



Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà và Phát triển Đô thị IDICO

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 38



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc của Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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. *sh*



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2025



Số tham chiếu: 13689395/68424396/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 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 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 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 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. 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 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 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.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 13 tháng 3 năm 2024.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Thị Như Quỳnh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3040-2024-004-1



A blue ink signature, likely belonging to Phạm Ninh Tùng, is written above the name.

Phạm Ninh Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5631-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		423.527.321.335	347.646.670.143
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	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	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		131.545.856.861	128.945.192.831
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	124.490.917.880	113.084.937.439
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	12.839.742.651	17.515.968.776
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.710.901.389	1.613.757.512
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 6, 8	(7.495.705.059)	(3.269.470.896)
140	III. Hàng tồn kho	9	99.287.945.041	119.684.900.612
141	1. Hàng tồn kho		99.287.945.041	119.684.900.612
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.303.858.526	1.579.382.861
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		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. Tài sản cố định		244.452.760.223	163.599.861.437
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	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	II. Bất động sản đầu tư	11	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	III. Tài sản dở dang dài hạn		43.700.030.719	49.839.677.784
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	24.512.320.294	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	19.187.710.425	49.839.677.784
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		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	V. Tài sản dài hạn khác		5.136.073.414	3.781.644.619
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		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 (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
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 kể đến cuối năm trước		168.196.836.928	120.515.557.110
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		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 20 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	2.967.385.498.973	2.450.028.021.042
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	2.967.385.498.973	2.450.028.021.042
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(2.869.575.861.012)	(2.372.064.626.598)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		97.809.637.961	77.963.394.444
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	7.425.166.817	4.828.256.284
22 23	6. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	21	(1.918.122.525) (1.971.010.290)	(929.396.541) (1.405.359.741)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(28.722.492.690)	(24.758.583.420)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		74.594.189.563	57.103.670.767
31	9. Thu nhập khác	23	402.313.775	4.507.412.135
32	10. Chi phí khác	23	(2.138.584.982)	(187.991.693)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	23	(1.736.271.207)	4.319.420.442
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		72.857.918.356	61.423.091.209
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(15.431.319.160)	(12.768.724.048)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		57.426.599.196	48.654.367.161
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	18.5	7.035	5.960
71	16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	18.5	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 20 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỀN 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	10, 11	31.786.627.259	26.107.340.368
03	Dự phòng (hoàn nhập 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	Tăng hàng tồn kho		(4.040.036.723)	(2.661.677.597)
11	Giảm 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 CHUYỀN 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, lãi cho vay và cổ tức được chia		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 (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	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 hoạt động tài chính		78.932.450.222	19.865.187.459
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		92.952.467.068	43.389.466.870
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		97.437.193.839	54.047.726.969
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	190.389.660.907	97.437.193.839



Trần Thị Nga
Người lập



Nguyễn Mạnh Toại
Kê toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm 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 Thiện, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiện, 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 của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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 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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm 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 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm tài chính.

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. 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 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 năm tài chính. 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. 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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. 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 khi phát sinh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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 trong năm thanh lý.

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

3.7 Khấu hao

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.14 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 năm 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.

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 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 năm 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 năm tài chính 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 năm.

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

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

3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.19 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 (*)	171.404.733.571	91.412.279.818
TỔNG CỘNG	190.389.660.907	97.437.193.839

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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 Cổ phần Hualon Corporation Việt Nam	9.542.704.971	15.022.916.635
- Công ty TNHH Khí công nghiệp Messer Việt Nam - Chi nhánh Long An	6.284.804.560	1.962.000.000
- Khác	85.984.591.326	74.049.682.658
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	4.576.004.653	5.261.891.199
TỔNG CỘNG	124.490.917.880	113.084.937.439
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(5.678.366.324)	(3.232.600.896)
GIÁ TRỊ THUẦN	118.812.551.556	109.852.336.543

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. 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	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(3.232.600.896)	(3.232.600.896)
Dự phòng trích lập trong năm	(2.445.765.428)	-
Số cuối năm	<u>(5.678.366.324)</u>	<u>(3.232.600.896)</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
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 THUẬN	11.022.403.916	17.479.098.776

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(36.870.000)	(36.870.000)
Dự phòng trích lập trong năm	(1.780.468.735)	-
Số cuối năm	<u>(1.817.338.735)</u>	<u>(36.870.000)</u>

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khác từ các bên khác</i>	<i>1.710.901.389</i>	<i>1.576.173.528</i>
<i>Phải thu khác từ bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 26)</i>	<i>-</i>	<i>37.583.984</i>

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Nợ gốc	Dự phòng	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 ("IDICO - MCI")	402.579.146	201.289.583	201.289.563	-	-
Quá hạn thanh toán trên 2 năm dưới 3 năm					
IDICO - MCI	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	3.300.254.670
IDICO - MCI	2.025.481.414	2.025.481.414	-	-	-
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935	-	-	-
Khác	723.689.262	723.689.262	-	328.068.462	-
TỔNG CỘNG	11.091.104.048	7.495.705.059	3.595.398.989	6.569.725.566	3.300.254.670

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí bất động sản dở dang (*)	76.620.326.196	100.196.062.289
Chi phí công trình dở dang	12.777.985.992	6.746.718.099
Nguyên vật liệu	9.817.632.853	12.670.120.224
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	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Hóa An (**)	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>

(**) 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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ 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
Số đầu năm	184.181.669.353	194.801.806.663	6.690.373.517	1.554.236.718	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	(261.324.334)	(112.000.000)	-	(314.492.218)	(687.816.552)
Giảm khác	(639.496.513)	(637.814.020)	-	-	(1.277.310.533)
Số cuối năm	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	21.325.196.417	87.598.208.869	5.319.487.608	1.239.746.500	115.482.639.394
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(90.487.106.933)	(126.291.212.644)	(5.328.086.355)	(1.521.820.882)	(223.628.226.814)
Khấu hao trong năm	(15.538.220.930)	(14.846.089.684)	(418.863.649)	(104.394.904)	(30.907.569.167)
Thanh lý	261.324.334	112.000.000	-	314.492.218	687.816.552
Giảm khác	639.496.513	381.799.741	-	-	1.021.296.254
Số cuối năm	(105.124.507.016)	(140.643.502.587)	(5.746.950.004)	(1.311.723.568)	(252.826.683.175)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	93.694.562.420	68.510.594.019	1.362.287.162	32.417.836	163.599.861.437
Số cuối năm	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa,
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 16.046.366.973

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (12.752.340.940)

Khấu hao trong năm (879.058.092)

Số cuối năm (13.631.399.032)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 3.294.026.033

Số cuối năm 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 tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	3.094.920.468	3.259.677.084
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.270.351.895	2.027.535.718

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

VND

Số cuối năm Số đầu năm

Dự án Hiệp Phước 24.512.320.294 -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Khác	1.718.781.009	6.954.987.019
TỔNG CỘNG	<u>19.187.710.425</u>	<u>49.839.677.784</u>

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 274.943.727 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 501.575.074 VND). Đây là chi phí đi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng để tài trợ cho việc xây dựng các dự án phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	Tỷ lệ sở hữu %	Số cuối năm			Số đầu năm		
		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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho bên khác	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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác trả tiền trước	6.632.475.782	3.566.483.819
- Công ty TNHH Thực phẩm N F C	1.623.051.760	-
- Công ty Cổ phần Fuji CAC	809.236.494	-
- Khác	4.200.187.528	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			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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 thu nhập cá nhân	171.912.610	26.897.564	-	198.810.174
Khác	-	120.500.000	-	120.500.000
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 giá trị gia tăng	-	232.212.631.385	(232.212.631.385)	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.685.164.016	(1.685.164.016)	-
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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	2.259.048.270	2.287.114.433

17. VAY

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
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	50.087.549.778	2.354.869.056.890	(2.275.936.606.668)	129.020.000.000

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

Ngân hàng	Số cuối năm (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 1 năm 2025 đến ngày 24 tháng 1 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 1 năm 2025	3,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	129.020.000.000			

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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
Năm trước					VND
Số đầu năm	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	121.551.941.609	359.344.703.849
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	48.654.367.161	48.654.367.161
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.036.384.499)	(1.036.384.499)
Số cuối năm	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	169.169.924.271	406.962.686.511
Năm nay					
Số đầu năm	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	169.169.924.271	406.962.686.511
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	57.426.599.196	57.426.599.196
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(973.087.343)	(973.087.343)
Số cuối năm	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, các 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn góp

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và số cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000

18.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.5 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Năm nay	Năm trước (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 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2023 để phản ánh khoản thực trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế của năm 2023 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho 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 ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ 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 năm tài chính đến ngày lập báo cáo tài chính này.

19. DOANH THU

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh điện	2.928.180.803.228	2.413.521.711.239
Doanh thu dịch vụ 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 26)	<u>24.011.257.494</u>	<u>24.994.185.442</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU (tiếp theo)

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	7.213.627.617	4.696.044.284
Cổ tức	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	
	Năm nay	Năm trước
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	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.971.010.290	1.405.359.741
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	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	18.487.455.540	17.893.380.321
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	4.226.234.163	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.136.209.447	3.082.969.220
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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
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	
	Năm nay	Năm trước
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 10, 11)	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	-
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	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.308.015.354	12.632.724.282
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	123.303.806	135.999.766
TỔNG CỘNG	15.431.319.160	12.768.724.048

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	
	Năm nay	Năm trước
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 tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	778.739.523	374.548.440
Thu nhập cổ tức	(42.307.840)	(26.442.400)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	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 năm 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 năm 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 năm.

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 khác có giao dịch với Công ty trong năm 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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	14.599.594.154	12.939.564.208
	Sử dụng dịch vụ	11.700.620	-
	Cung cấp dịch vụ	-	54.498.000
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 IDERGY	Mua điện	3.625.981.826	1.375.421.046
	Cung cấp dịch vụ đấu nối điện	78.424.042	-
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	466.937.686	-
	Bán điện	185.267.838	317.552.635
	Cung cấp dịch vụ	194.927.000	5.162.240.733
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	971.589.019	1.253.849.502
	Cổ tức nhận được	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 (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Bán điện	2.740.909.747	2.740.909.747
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	959.904.885	978.513.060
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Bán điện và dịch vụ xây lắp	546.613.606	294.444.761
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
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		<u>4.576.004.653</u>	<u>5.261.891.199</u>
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>			
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	-	37.583.984
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>			
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ xây lắp	769.660.500	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	362.431.454	-
TỔNG CỘNG		<u>1.132.091.954</u>	<u>-</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
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		<u>-</u>	<u>1.505.486.173</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	Số cuối năm	VND
			Số đầu năm
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	803.240.000	778.680.000
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên chủ tịch HĐQT	292.000.000	498.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	1.769.479.999	1.417.960.000
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT không điều hành	178.706.667	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 độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	351.413.333	6.326.667
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT	368.080.000	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	333.269.313	-
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng	704.541.819	600.402.516
TỔNG CỘNG		4.800.731.131	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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
Năm nay				VND
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 góp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	89.537.559.637	824.568.573	7.447.509.751	97.809.637.961
Chi phí không phân bổ			(30.458.763.897)	(30.458.763.897)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				67.350.874.064
Thu nhập tài chính				7.425.166.817
Chi phí tài chính				(1.918.122.525)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				72.857.918.356
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(15.431.319.160)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm				57.426.599.196
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
Số cuối năm				
Tài sản bộ phận	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	515.582.743.854
Tài sản không phân bổ	-	-	-	206.292.652.743
Tổng tài sản	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	721.875.396.597
Nợ phải trả bộ phận	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	243.461.291.580
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	14.997.906.653
Tổng nợ phải trả	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	258.459.198.233

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Năm trước	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
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 góp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	69.788.104.804	1.232.141.366	6.943.148.274	77.963.394.444
Chi phí không phân bổ				(20.439.162.978)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				57.524.231.466
Thu nhập tài chính				4.828.256.284
Chi phí tài chính				(929.396.541)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				61.423.091.209
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(12.768.724.048)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm				48.654.367.161
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
Số đầu năm				
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	<u>21.828.995.760</u>	<u>19.724.934.180</u>
TỔNG CỘNG	<u>24.677.377.560</u>	<u>22.266.411.564</u>

29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 20 tháng 3 năm 2025

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1
Report of the Board of Directors	2
Independent auditors' report	3 - 4
Balance sheet	5 - 6
Income statement	7
Cash flow statement	8 - 9
Notes to the financial statements	10 - 38



Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

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

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

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

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

BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr Dang Viet Dung	Chairman	appointed on 25 April 2024
Mr Nguyen Cao Nguyen	Chairman	resigned on 25 April 2024
Mr Nguyen Hoang Cong	Member	
Mr Tran Minh Quang	Non-executive member	
Mr Nguyen Van Thinh	Independent member	
Mr Le Hoang Thinh	Independent member	

AUDIT COMMITTEE

Members of the Audit Committee during the year and at the date of this report are:

Mr Le Hoang Thinh	Chairman
Mr Nguyen Van Thinh	Member

MANAGEMENT

Members of the Management during the year and at the date of this report are:

Mr Nguyen Hoang Cong	Director	
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy Director	appointed on 16 September 2024

LEGAL REPRESENTATIVES

The legal representatives of the Company during the year and at the date of this report is Mr Nguyen Hoang Cong.

AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company (UDICO) ("the Company") is pleased to present its report and the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2024.

MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the financial statements of each financial year which give a true and fair view of the financial position of the Company and of the results of its operation and cash flows for the year. In preparing those financial statements, Management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- ▶ prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2024 and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.



Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2025



Reference: 13689395/68424396/FN

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: The Shareholders of Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

We have audited the accompanying financial statements of Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company ("the Company"), as prepared on 20 March 2025 and set out on pages 5 to 38, which comprise the balance sheet as at 31 December 2024, and the income statement and the cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

Management's responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the Company's financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements, and for such internal control as the Director determines is necessary to enable the preparation and presentation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the financial statements.

Other matter

The financial statements of the Company for the year ended 31 December 2023 were audited by another audit firm which expressed an unmodified opinion on those statements on 13 March 2024.

Ernst & Young Vietnam Limited



Nguyễn Thị Nhu Quỳnh
Deputy General Director
Audit Practicing Registration Certificate
No. 3040-2024-004-1



A blue handwritten signature.

Pham Ninh Tung
Auditor
Audit Practicing Registration Certificate
No. 5631-2025-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

20 March 2025

Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company

B01-DN

BALANCE SHEET
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		423,527,321,335	347,646,670,143
110	I. Cash & cash equivalents	4	190,389,660,907	97,437,193,839
111	1. Cash		18,984,927,336	6,024,914,021
112	2. Cash equivalents		171,404,733,571	91,412,279,818
130	II. Current accounts receivable		131,545,856,861	128,945,192,831
131	1. Short-term trade receivables	5	124,490,917,880	113,084,937,439
132	2. Short-term advances to suppliers	6	12,839,742,651	17,515,968,776
136	3. Other short-term receivables	7	1,710,901,389	1,613,757,512
137	4. Provision for doubtful short-term receivables	5, 6, 8	(7,495,705,059)	(3,269,470,896)
140	III. Inventory	9	99,287,945,041	119,684,900,612
141	1. Inventories		99,287,945,041	119,684,900,612
150	IV. Other current assets		2,303,858,526	1,579,382,861
151	1. Short-term prepaid expenses		1,256,059,383	89,143,912
152	2. Value-added tax deductible	15	728,488,969	1,318,326,339
153	3. Tax and other receivables from the State	15	319,310,174	171,912,610
200	B. NON-CURRENT ASSETS		298,348,075,262	223,106,565,073
220	I. Fixed assets		244,452,760,223	163,599,861,437
221	1. Tangible fixed assets	10	244,452,760,223	163,599,861,437
222	Cost		497,279,443,398	387,228,088,251
223	Accumulated depreciation		(252,826,683,175)	(223,628,226,814)
230	II. Investment properties	11	2,414,967,941	3,294,026,033
231	1. Cost		16,046,366,973	16,046,366,973
232	2. Accumulated depreciation		(13,631,399,032)	(12,752,340,940)
240	III. Long-term assets in progress		43,700,030,719	49,839,677,784
241	1. Long-term work-in-process	12.1	24,512,320,294	-
242	2. Construction in progress	12.2	19,187,710,425	49,839,677,784
250	IV. Long-term investment		2,644,242,965	2,591,355,200
253	1. Investment in another entity	13	2,644,242,965	2,644,242,965
254	2. Provision for diminution in value of a long-term investment	13	-	(52,887,765)
260	V. Other long-term assets		5,136,073,414	3,781,644,619
261	1. Long-term prepaid expenses		1,557,304,310	774,745,149
263	2. Long-term tools, supplies and spare parts		3,578,769,104	3,006,899,470
270	TOTAL ASSETS		721,875,396,597	570,753,235,216

Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company

B01-DN

BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		258,459,198,233	163,790,548,705
310	I. Current liabilities		258,349,603,769	152,089,020,683
311	1. Short-term trade payables	14.1	106,676,723,844	96,244,920,486
312	2. Short-term advances from customers	14.2	7,764,567,736	3,566,483,819
313	3. Statutory obligations	15	4,593,713,543	3,856,899,413
314	4. Payables to employees		6,925,629,406	6,338,315,455
315	5. Short-term accrued expenses		65,316,712	171,491,926
318	6. Short-term unearned revenues		63,636,364	-
319	7. Other short-term payables	16	2,259,048,270	2,287,114,433
320	8. Short-term loans	17	129,020,000,000	38,500,000,000
322	9. Bonus and welfare fund		980,967,894	1,123,795,151
330	II. Non-current liability		109,594,464	11,701,528,022
336	1. Long-term unearned revenue		109,594,464	113,978,244
338	2. Long-term loans	17	-	11,587,549,778
400	D. OWNERS' EQUITY		463,416,198,364	406,962,686,511
410	I. Capital	18	463,416,198,364	406,962,686,511
411	1. Share capital		80,000,000,000	80,000,000,000
411a	- Shares with voting rights		80,000,000,000	80,000,000,000
412	2. Share premium		16,200,000,000	16,200,000,000
418	3. Investment and development fund		141,592,762,240	141,592,762,240
421	4. Undistributed earnings		225,623,436,124	169,169,924,271
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		168,196,836,928	120,515,557,110
421b	- Undistributed earnings of the current year		57,426,599,196	48,654,367,161
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		721,875,396,597	570,753,235,216



Tran Thi Nga
Preparer



Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2025

INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	19.1	2,967,385,498,973	2,450,028,021,042
10	2. Net revenues from sale of goods and rendering of services	19.1	2,967,385,498,973	2,450,028,021,042
11	3. Cost of goods sold and services rendered	20	(2,869,575,861,012)	(2,372,064,626,598)
20	4. Gross profits from sale of goods and rendering of services		97,809,637,961	77,963,394,444
21	5. Finance income	19.2	7,425,166,817	4,828,256,284
22	6. Finance expenses	21	(1,918,122,525)	(929,396,541)
23	- In which: Interest expense		(1,971,010,290)	(1,405,359,741)
26	7. General and administrative expenses	22	(28,722,492,690)	(24,758,583,420)
30	8. Operating profit		74,594,189,563	57,103,670,767
31	9. Other income	23	402,313,775	4,507,412,135
32	10. Other expenses	23	(2,138,584,982)	(187,991,693)
40	11. Other (loss) profit	23	(1,736,271,207)	4,319,420,442
50	12. Accounting profit before tax		72,857,918,356	61,423,091,209
51	13. Current corporate income tax expense	25.1	(15,431,319,160)	(12,768,724,048)
60	14. Net profit after tax		57,426,599,196	48,654,367,161
70	15. Basic earnings per share	18.5	7,035	5,960
71	16. Diluted earnings per share	18.5	7,035	5,960



Tran Thi Nga
Preparer



Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2025

CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		72,857,918,356	61,423,091,209
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	10, 11	31,786,627,259	26,107,340,368
03	Provisions (reversal of provisions)		4,173,346,398	(475,963,200)
05	Gains from investing activities		(7,427,694,317)	(9,316,455,375)
06	Interest expense	21	1,971,010,290	1,405,359,741
08	Operating profit before changes in working capital		103,361,207,986	79,143,372,743
09	Increase in receivables		(6,259,700,311)	(27,130,891,628)
10	Increase in inventories		(4,040,036,723)	(2,661,677,597)
11	Decrease in payables		17,591,967,308	17,185,411,226
12	(Increase) decrease in prepaid expenses		(1,949,474,632)	645,589,029
14	Interest paid		(1,914,553,852)	(1,396,499,467)
15	Corporate income tax paid	15	(14,694,505,030)	(11,197,715,711)
17	Other cash outflows for operating activities		(1,115,914,600)	(1,004,309,622)
20	Net cash flows from operating activities		90,978,990,146	53,583,278,973
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases and construction of fixed assets		(84,262,162,291)	(39,381,408,744)
22	Proceeds from disposal of fixed assets		2,780,250	4,544,600,000
23	Payments for lendings and term deposit		(165,000,000,000)	(111,350,000,000)
24	Collections from lendings and term deposit		165,000,000,000	111,350,000,000
27	Interest and dividend received		7,300,408,741	4,777,809,182
30	Net cash flows used in investing activities		(76,958,973,300)	(30,058,999,562)



Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company

B03-DN

CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
33	Proceeds from borrowing	17	2,354,869,056,890	620,198,656,638
34	Repayment of borrowings	17	(2,275,936,606,668)	(600,330,619,179)
36	Dividends paid to shareholders		-	(2,850,000)
40	Net cash flows from financing activities		78,932,450,222	19,865,187,459
50	Net increase in cash and cash equivalents		92,952,467,068	43,389,466,870
60	Cash and cash equivalents at beginning of the year		97,437,193,839	54,047,726,969
70	Cash and cash equivalents at end of the year	4	190,389,660,907	97,437,193,839



Tran Thi Nga
Preparer



Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director



Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2024 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION

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

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

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

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

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

The number of the Company's employees as at 31 December 2024 was 99 (31 December 2023: 97).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Accounting standards and system*

The financial statements of the Company (the "Company") expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

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

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

2.2 *Applied accounting documentation system*

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

2.3 *Fiscal year*

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.4 Accounting currency

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

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 Cash and cash equivalents

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

3.2 Inventories

Inventory properties in progress

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

Cost of inventory property comprise:

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

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

The cost of the inventory property sold recognized in the income statement based on specific identification method and an allocation of any non-direct costs based on the relative size of the property.

Other inventories

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

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

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

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

Raw materials, tools and spare parts - cost of purchase on a weighted average basis.

Construction work-in process - cost of direct materials and labour plus attributable construction overheads on a weighted average basis.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.2 *Inventories* (continued)

Provision for obsolete inventories

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

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

3.3 *Receivables*

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

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

3.4 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use and the costs of dismantling and removing the asset and restoring the site on which it is located, if any.

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

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

3.5 *Leased assets*

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

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

Where the Company is the lessee

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

Where the Company is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Company's investment properties in the balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the income statement as incurred. Lease income is recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 Investment properties

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

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

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

Buildings and structures	10 years
--------------------------	----------

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

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

3.7 Depreciation

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

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

3.8 Construction in progress

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

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

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

3.9 Borrowing costs

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

TH
TY
AI
TH
01
0
1.9

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.10 Prepaid expenses

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

3.11 Investments

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Provision for diminution in value of investments

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

3.12 Payables and accruals

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

3.13 Share capital

Ordinary shares

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

Share premium

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

3.14 Appropriation of net profit

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

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

Investment and development fund

This fund is set aside for use in the Company's expansion of its operation or in-depth investment.

Bonus and welfare fund

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



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.15 Revenue recognition

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

Sale of goods

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

Sale of electricity

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

Rendering of services

Revenue is recognised upon completion of the services rendered.

Construction contracts

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

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

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

Rental income

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

Interest income

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

3.16 Taxation

Current income tax

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.16 Taxation (continued)

Deferred tax

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

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

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

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

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

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

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

3.17 Earnings per share

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.18 Segment information

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

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

3.19 Related parties

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

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	691,559,834	264,882,036
Cash in banks	18,293,367,502	5,760,031,985
Cash equivalents (*)	<u>171,404,733,571</u>	<u>91,412,279,818</u>
TOTAL	<u>190,389,660,907</u>	<u>97,437,193,839</u>

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

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Receivables from other parties	119,914,913,227	107,823,046,240
- Renze Textile Joint Stock Company	18,102,812,370	16,788,446,947
- Hualon Corporation Vietnam	9,542,704,971	15,022,916,635
- Messer Vietnam Industrial Gas Co., Ltd. - Long An Branch	6,284,804,560	1,962,000,000
- Others	85,984,591,326	74,049,682,658
Receivables from related parties (Note 26)	<u>4,576,004,653</u>	<u>5,261,891,199</u>
TOTAL	<u>124,490,917,880</u>	<u>113,084,937,439</u>
Provisions for doubtful short-term trade receivables	<u>(5,678,366,324)</u>	<u>(3,232,600,896)</u>
NET	<u>118,812,551,556</u>	<u>109,852,336,543</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

5. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES (continued)

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

	<i>Current year</i>	<i>VND Previous year</i>
Beginning balance	(3,232,600,896)	(3,232,600,896)
Provision made during the year	<u>(2,445,765,428)</u>	<u>-</u>
Ending balance	<u>(5,678,366,324)</u>	<u>(3,232,600,896)</u>

6. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	<i>Ending balance</i>	<i>VND Beginning balance</i>
Dong Nai M&E - Electricity Joint Stock Company	8,406,454,979	55,594,458
Tien Dat VN Joint Stock Company	1,384,847,935	1,386,111,175
Others	<u>3,048,439,737</u>	<u>16,074,263,143</u>
TOTAL	12,839,742,651	17,515,968,776
Provision for doubtful short-term advance to suppliers	<u>(1,817,338,735)</u>	<u>(36,870,000)</u>
NET	11,022,403,916	17,479,098,776

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

	<i>Current year</i>	<i>VND Previous year</i>
Beginning balance	(36,870,000)	(36,870,000)
Provision made during the year	<u>(1,780,468,735)</u>	<u>-</u>
Ending balance	<u>(1,817,338,735)</u>	<u>(36,870,000)</u>

7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	<i>Ending balance</i>	<i>VND Beginning balance</i>
Advances to employees	1,267,374,000	327,374,000
Others	<u>443,527,389</u>	<u>1,286,383,512</u>
TOTAL	1,710,901,389	1,613,757,512
<i>In which:</i>		
Other receivables from other parties	1,710,901,389	1,576,173,528
Other receivables from related parties (Note 26)	-	37,583,984

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

8. BAD DEBTS

	Ending balance			Beginning balance			Recoverable amount
	Cost	Provision	Recoverable amount	Cost	Provision	Recoverable amount	
							VND
Overdue from 1 year to less than 2 years							
IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company ("IDICO - MCI")	402,579,146	201,289,583	201,289,563	-	-	-	
Overdue from 2 year to less than 3 years							
IDICO - MCI	312,849,187	218,994,431	93,854,756	-	-	-	
Overdue from 3 years							
Bien Hoa - Vung Tau Expressway Development Joint Stock Company	6,241,657,104	2,941,402,434	3,300,254,670	6,241,657,104	2,941,402,434	3,300,254,670	
IDICO - MCI	2,025,481,414	2,025,481,414	-	-	-	-	
Tien Dat VN Joint Stock Company	1,384,847,935	1,384,847,935	-	-	-	-	
Others	723,689,262	723,689,262	-	328,068,462	328,068,462	-	
TOTAL	11,091,104,048	7,495,705,059	3,595,398,989	6,569,725,566	3,269,470,896	3,300,254,670	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

9. INVENTORIES

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
		<i>VND</i>
Inventory properties (*)	76,620,326,196	100,196,062,289
Construction in progress	12,777,985,992	6,746,718,099
Raw materials	9,817,632,853	12,670,120,224
Tool and supplies	72,000,000	72,000,000
TOTAL	<u>99,287,945,041</u>	<u>119,684,900,612</u>

(*) Detail of inventory properties are as follows:

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
		<i>VND</i>
Hoa An Project (**)	76,620,326,196	75,683,741,995
Hiep Phuoc Project	-	24,512,320,294
TOTAL	<u>76,620,326,196</u>	<u>100,196,062,289</u>

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

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

10. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	VND Total
Cost:					
Beginning balance	184,181,669,353	194,801,806,663	6,690,373,517	1,554,238,718	387,228,088,251
New purchase	-	2,051,892,271	2,247,139,680	508,395,000	4,807,426,951
Transfer from construction in progress	54,085,912,868	53,123,142,413	-	-	107,209,055,281
Disposal	(261,324,334)	(112,000,000)	-	(314,492,218)	(687,816,552)
Others	(639,496,513)	(637,814,020)	-	-	(1,277,310,533)
Ending balance	237,366,761,374	249,227,027,327	8,937,513,197	1,748,141,500	497,279,443,398
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	21,325,196,417	87,598,208,869	5,319,487,608	1,239,746,500	115,482,639,394
Accumulated depreciation:					
Beginning balance	(90,487,106,933)	(126,291,212,644)	(5,328,086,355)	(1,521,820,882)	(223,628,226,814)
Depreciation for the year	(15,538,220,930)	(14,846,089,684)	(418,863,649)	(104,394,904)	(30,907,569,167)
Disposal	261,324,334	112,000,000	-	314,492,218	687,816,552
Others	639,496,513	381,799,741	-	-	1,021,296,254
Ending balance	(105,124,507,016)	(140,643,502,587)	(5,746,950,004)	(1,311,723,568)	(252,826,683,175)
Net carrying amount:					
Beginning balance	93,694,562,420	68,510,594,019	1,362,287,162	32,417,836	163,599,861,437
Ending balance	132,242,254,358	108,583,524,740	3,190,563,193	436,417,932	244,452,760,223
<i>In which:</i>					
Pledged/mortgaged as loan security (Note 17)	32,588,908,394	45,512,522,915	-	-	78,101,431,309

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

11. INVESTMENT PROPERTIES

	<i>VND</i>
	<i>Building and structures</i>
Cost:	
Beginning balance and ending balance	<u>16,046,366,973</u>
Accumulated amortisation:	
Beginning balance	(12,752,340,940)
Depreciation for the year	<u>(879,058,092)</u>
Ending balance	<u>(13,631,399,032)</u>
Net carrying amount:	
Beginning balance	<u>3,294,026,033</u>
Ending balance	<u>2,414,967,941</u>

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 31 December 2024. However, given the present occupancy of these properties and the market value, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the balance sheet date.

Additional disclosure

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

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Rental income from investment properties	3,094,920,468	3,259,677,084
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	2,270,351,895	2,027,535,718

12. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

12.1 Long-term work in process

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Hiep Phuoc project	<u>24,512,320,294</u>	<u>-</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

12. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS (continued)

12.2 Long-term construction in process

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
		VND
22kV Distribution Grid System (Phase 1) - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	9,632,352,054	7,690,877,869
22kV Distribution Grid System (Phase 2) - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	7,836,577,362	3,778,418,149
Substation 110/22kV KCN Huu Thanh Industrial Zone (Phase 1)	-	31,415,394,747
Others	1,718,781,009	6,954,987,019
TOTAL	<u>19,187,710,425</u>	<u>49,839,677,784</u>

During the year, the Company capitalised borrowing costs amounting to VND 274,943,727 (for the year ended at 31 December 2023: VND 501,575,074). These costs relate to the borrowings taken to finance the construction of facilities serving the Company's operations.



RE/12/2024/11/01/01

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

13. INVESTMENT IN ANOTHER ENTITY

The Company has invested in another entity as follows:

Entity	Ownership %	Ending balance		Beginning balance	
		Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
IDICO Machine Installation Construction Investment Joint Stock Company	4.81	<u>2,644,242,965</u>	-	<u>2,644,242,965</u>	<u>(52,887,765)</u>
				<u>2,644,242,965</u>	<u>2,591,355,200</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

14. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

14.1 Trade payables

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade payables to other parties	106,676,723,844	94,739,434,313
- Dong Nai Electricity Company Limited	85,635,347,484	74,324,759,402
- Others	21,041,376,360	20,414,674,911
Trade payables to related parties (Note 26)	-	1,505,486,173
TOTAL	<u>106,676,723,844</u>	<u>96,244,920,486</u>

14.2 Advances from customers

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances from other parties	6,632,475,782	3,566,483,819
- Nature Foods Co.,Ltd	1,623,051,760	-
- Fuji CAC Joint Stock Company	809,236,494	-
- Others	4,200,187,528	3,566,483,819
Advances from related parties (Note 26)	1,132,091,954	-
TOTAL	<u>7,764,567,736</u>	<u>3,566,483,819</u>

15. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND			
	Beginning balance	Increase	Decrease	Ending balance
Receivables				
Value-added tax deductible	1,318,326,339	231,622,694,015	(232,212,531,385)	728,488,969
Personal income tax	171,912,610	26,897,564	-	198,810,174
Others	-	120,500,000	-	120,500,000
TOTAL	<u>1,490,238,949</u>	<u>231,770,091,579</u>	<u>(232,212,531,385)</u>	<u>1,047,799,143</u>
Payables				
Corporate income tax	3,856,899,413	15,431,319,160	(14,694,505,030)	4,593,713,543
Value-added tax	-	232,212,631,385	(232,212,631,385)	-
Personal income tax	-	1,685,164,016	(1,685,164,016)	-
Others	-	427,114,979	(427,114,979)	-
TOTAL	<u>3,856,899,413</u>	<u>249,756,229,540</u>	<u>(249,019,415,410)</u>	<u>4,593,713,543</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

16. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Deposits received	954,000,000	639,000,000
Deposit for renting an apartment	688,121,175	1,001,930,268
Dividend, profit payable	321,443,040	321,443,040
Trade union fee	32,231,000	205,726,000
Others	263,253,055	119,015,125
TOTAL	<u>2,259,048,270</u>	<u>2,287,114,433</u>

17. LOANS

	<i>VND</i>			
	<i>Beginning balance</i>	<i>Drawdown</i>	<i>Repayment</i>	<i>Ending balance</i>
Short-term loans from banks	38,500,000,000	2,354,869,056,890	(2,264,349,056,890)	129,020,000,000
Long-term loans from banks	11,587,549,778	-	(11,587,549,778)	-
TOTAL	<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>

Details of the short-term loans from banks to finance the Company's working capital are as follows:

<i>Bank</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Principal repayment term</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collateral</i>
	<i>VND</i>			
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Dong Nai Branch	119,020,000,000	From 13 January 2025 to 24 January 2025	3.0	Medium voltage power lines and substations
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Dong Saigon Branch	10,000,000,000	29 January 2025	3.5	Unsecured loan
TOTAL	<u>129,020,000,000</u>			

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

18. OWNERS' EQUITY

18.1 Increase and decrease in owners' equity

	Share capital	Treasury shares	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total	VND
Previous year						
Beginning balance	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	121,551,941,609	359,344,703,849	
Net profit for the year	-	-	-	48,654,367,161	48,654,367,161	
Appropriation of bonus and welfare funds	-	-	-	(1,036,384,499)	(1,036,384,499)	
Ending balance	<u>80,000,000,000</u>	<u>16,200,000,000</u>	<u>141,592,762,240</u>	<u>169,169,924,271</u>	<u>406,962,686,511</u>	
Current year						
Beginning balance	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	169,169,924,271	406,962,686,511	
Net profit for the year	-	-	-	57,426,599,196	57,426,599,196	
Appropriation of bonus and welfare funds	-	-	-	(973,087,343)	(973,087,343)	
Ending balance	<u>80,000,000,000</u>	<u>16,200,000,000</u>	<u>141,592,762,240</u>	<u>225,623,436,124</u>	<u>463,416,198,364</u>	

(*) According to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders ("AGM") No. 01/NQ-DHDCD dated 25 April 2024, the Company's shareholders approved the appropriation of the bonus and welfare fund at rate of 2% of the 2023 profit after tax, equivalent to VND 973,087,343.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

18. OWNERS' EQUITY (continued)

18.2 Contributed charter capital

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	<i>Ordinary shares</i>	<i>Ownership</i>	<i>Ordinary shares</i>	<i>Ownership</i>
	<i>(Shares)</i>	<i>(%)</i>	<i>(Shares)</i>	<i>(%)</i>
IDICO Corporation - Joint Stock Company	5,354,390	66.93	5,354,390	66.93
Others	2,645,610	33.07	2,645,610	33.07
TOTAL	8,000,000	100	8,000,000	100

18.3 Capital transactions with owners

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Contributed capital		
Beginning balance and ending balance	<u>80,000,000,000</u>	<u>80,000,000,000</u>

18.4 Share capital

	<u>Number of shares</u>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Shares authorised to be issued	8,000,000	8,000,000
Issued and fully paid shares		
<i>Ordinary shares</i>	8,000,000	8,000,000
Shares in circulation		
<i>Ordinary shares</i>	8,000,000	8,000,000

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

18. OWNERS' EQUITY (continued)

18.5 Earnings per share

	<i>Current year</i>	<i>Previous year (restated)</i>
		<i>VND</i>
Net profit after tax allocated to shareholders owning common shares (<i>VND</i>)	57,426,599,196	48,654,367,161
Distribution to the funds from undistributed earnings (*)	<u>(1,148,531,984)</u>	<u>(973,087,343)</u>
Net profit after tax is allocated to shareholders owning common shares to calculate the above basic interest per share (<i>VND</i>)	56,278,067,212	47,681,279,818
The average number of ordinary shares circulated (<i>shares</i>) (**)	8,000,000	8,000,000
Earnings per share		
<i>Basic earnings per share (VND per share)</i>	7,035	5,960
<i>Diluted earnings per share (VND per share)</i>	7,035	5,960

(*) Net profit used to compute earnings per share for the year 2023 as presented in the financial statements for the year 2023 was restated to reflect the actual allocation to funds from 2023 profit after tax following the Resolution of the AGM No. 01/NQ-DHDCD dated 25 April 2024.

Net profit used to compute earnings per share for the year 2024 was temporarily adjusted for the provisional allocation to the bonus and welfare fund at the rate of 2% of the 2024 profit after tax, following the Resolution of the AGM No. 01/NQ-DHDCD dated 25 April 2024.

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

19. REVENUES

19.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
		<i>VND</i>
Sale of electricity business	2,928,180,803,228	2,413,521,711,239
Sale of construction and maintenance service	33,444,490,235	30,415,828,026
Sale of rental service	3,094,920,468	3,259,677,084
Others	<u>2,665,285,042</u>	<u>2,830,804,693</u>
NET REVENUE	<u>2,967,385,498,973</u>	<u>2,450,028,021,042</u>
<i>In which:</i>		
<i>Sales to others</i>	2,943,374,241,479	2,425,033,835,600
<i>Sales to related parties (Note 26)</i>	24,011,257,494	24,994,185,442

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

19. REVENUES (continued)

19.2 Finance income

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest income from loans and deposits	7,213,627,617	4,696,044,284
Dividend income	211,539,200	132,212,000
TOTAL	<u>7,425,166,817</u>	<u>4,828,256,284</u>

20. COSTS OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Cost of electricity business	2,838,643,243,591	2,343,733,606,435
Cost of construction and maintenance	28,610,290,685	26,256,574,492
Cost of rental service	2,270,351,895	2,027,535,718
Others	51,974,841	46,909,953
TOTAL	<u>2,869,575,861,012</u>	<u>2,372,064,626,598</u>

21. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Loan interest	1,971,010,290	1,405,359,741
Reversal of provision for diminution in value of investments	(52,887,765)	(475,963,200)
TOTAL	<u>1,918,122,525</u>	<u>929,396,541</u>

22. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Labour costs	18,487,455,540	17,893,380,321
Provision for doubtful receivables	4,226,234,163	-
Expenses for external services	2,136,209,447	3,082,969,220
Others	3,872,593,540	3,782,233,879
TOTAL	<u>28,722,492,690</u>	<u>24,758,583,420</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

23. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Other income	402,313,775	4,507,412,135
Gain from insurance claims	300,463,214	-
Gain from disposal of fixed asset	2,527,500	4,488,199,091
Others	99,323,061	19,213,044
Other expenses	(2,138,584,982)	(187,991,693)
Penalty	(85,102,378)	(114,324,777)
Others	(2,053,482,604)	(73,666,916)
NET OTHER PROFIT	(1,736,271,207)	4,319,420,442

24. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Cost of commercial electricity	2,775,397,746,061	2,286,353,648,448
Labour costs	38,715,109,761	36,256,006,659
Depreciation and amortisation (Notes 10, 11)	31,786,627,259	26,107,340,368
Expenses for external services	27,961,847,553	40,295,796,030
Raw material	22,154,701,610	4,598,234,039
Provision	4,226,234,163	-
Others	5,307,148,500	3,019,517,841
TOTAL	2,905,549,414,907	2,396,630,543,385

25. CORPORATE INCOME TAX

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

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

25.1 CIT expenses

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Current CIT expenses	15,308,015,354	12,632,724,282
Adjustment for under accrual of tax from prior years	123,303,806	135,999,766
TOTAL	15,431,319,160	12,768,724,048

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

25. CORPORATE INCOME TAX (continued)

25.1 CIT expenses (continued)

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

	Current year	VND Previous year
Accounting profit before tax	72,857,918,356	61,423,091,209
At CIT rate of 20% applicable for the Company	14,571,583,671	12,284,618,242
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>		
Non-deductible expenses	778,739,523	374,548,440
Dividend income	(42,307,840)	(26,442,400)
Adjustment for over accrual of tax from prior years	123,303,806	135,999,766
CIT expense	15,431,319,160	12,768,724,048

25.2 Current tax

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

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and other related parties that have transactions with the Company during the year and as at 31 December 2024 is as follows:

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions of the Company with its related parties in the current and previous years were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>Current year</i>	<i>VND</i>
			<i>Previous year</i>
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity	14,599,594,154	12,939,564,208
	Purchasing service	11,700,620	-
	Sales of service	-	54,498,000
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Providing construction and maintenance services	6,691,116,020	3,827,353,380
	Sale of electricity	1,219,052,369	794,726,345
	Purchasing goods and services	304,760,228	269,001,500
IDERGY Joint Stock Company	Purchasing electricity	3,625,981,826	1,375,421,046
	Providing electrical connection services	78,424,042	-
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Purchasing service	466,937,686	-
	Sale of electricity	185,267,838	317,552,635
	Sale of service	194,927,000	5,162,240,733
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	971,589,019	1,253,849,502
	Dividend received	211,539,200	132,212,000
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	71,287,052	2,283,589
Idico Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	-	642,117,050
	Purchasing goods	-	119,139,945

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
			<i>VND</i>
Short-term trade receivables			
IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	2,740,909,747	2,740,909,747
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity	959,904,885	978,513,060
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Electricity sales and construction services	546,613,606	294,444,761
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Sale of electricity and supplies	250,456,839	1,081,935,977
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	73,253,538	142,645,997
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	4,866,038	23,441,657
TOTAL		<u>4,576,004,653</u>	<u>5,261,891,199</u>
Other short-term receivables			
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Construction services rendering	-	37,583,984
Short-term advance from customers			
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Construction services rendering	362,431,454	-
IDERGY Joint Stock Company	Construction services rendering	769,660,500	-
TOTAL		<u>1,132,091,954</u>	<u>-</u>
Short-term payables			
IDERGY Joint Stock Company	Purchasing electricity	-	1,485,454,730
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Purchasing service	-	20,031,443
TOTAL		<u>-</u>	<u>1,505,486,173</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Transactions with other related parties

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

<i>Individuals</i>	<i>Position</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Mr Dang Viet Dung	Chairman	803,240,000	778,680,000
Mr Nguyen Cao Nguyen	Former chairman	292,000,000	498,000,000
Mr Nguyen Hoang Cong	Member of BoD cum Director	1,769,479,999	1,417,960,000
Mr Tran Minh Quang	Non-executive member of BoD	178,706,667	3,163,333
Mr Nguyen Quoc Tri	Former member of BoD	-	848,767,090
Mr Tran Van Phu	Former member of BoD	-	4,000,000
Ms Ho Thi Hai Ha	Former member of BoD	-	4,000,000
Mr Le Hoang Thinh	Independence member of BoD/Head of Internal Audit Function	351,413,333	6,326,667
Mr Nguyen Van Thinh	Independence member of BoD/ Member of Internal Audit Function	368,080,000	354,000,000
Ms Tran Thuy Huong	Former Head of the Supervisory Board	-	290,552,253
Ms Tran Ngoc Sang	Former Head of the Supervisory Board	-	73,670,000
Mr Phung Dai Loc	Former member of the Supervisory Board	-	23,000,000
Mr Tran Le Viet Long	Former member of the Supervisory Board	-	38,835,000
Ms Nguyen Thi Phuong Thao	Former member of the Supervisory Board	-	63,835,000
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy director	333,269,313	-
Mr Nguyen Manh Toai	Chief Accountant	704,541,819	600,402,516
TOTAL		4,800,731,131	5,005,191,859

27. SEGMENT INFORMATION

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

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

Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

27. SEGMENT INFORMATION (continued)

VND

	Electricity business	Real estate business	Others	Total
Current year				
Segment sales	2,928,180,803,228	3,094,920,468	36,109,775,277	2,967,385,498,973
Segment cost of goods sold and service rendered	(2,838,643,243,591)	(2,270,351,895)	(28,662,265,526)	(2,869,575,861,012)
Segments profit	89,537,559,637	824,568,573	7,447,509,751	97,809,637,961
Unallocated expenses				(30,458,763,897)
Profit before income tax, financial revenue and financial costs				67,350,874,064
Financial revenue				7,425,166,817
Financial costs				(1,918,122,525)
Profit before tax				72,857,918,356
Current corporate income tax				(15,431,319,160)
Net profit for the year				57,426,599,196
Other segment information				
Segment depreciation	30,477,991,527	879,058,092	-	31,357,049,619
Unallocated depreciation	-	-	-	429,577,640
Ending balance				
Segment assets	380,407,503,844	109,191,714,374	25,983,525,636	515,582,743,854
Unallocated assets	-	-	-	206,292,652,743
Total assets	380,407,503,844	109,191,714,374	25,983,525,636	721,875,396,597
Segment liabilities	224,548,696,234	3,800,870,583	15,111,724,763	243,461,291,580
Unallocated liabilities	-	-	-	14,997,906,653
Total liabilities	224,548,696,234	3,800,870,583	15,111,724,763	258,459,198,233



Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

27. SEGMENT INFORMATION (continued)

	Electricity business	Real estate business	Others	VND Total
Previous year				
Segment sales	2,413,521,711,239	3,259,677,084	33,246,632,719	2,450,028,021,042
Segment cost of goods sold and service rendered	(2,343,733,606,435)	(2,027,535,718)	(26,303,484,445)	(2,372,064,626,598)
Segments profit	69,788,104,804	1,232,141,366	6,943,148,274	77,963,394,444
Unallocated expenses			(20,439,162,978)	(20,439,162,978)
Profit before income tax, financial revenue and financial costs				57,524,231,466
Financial revenue				4,828,256,284
Financial costs				(929,396,541)
Profit before tax				61,423,091,209
Current corporate income tax				(12,768,724,048)
Net profit for the year				<u>48,654,367,161</u>
Other Segment information				
Segment depreciation	25,147,501,494	879,058,092	-	26,026,559,586
Unallocated depreciation	-	-	-	80,780,782
Beginning balance				
Segment assets	333,969,646,848	109,510,523,413	18,897,031,256	462,377,201,517
Unallocated assets	-	-	-	108,376,033,699
Total assets	333,969,646,848	109,510,523,413	18,897,031,256	570,753,235,216
Segment liabilities	135,921,565,404	3,764,956,795	10,212,431,884	149,898,954,083
Unallocated liabilities	-	-	-	13,891,594,622
Total liabilities	135,921,565,404	3,764,956,795	10,212,431,884	163,790,548,705

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2024 and for the year then ended

28. COMMITMENT

- The company is currently leasing land under an operating lease contract. The minimum lease commitments as at the balance sheet dates under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than 1 year	569,676,360	529,234,104
From 1 - 5 years	2,278,705,440	2,012,243,280
Over 5 years	21,828,995,760	19,724,934,180
TOTAL	<u>24,677,377,560</u>	<u>22,266,411,564</u>

29. OFF-BALANCE SHEET ITEMS

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Written-off bad debts (VND)	<u>3,944,304,715</u>	<u>3,944,304,715</u>

30. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

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

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

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2025

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
DN: C=VN, L=ĐỒNG NAI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3600486108, E=UDICO@HCM.VNN.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.03.28 10:19:09+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.1