



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

Địa chỉ: KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Website: udico.com.vn

E-mail: vanphong@udico.com.vn



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ IV NĂM 2024

ĐỒNG NAI, THÁNG 01 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		423.527.321.335	347.646.670.143
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	190.389.660.907	97.437.193.839
111	1. Tiền		18.984.927.336	6.024.914.021
112	2. Các khoản tương đương tiền		171.404.733.571	91.412.279.818
130	<i>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		131.545.856.861	128.945.192.831
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	124.490.917.880	113.084.937.439
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5.2	12.839.742.651	17.515.968.776
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6	1.710.901.389	1.613.757.512
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 7	(7.495.705.059)	(3.269.470.896)
140	<i>III. Hàng tồn kho</i>	8	99.287.945.041	119.684.900.612
141	1. Hàng tồn kho		99.287.945.041	119.684.900.612
150	<i>IV. Tài sản ngắn hạn khác</i>		2.303.858.526	1.579.382.861
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	1.256.059.383	89.143.912
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	728.488.969	1.318.326.339
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	319.310.174	171.912.610
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		298.348.075.262	223.106.565.073
220	<i>I. Tài sản cố định</i>		244.452.760.223	163.599.861.437
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	244.452.760.223	163.599.861.437
222	Nguyên giá		497.279.443.398	387.228.088.251
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(252.826.683.175)	(223.628.226.814)
230	<i>II. Bất động sản đầu tư</i>	10	2.414.967.941	3.294.026.033
231	1. Nguyên giá		16.046.366.973	16.046.366.973
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(13.631.399.032)	(12.752.340.940)
240	<i>III. Tài sản dở dang dài hạn</i>		43.700.030.719	49.839.677.784
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	11.1	24.512.320.294	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11.2	19.187.710.425	49.839.677.784
250	<i>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</i>		2.644.242.965	2.591.355.200
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	2.644.242.965	2.644.242.965
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	-	(52.887.765)
260	<i>V. Tài sản dài hạn khác</i>		5.136.073.414	3.781.644.619
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	1.557.304.310	774.745.149
263	2. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		3.578.769.104	3.006.899.470
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		721.875.396.597	570.753.235.216




BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		258.459.198.233	163.790.548.705
310	I. Nợ ngắn hạn		258.349.603.769	152.089.020.683
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1.	106.676.723.844	96.244.920.486
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	7.764.567.736	3.566.483.819
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	4.593.713.543	3.856.899.413
314	4. Phải trả người lao động		6.925.629.406	6.338.315.455
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		65.316.712	171.491.926
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		63.636.364	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	2.259.048.270	2.287.114.433
320	8. Vay ngắn hạn	17	129.020.000.000	38.500.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		980.967.894	1.123.795.151
330	II. Nợ dài hạn		109.594.464	11.701.528.022
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		109.594.464	113.978.244
338	2. Vay dài hạn	17	-	11.587.549.778
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		463.416.198.364	406.962.686.511
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	463.416.198.364	406.962.686.511
411	1. Vốn cổ phần		80.000.000.000	80.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		80.000.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.200.000.000	16.200.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		141.592.762.240	141.592.762.240
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		225.623.436.124	169.169.924.271
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		168.196.836.928	120.515.557.110
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		57.426.599.196	48.654.367.161
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		721.875.396.597	570.753.235.216




Trần Thị Nga
Người lập


Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý IV năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	836.334.217.186	678.496.879.670	2.967.385.498.973	2.450.028.021.042
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(802.068.360.874)	(652.904.051.560)	(2.869.575.861.012)	(2.372.064.626.598)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.265.856.312	25.592.828.110	97.809.637.961	77.963.394.444
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	2.610.178.670	1.367.619.500	7.425.166.817	4.828.256.284
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	21	(626.180.274) (626.180.274)	88.818.927 (122.720.273)	(1.918.122.525) (1.971.010.290)	(929.396.541) (1.405.359.741)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(11.338.462.916)	(7.140.296.130)	(28.722.492.690)	(24.758.583.420)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		24.911.391.792	19.908.970.407	74.594.189.563	57.103.670.767
31	8. Thu nhập khác	23	67.359.931	7.344	402.313.775	4.507.412.135
32	9. Chi phí khác	23	(1.078.216.466)	133.226.015	(2.138.584.982)	(187.991.693)
40	10. Lợi nhuận khác	23	(1.010.856.535)	133.233.359	(1.736.271.207)	4.319.420.442
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		23.900.535.257	20.042.203.766	72.857.918.356	61.423.091.209
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(4.900.421.188)	(4.176.303.018)	(15.431.319.160)	(12.768.724.048)
60	13. Lợi nhuận sau thuế TNDN		19.000.114.069	15.865.900.748	57.426.599.196	48.654.367.161
70	14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	18.5	2.328	1.944	7.035	5.960
71	15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	18.5	2.328	1.944	7.035	5.960

Trần Thị Nga
Người lập

Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 01 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		72.857.918.356	61.423.091.209
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	9, 10	31.786.627.259	26.107.340.368
03	Dự phòng		4.173.346.398	(475.963.200)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.427.694.317)	(9.316.455.375)
06	Chi phí lãi vay	21	1.971.010.290	1.405.359.741
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		103.361.207.986	79.143.372.743
09	Tăng các khoản phải thu		(6.259.700.311)	(27.130.891.628)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		(4.040.036.723)	(2.661.677.597)
11	Tăng các khoản phải trả		17.591.967.308	17.185.411.226
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.949.474.632)	645.589.029
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.914.553.852)	(1.396.499.467)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(14.694.505.030)	(11.197.715.711)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.115.914.600)	(1.004.309.622)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		90.978.990.146	53.583.278.973
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(84.262.162.291)	(39.381.408.744)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		2.780.250	4.544.600.000
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(165.000.000.000)	(111.350.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		165.000.000.000	111.350.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay		7.300.408.741	4.777.809.182
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(76.958.973.300)	(30.058.999.562)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	17	2.354.869.056.890	620.198.656.638
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	17	(2.275.936.606.668)	(600.330.619.179)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(2.850.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		78.932.450.222	19.865.187.459
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		92.952.467.068	43.389.466.870
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		97.437.193.839	54.047.726.969
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	190.389.660.907	97.437.193.839



Trần Thị Nga
 Người lập




Nguyễn Mạnh Toại
 Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Công
 Giám đốc



Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý IV năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 99 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 97).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam, và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của đồng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí sản xuất (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Chi phí các công trình dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, và hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.5 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.7 Khấu hao

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc quá trình xây dựng phục vụ mục đích kinh doanh và cho thuê, mua sắm máy móc, thiết bị của Công ty mà chưa được hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên và hoàn tất các thủ tục pháp lý. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

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

3.14 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bán điện

Doanh thu được ghi nhận dựa trên số lượng điện thực tế đã truyền tải đến khách hàng theo giá bán điện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi là không chắc chắn.

3.15 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.15 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.16 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

3.17 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

3.18 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	691.559.834	264.882.036
Tiền gửi ngân hàng	18.293.367.502	5.760.031.985
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>171.404.733.571</u>	<u>91.412.279.818</u>
TỔNG CỘNG	<u>190.389.660.907</u>	<u>97.437.193.839</u>

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ bên khác	119.914.913.227	107.823.046.240
- Công ty Cổ phần Dệt Renze	18.102.812.370	16.788.446.947
- Công ty Hualon Corporation Việt Nam	9.542.704.971	15.022.916.635
- Khác	92.269.395.886	76.011.682.658
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	<u>4.576.004.653</u>	<u>5.261.891.199</u>
TỔNG CỘNG	<u>124.490.917.880</u>	<u>113.084.937.439</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	<u>(5.678.366.324)</u>	<u>(3.232.600.896)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>118.812.551.556</u>	<u>109.852.336.543</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	(3.232.600.896)	(3.232.600.896)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(2.445.765.428)	-
Số cuối kỳ	<u>(5.678.366.324)</u>	<u>(3.232.600.896)</u>

5.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Cơ Điện - Điện Lực Đồng Nai	8.406.454.979	55.594.458
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.386.111.175
Các nhà cung cấp khác	3.048.439.737	16.074.263.143
TỔNG CỘNG	12.839.742.651	17.515.968.776
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(1.817.338.735)	(36.870.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>11.022.403.916</u>	<u>17.479.098.776</u>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	(36.870.000)	(36.870.000)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.780.468.735)	-
Số cuối kỳ	<u>(1.817.338.735)</u>	<u>(36.870.000)</u>

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tạm ứng cho nhân viên	1.267.374.000	327.374.000
Khác	443.527.389	1.286.383.512
TỔNG CỘNG	1.710.901.389	1.613.757.512
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>1.710.901.389</u>	<u>1.613.757.512</u>
Trong đó:		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	1.710.901.389	1.576.173.528
<i>Phải thu khác từ bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 26)</i>	-	37.583.984

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

7. NỢ QUÁ HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			VND
	Nợ gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Nợ gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	
Quá hạn thanh toán trên 1 năm dưới 2 năm							
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	402.579.146	201.289.583	201.289.563	-	-	-	
Quá hạn thanh toán trên 2 năm dưới 3 năm							
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	312.849.187	218.994.431	93.854.756	-	-	-	
Quá hạn thanh toán trên 3 năm							
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	2.941.402.434	3.300.254.670	6.241.657.104	2.941.402.434	3.300.254.670	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	2.025.481.414	2.025.481.414	-	-	-	-	
Công ty cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935	-	-	-	-	
Công ty Cổ phần Nam Bảo Long	395.620.800	395.620.800	-	-	-	-	
Khác	328.068.462	328.068.462	-	328.068.462	328.068.462	-	
TỔNG CỘNG	11.091.104.048	7.495.705.059	3.595.398.989	6.569.725.566	3.269.470.896	3.300.254.670	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí bất động sản dở dang (*)	76.620.326.196	100.196.062.289
Nguyên vật liệu	9.817.632.853	12.670.120.224
Chi phí công trình dở dang	12.777.985.992	6.746.718.099
Công cụ, dụng cụ thay thế	72.000.000	72.000.000
TỔNG CỘNG	<u>99.287.945.041</u>	<u>119.684.900.612</u>

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Hòa An (i)	76.620.326.196	75.683.741.995
Dự án Hiệp Phước	-	24.512.320.294
TỔNG CỘNG	<u>76.620.326.196</u>	<u>100.196.062.289</u>

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	184.181.669.353	194.801.806.663	6.690.373.517	1.554.238.718	387.228.088.251
Mua mới	-	2.051.892.271	2.247.139.680	508.395.000	4.807.426.951
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	54.085.912.868	53.123.142.413	-	-	107.209.055.281
Thanh lý, nhượng bán	(261.324.334)	(112.000.000)	-	(314.492.218)	(687.816.552)
Giảm khác	(639.496.513)	(637.814.020)	-	-	(1.277.310.533)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	237.366.761.374	249.227.027.327	8.937.513.197	1.748.141.500	497.279.443.398

Trong đó:

Đã khấu hao hết

Giá trị khấu hao lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	(90.487.106.933)	(126.291.212.644)	(5.328.086.355)	(1.521.820.882)	(223.628.226.814)
Khấu hao trong kỳ	(15.538.220.930)	(14.846.089.684)	(418.863.649)	(104.394.904)	(30.907.569.167)
Thanh lý, nhượng bán	261.324.334	112.000.000	-	314.492.218	687.816.552
Giảm khác	639.496.513	381.799.741	-	-	1.021.296.254
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(105.124.507.016)	(140.643.502.587)	(5.746.950.004)	(1.311.723.568)	(252.826.683.175)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	93.694.562.420	68.510.594.019	1.362.287.162	32.417.836	163.599.861.437
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	132.242.254.358	108.583.524.740	3.190.563.193	436.417.932	244.452.760.223

Trong đó:

Tài sản cầm cố, thế chấp
(Thuyết minh số 17)

32.588.908.394	45.512.522.915	-	-	-	78.101.431.309
----------------	----------------	---	---	---	----------------

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa,
 vật kiến trúc

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 16.046.366.973

Giá trị hao mòn lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 (12.752.340.940)

Khấu hao trong kỳ (879.058.092)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (13.631.399.032)

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 3.294.026.033

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 2.414.967.941

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của quyền sử dụng đất, Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị thực tế của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

Doanh thu liên quan đến bất động sản đầu tư:

VND

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
--	--	--

Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	3.094.920.468	3.259.677.084
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.270.351.895	2.027.535.718

11. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

VND

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
--	--------------------------------------	--------------------------------------

Dự án Hiệp Phước	<u>24.512.320.294</u>	<u>-</u>
------------------	-----------------------	----------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

11.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 1) Trạm biến áp ("TBA") 110/22kV KCN Hựu Thạnh	9.632.352.054	7.690.877.869
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 2) TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh	7.836.577.362	3.778.418.149
TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh (Giai đoạn 1)	-	31.415.394.747
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
Đường dây 22kV cấp điện cho Công ty CP MTK Hữu Thành - Hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Hựu Thạnh (Giai đoạn 3)	1.586.193.009	666.437.000
Thay thế dàn tủ 22kV MBA 2T (có thiết bị 110/22kV dự phòng) thuộc công trình TBA 110/22kV Tuy Hạ	-	3.285.894.155
Trạm biến áp 3P_3x50kVA-22/0,4kV và Đường dây hạ thế văn phòng Công ty UDICO	132.588.000	-
TỔNG CỘNG	<u>19.187.710.425</u>	<u>49.839.677.784</u>

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 274.943.727 VND (Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 45.876.844 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp nhằm tài trợ cho việc xây dựng các công trình phục vụ hoạt động của Công ty.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.256.059.383	89.143.912
Công cụ, dụng cụ	401.427.754	89.143.912
Phí sử dụng hạ tầng	-	-
Khác	854.631.629	-
Dài hạn	1.557.304.310	774.745.149
Chi phí sửa chữa	1.557.304.310	774.745.149
TỔNG CỘNG	<u>2.813.363.693</u>	<u>863.889.061</u>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

Tên công ty	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	4.81	2.644.242.965	-	2.644.242.965	2.644.242.965	(52.887.765)	2.591.355.200

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả cho người bán	106.676.723.844	94.739.434.313
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	85.635.347.484	74.324.759.402
- Khác	21.041.376.360	20.414.674.911
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	1.505.486.173
TỔNG CỘNG	<u>106.676.723.844</u>	<u>96.244.920.486</u>

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Người mua trả tiền trước	6.632.475.782	3.566.483.819
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 26)	1.132.091.954	-
TỔNG CỘNG	<u>7.764.567.736</u>	<u>3.566.483.819</u>

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.318.326.339	231.622.694.015	(232.212.531.385)	728.488.969
Thuế giá trị gia tăng vắng lại	-	120.500.000	-	120.500.000
Thuế thu nhập cá nhân	171.912.610	26.897.564	-	198.810.174
TỔNG CỘNG	<u>1.490.238.949</u>	<u>231.770.091.579</u>	<u>(232.212.531.385)</u>	<u>1.047.799.143</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.856.899.413	15.431.319.160	(14.694.505.030)	4.593.713.543
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.685.164.016	(1.685.164.016)	-
Thuế giá trị gia tăng	-	232.212.631.385	(232.212.631.385)	-
Khác	-	427.114.979	(427.114.979)	-
TỔNG CỘNG	<u>3.856.899.413</u>	<u>249.756.229.540</u>	<u>(249.019.415.410)</u>	<u>4.593.713.543</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nhận ký quỹ, ký cược	954.000.000	639.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê chung cư	688.121.175	1.001.930.268
Cổ tức phải trả	321.443.040	321.443.040
Kinh phí công đoàn	32.231.000	205.726.000
Khác	263.253.055	119.015.125
TỔNG CỘNG	<u>2.259.048.270</u>	<u>2.287.114.433</u>

17. VAY

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Vay ngân hàng ngắn hạn	38.500.000.000	2.354.869.056.890	(2.264.349.056.890)	129.020.000.000
Vay ngân hàng dài hạn	11.587.549.778	-	(11.587.549.778)	-
TỔNG CỘNG	<u>50.087.549.778</u>	<u>2.354.869.056.890</u>	<u>(2.275.936.606.668)</u>	<u>129.020.000.000</u>

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

Ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng - Nai	119.020.000.000	Ngày 13 tháng 01 năm 2025 đến ngày 24 tháng 01 năm 2025	3,0	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	10.000.000.000	Ngày 29 tháng 01 năm 2025	3,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>129.020.000.000</u>			

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	121.551.941.609	359.344.703.849
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	48.654.367.161	48.654.367.161
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.036.384.499)	(1.036.384.499)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	169.169.924.271	406.962.686.511
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	169.169.924.271	406.962.686.511
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	57.426.599.196	57.426.599.196
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(973.087.343)	(973.087.343)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	225.623.436.124	463.416.198.364

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024, cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế năm 2023, tương đương 973.087.343 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn góp

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	5.354.390	66.93	5.354.390	66.93
Các cổ đông khác	2.645.610	33.07	2.645.610	33.07
TỔNG CỘNG	8.000.000	100	8.000.000	100

18.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	80.000.000.000	80.000.000.000

18.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.5 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	57.426.599.196	48.654.367.161
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	<u>(1.148.531.984)</u>	<u>(973.087.343)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	56.278.067.212	47.681.279.818
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7.035	5.960
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7.035	5.960

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong năm 2023 để phản ánh khoản thực trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo Nghị quyết của ĐHCĐ số 01/NQ-ĐHCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được tạm điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế của năm 2024 theo Nghị quyết ĐHCĐ số 01/NQ-ĐHCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024.

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

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Doanh thu kinh doanh điện	2.928.180.803.228	2.413.521.711.239
Doanh thu xây lắp và bảo trì	33.444.490.235	30.415.828.026
Doanh thu dịch vụ cho thuê	3.094.920.468	3.259.677.084
Doanh thu khác	<u>2.665.285.042</u>	<u>2.830.804.693</u>
DOANH THU THUẦN	<u>2.967.385.498.973</u>	<u>2.450.028.021.042</u>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	2.943.374.241.479	2.425.033.835.600
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	24.011.257.494	24.994.185.442

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

19. DOANH THU (tiếp theo)

19.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	7.213.627.617	4.696.044.284
Cổ tức, lợi nhuận được chia	211.539.200	132.212.000
TỔNG CỘNG	<u>7.425.166.817</u>	<u>4.828.256.284</u>

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Giá vốn kinh doanh điện	2.838.643.243.591	2.343.733.606.435
Giá vốn dịch vụ xây lắp và bảo trì	28.610.290.685	26.256.574.492
Giá vốn dịch vụ cho thuê	2.270.351.895	2.027.535.718
Giá vốn khác	51.974.841	46.909.953
TỔNG CỘNG	<u>2.869.575.861.012</u>	<u>2.372.064.626.598</u>

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	1.971.010.290	1.405.359.741
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(52.887.765)	(475.963.200)
TỔNG CỘNG	<u>1.918.122.525</u>	<u>929.396.541</u>

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Chi phí nhân viên	18.487.455.540	17.893.380.321
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.136.209.447	3.082.969.220
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.226.234.163	-
Chi phí khác	3.872.593.540	3.782.233.879
TỔNG CỘNG	<u>28.722.492.690</u>	<u>24.758.583.420</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Thu nhập khác	402.313.775	4.507.412.135
Thu nhập từ bồi thường bảo hiểm	300.463.214	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản	2.527.500	4.488.199.091
Thu nhập khác	99.323.061	19.213.044
Chi phí khác	(2.138.584.982)	(187.991.693)
Các khoản phạt	(85.102.378)	(114.324.777)
Chi phí khác	(2.053.482.604)	(73.666.916)
LỢI NHUẬN KHÁC	(1.736.271.207)	4.319.420.442

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Giá vốn của điện thương phẩm	2.775.397.746.061	2.286.353.648.448
Chi phí nhân viên	38.715.109.761	36.256.006.659
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 09, 10)	31.786.627.259	26.107.340.368
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.961.847.553	40.295.796.030
Chi phí nguyên vật liệu	22.154.701.610	4.598.234.039
Chi phí dự phòng	4.226.234.163	-
Chi phí khác	5.307.148.500	3.019.517.841
TỔNG CỘNG	2.905.549.414.907	2.396.630.543.385

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.431.319.160	12.768.724.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	72.857.918.356	61.423.091.209
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	14.571.583.671	12.284.618.242
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	736.431.683	348.106.040
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN các năm trước vào CP thuế TNDN năm nay	123.303.806	135.999.766
Chi phí thuế TNDN	15.431.319.160	12.768.724.048

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần IDERGY	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán Trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	466.937.686	-
	Bán điện	185.267.838	317.552.635
	Cung cấp dịch vụ xây lắp	194.927.000	5.162.240.733
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	14.599.594.154	12.939.564.208
	Cung cấp dịch vụ bảo trì	-	54.498.000
	Mua dịch vụ	11.700.620	-
Công ty Cổ phần IDERGY	Mua điện	3.625.981.826	1.375.421.046
	Cung cấp dịch vụ đấu nối điện	78.424.042	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì	6.691.116.020	3.827.353.380
	Bán điện	1.219.052.369	794.726.345
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	304.760.228	269.001.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	971.589.019	1.253.849.502
	Cổ tức được nhận	211.539.200	132.212.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	71.287.052	2.283.589
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Bán điện	-	642.117.050
	Mua hàng hóa	-	119.139.945



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Quý IV năm 2024

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Bán điện	2.740.909.747	2.740.909.747
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	959.904.885	978.513.060
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện và vật tư	250.456.839	1.081.935.977
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Bán điện và dịch vụ xây lắp	546.613.606	294.444.761
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	73.253.538	142.645.997
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	4.866.038	23.441.657
TỔNG CỘNG		4.576.004.653	5.261.891.199
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO		-	37.583.984
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần IDERGY	Dịch vụ xây lắp	769.660.500	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Dịch vụ xây lắp	362.431.454	-
TỔNG CỘNG		1.132.091.954	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần IDERGY	Mua điện	-	1.485.454.730
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Mua dịch vụ	-	20.031.443
TỔNG CỘNG		-	1.505.486.173



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Lương, thù lao và các chi phí khác của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT"), Giám đốc và các nhân viên quản lý khác như sau:

Tên	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên chủ tịch HĐQT	290,000,000	498.000.000
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	800,240,000	778.680.000
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	1,765,166,399	1.417.960.000
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT	174,706,667	3.163.333
Ông Nguyễn Quốc Trí	Nguyên thành viên HĐQT	-	848.767.090
Ông Trần Văn Phú	Nguyên thành viên HĐQT	-	4.000.000
Bà Hồ Thị Hải Hà	Nguyên thành viên HĐQT	-	4.000.000
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT	347,413,333	6.326.667
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT	364,080,000	354.000.000
Bà Trần Thúy Hương	Nguyên trưởng BKS	-	290.552.253
Bà Trần Ngọc Sang	Nguyên trưởng BKS	-	73.670.000
Ông Phùng Đại Lộc	Nguyên thành viên BKS	-	23.000.000
Ông Trần Lê Việt Long	Nguyên thành viên BKS	-	38.835.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Nguyên thành viên BKS	-	63.835.000
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó Giám đốc	333,359,793	-
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng	691,421,819	600.402.516
TỔNG CỘNG		4,766,388,011	5.005.191.859

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được tạo ra từ hoạt động kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, và hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

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

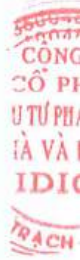
B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Doanh thu bộ phận	2.928.180.803.228	3.094.920.468	36.109.775.277	2.967.385.498.973
Giá vốn bộ phận	(2.838.643.243.591)	(2.270.351.895)	(28.662.265.526)	(2.869.575.861.012)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	89.537.559.637	824.568.573	7.447.509.751	97.809.637.961
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	30.477.991.527	879.058.092	-	31.357.049.619
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	429.577.640
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản bộ phận	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	515.582.743.854
Tài sản không phân bổ	-	-	-	206.292.652.743
Tổng tài sản	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	721.875.396.597
Nợ phải trả bộ phận	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	243.461.291.580
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	14.997.906.653
Tổng nợ phải trả	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	258.459.198.233

VND



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Doanh thu bộ phận	2.413.521.711.239	3.259.677.084	33.246.632.719	2.450.028.021.042
Giá vốn bộ phận	(2.343.733.606.435)	(2.027.535.718)	(26.303.484.445)	(2.372.064.626.598)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	69.788.104.804	1.232.141.366	6.943.148.274	77.963.394.444
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	25.147.501.494	879.058.092	-	26.026.559.586
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	80.780.782
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Tài sản bộ phận	333.969.646.848	109.510.523.413	18.897.031.256	462.377.201.517
Tài sản không phân bổ	-	-	-	108.376.033.699
Tổng tài sản	333.969.646.848	109.510.523.413	18.897.031.256	570.753.235.216
Nợ phải trả bộ phận	135.921.565.404	3.764.956.795	10.212.431.884	149.898.954.083
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	13.891.594.622
Tổng nợ phải trả	135.921.565.404	3.764.956.795	10.212.431.884	163.790.548.705



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý IV năm 2024

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

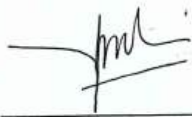
	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dưới 1 năm	569.676.360	529.234.104
Từ 1 đến 5 năm	2.278.705.440	2.012.243.280
Trên 5 năm	21.828.995.760	19.724.934.180
TỔNG CỘNG	<u>24.677.377.560</u>	<u>22.266.411.564</u>

29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	<u>3.944.304.715</u>	<u>3.944.304.715</u>

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

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



Trần Thị Nga
Người lập



Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 01 năm 2025