chia cổ tức</b>		<b>-</b>	<b>12.240.000.000</b>
IDICO	Cổ tức đã chia	-	12.240.000.000
<b>Cổ tức được nhận</b>		<b>132.212.000</b>	<b>211.539.200</b>
LAMA IDICO	Cổ tức được chia	132.212.000	211.539.200

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

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

**7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)**

**d) Số dư phải thu và phải trả các bên liên quan:**

<b>Bên liên quan</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>5.261.891.199</b>	<b>4.466.151.053</b>
IDICO	294.444.761	-
IDICO - MCI	2.740.909.747	2.703.185.466
IDICO - INCO 10	23.441.657	21.623.500
IDICO - URBIZ	1.081.935.977	1.174.739.336
IDICO - ISC	978.513.060	423.552.346
LAMA IDICO	142.645.997	143.050.405
<b>Phải thu khác</b>	<b>37.583.984</b>	<b>249.123.184</b>
IDICO - INCO 10	37.583.984	37.583.984
LAMA IDICO	-	211.539.200
<b>Phải trả cho người bán</b>	<b>1.505.486.173</b>	-
IDICO - URBIZ	20.031.443	-
IDERGY	1.485.454.730	-



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

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

**7.2 Báo cáo bộ phận**

Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 4 bộ phận phân theo lĩnh vực kinh doanh gồm: Kinh doanh điện năng, Xây lắp, Đầu tư và kinh doanh Bất động sản và lĩnh vực khác gồm có kinh doanh vật tư, thiết kế, thám kê chiếm tỷ trọng nhỏ trong hoạt động của Công ty.

**Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2022**

TÀI SẢN	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Khác	Tổng
Tài sản cố định	184.970.107.930	-	4.173.084.125	-	-	189.143.192.055
Xây dựng cơ bản dở dang	20.867.355.514	-	-	-	-	20.867.355.514
Các khoản phải thu	89.078.783.703	6.119.636.766	6.786.678.893	1.005.480.368	-	102.990.579.730
Hàng tồn kho	9.972.483.386	6.291.818.725	96.775.172.664	-	-	113.552.375.885
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	-	57.936.110.379
<b>Tổng tài sản</b>						<b>484.489.613.563</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>						
Các khoản phải trả	72.841.138.926	5.516.244.840	5.302.265.302	11.265.748.327	-	94.925.397.395
Phải trả tiền vay	30.219.512.319	-	-	-	-	30.219.512.319
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>125.144.909.714</b>

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện,  
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

**Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

*Đơn vị tính: VND*

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	2.529.885.896.572	622.371.737	6.295.531.300	9.891.064.559	2.546.694.864.168
Kết quả kinh doanh bộ phận	44.058.963.725	18.765.258	664.958.875	1.070.895.937	45.813.583.795
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					45.813.583.795
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư					1.959.459.654
Lợi nhuận khác					17.570.032.668
Lợi nhuận kế toán trước thuế					65.343.076.117
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(13.523.851.158)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>51.819.224.959</b>

186  
G  
H  
H  
Đ  
C  
H  
C  
C  
T  
K  
A  
T  
H

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

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

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Kinh doanh điện</b>	<b>Xây lắp</b>	<b>Đầu tư, kinh doanh Bất động sản</b>	<b>Khác</b>	<b>Tổng</b>
Tài sản cố định	163.599.861.437	-	3.294.026.033	-	166.893.887.470
Xây dựng cơ bản dở dang	49.839.677.784	-	-	-	49.839.677.784
Các khoản phải thu	109.160.687.071	11.578.474.109	6.123.725.912	2.082.305.739	128.945.192.831
Hàng tồn kho	15.749.019.694	6.195.650.988	100.196.062.289	551.067.111	122.691.800.082
Tài sản không thể phân bổ					102.382.677.049
<b>Tổng tài sản</b>					<b>570.753.235.216</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Các khoản phải trả	85.834.015.626	8.585.948.873	3.764.956.795	15.518.077.633	113.702.998.927
Phải trả tiền vay	50.087.549.778	-	-	-	50.087.549.778
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>163.790.548.705</b>

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

Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện,

huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)****Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
<b>DOANH THU</b>					
Tổng doanh thu	2.413.521.711.239	30.415.828.026	3.259.677.084	2.830.804.693	2.450.028.021.042
Kết quả kinh doanh bộ phận	44.100.124.843	4.159.253.534	1.232.141.366	2.783.894.740	52.275.414.483
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	52.275.414.483
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	4.828.256.284
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	4.319.420.442
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	61.423.091.209
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(12.768.724.048)
<b>Lợi nhuận trong năm</b>					<b>48.654.367.161</b>

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

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

**7.3 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 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Đồng Nai, ngày 13 tháng 3 năm 2024  
Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

  


Trần Thị Nga

Nguyễn Mạnh Toại

Nguyễn Hoàng Công