


Qualified Services
with Global
Understanding and Vision

Local Expertise
International Presence



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) (“gọi tắt là Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, sửa đổi lần 2 ngày 04/6/2007, lần 3 ngày 24/6/2010, lần 4 ngày 01/6/2012, lần 5 ngày 30/7/2015, lần 6 ngày 05/9/2019 và lần 7 ngày 02/6/2022.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 ngày 02/6/2022 là: 80.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng*), được chia thành 8.000.000 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

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

Tên Công ty viết tắt là: IDICO - UDICO.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Cao Nguyên	Thành viên, nguyên Chủ tịch (Miễn nhiệm Chủ tịch từ ngày 11/5/2022)
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch (Bầu bổ sung từ ngày 11/5/2022)
Ông Trần Văn Phú	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 11/5/2022)
Ông Nguyễn Quốc Trí	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập
Bà Hồ Thị Hải Hà	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 14/11/2022)
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên (Bầu bổ sung ngày 14/11/2022)

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thúy Hương	Trưởng ban
Ông Bùi Đức Minh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 14/11/2022)
Bà Nguyễn Thị Hồng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 14/11/2022)
Ông Phùng Đại Lộc	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 14/11/2022)
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 14/11/2022)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Ban Giám đốc

Ông Trần Văn Phú	Nguyên Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/6/2022)
Ông Nguyễn Hoàng Công	Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/6/2022)
Ông Trần Cao Thắng	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/02/2022)
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/6/2022)
Ông Lê Đắc Mạnh	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 15/8/2022)
Ông Phạm Quốc Vượng	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/02/2022)
Ông Nguyễn Quốc Trí	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Nguyễn Hoàng Công

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 15 tháng 3 năm 2023

Số: 85/2023/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO, được lập ngày 15/3/2023, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



A large, stylized blue ink signature.

Bùi Thị Thúy
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc
Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT
Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2023

Lưu Minh Tới
Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3920-2022-137-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	(Trình bày lại) VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		268.134.690.633	241.277.457.169
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	54.047.726.969	8.111.076.263
1. Tiền	111		52.631.300.208	6.606.010.275
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.416.426.761	1.505.065.988
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		102.990.579.730	126.576.523.411
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	92.942.102.635	114.618.718.594
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	11.753.535.262	13.992.954.017
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	1.564.412.729	1.264.113.296
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.5	(3.269.470.896)	(3.299.262.496)
IV- Hàng tồn kho	140	5.6	110.517.383.503	104.328.167.032
1. Hàng tồn kho	141		110.517.383.503	104.328.167.032
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		579.000.431	2.261.690.463
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	315.487.111	53.764.859
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.207.925.604
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.8	263.513.320	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		216.354.922.930	206.246.779.309
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		184.970.107.930	149.385.392.955
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	184.970.107.930	149.385.392.955
- Nguyên giá	222		389.393.999.848	387.449.464.873
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(204.423.891.918)	(238.064.071.918)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	4.173.084.125	5.052.142.217
1. Nguyên giá	231		16.046.366.973	16.046.366.973
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.873.282.848)	(10.994.224.756)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		20.867.355.514	46.915.333.315
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	20.867.355.514	46.915.333.315
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	2.115.392.000	2.644.242.965
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.644.242.965	2.644.242.965
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(528.850.965)	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		4.228.983.361	2.249.667.857
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	1.193.990.979	1.047.682.475
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		3.034.992.382	1.201.985.382
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		484.489.613.563	447.524.236.478

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		125.144.909.714	114.343.577.065
I- Nợ ngắn hạn	310		124.894.653.967	113.160.831.261
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	15.724.404.748	87.187.614.411
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.048.177.526	3.632.975.374
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	2.875.249.225	2.256.122.418
4. Phải trả người lao động	314		4.467.465.564	3.166.593.075
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	65.289.900.400	-
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	2.310.117.634	3.026.045.842
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	30.087.618.596	12.648.805.640
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.091.720.274	1.242.674.501
II- Nợ dài hạn	330		250.255.747	1.182.745.804
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	118.362.024	122.745.804
2. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.17	131.893.723	1.060.000.000
D VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		359.344.703.849	333.180.659.413
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	359.344.703.849	333.180.659.413
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.200.000.000	16.200.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		141.592.762.240	141.592.762.240
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		121.551.941.609	95.387.897.173
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69.732.716.650	40.215.213.058
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		51.819.224.959	55.172.684.115
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		484.489.613.563	447.524.236.478


Đồng Nai, ngày 15 tháng 3 năm 2023

Người lập

Phụ trách phòng TCKT

Giám đốc


Nguyễn Huyền Lương


Nguyễn Mạnh Toại


Nguyễn Hoàng Công



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

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

Mẫu số B 02- DN

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.546.694.864.168	2.472.642.977.366
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	2.546.694.864.168	2.472.642.977.366
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.473.005.518.357	2.400.204.672.001
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		73.689.345.811	72.438.305.365
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	1.959.459.654	17.634.285.802
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.943.746.884	888.075.936
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.414.895.919	1.104.446.435
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	25.932.015.132	23.746.315.905
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		47.773.043.449	65.438.199.326
11. Thu nhập khác	31	6.6	17.600.192.049	3.583.920.218
12. Chi phí khác	32	6.6	30.159.381	60.678.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	17.570.032.668	3.523.242.218
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		65.343.076.117	68.961.441.544
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	13.523.851.158	13.788.757.429
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		51.819.224.959	55.172.684.115
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	6.283	6.690

Đồng Nai, ngày 15 tháng 3 năm 2023

Người lập

Phụ trách phòng TCKT

Giám đốc

Nguyễn Huyền Lương

Nguyễn Mạnh Toại

Nguyễn Hoàng Công



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		65.343.076.117	68.961.441.544
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		24.487.058.052	22.475.820.048
- Các khoản dự phòng	03		499.059.365	(216.370.499)
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.163.885.497)	(17.635.693.711)
- Chi phí lãi vay	06		1.414.895.919	1.104.446.435
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		88.580.203.956	74.689.643.817
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		25.560.147.565	14.078.543.187
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.022.223.471)	(10.229.074.029)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(5.748.560.855)	153.878.712
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(408.030.756)	(215.659.253)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.414.895.919)	(1.104.446.435)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(13.257.039.106)	(14.441.534.064)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.806.134.750)	(4.694.878.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		83.483.466.664	58.236.473.935
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(33.513.288.565)	(46.120.205.671)
2. Tiền thu từ thanh lý, nh.bán TSCĐ và các TSDH khác	22		1.572.977.274	1.407.909
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	47.551.260.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.959.459.654	1.782.875.102
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(29.980.851.637)	3.215.337.340
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		170.430.706.679	67.911.235.107
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(153.920.000.000)	(172.220.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(24.076.671.000)	(7.983.735.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.565.964.321)	(112.292.499.943)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		45.936.650.706	(50.840.688.668)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		8.111.076.263	58.951.764.931
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	54.047.726.969	8.111.076.263

Người lập

Nguyễn Huyền Lương

Phụ trách phòng TCKT

Nguyễn Mạnh Toại

Đồng Nai, ngày 15 tháng 3 năm 2023

Giám đốc

Nguyễn Hoàng Công



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, sửa đổi lần 2 ngày 04/6/2007, lần 3 ngày 24/6/2010, lần 4 ngày 01/6/2012, lần 5 ngày 30/7/2015, lần 6 ngày 05/9/2019 và lần 7 ngày 02/6/2022.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 ngày 02/6/2022 là: 80.000.000.000 VND (Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng), được chia thành 8.000.000 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

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

Tên Công ty viết tắt là: IDICO - UDICO.

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

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

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 94 người (tại ngày 31/12/2021: 117 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh điện năng trong khu công nghiệp, thiết kế và thi công các công trình hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng dân dụng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

1.3 Ngành nghề kinh doanh (Tiếp theo)

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm: kinh doanh điện năng trong khu công nghiệp, thiết kế và thi công các công trình hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng dân dụng.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 01 đơn vị trực thuộc như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Đơn vị trực thuộc Xí nghiệp Điện lực UDICO	Cung cấp điện

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư của công ty tại ngày 31/12/2022 gồm Chung cư 5 tầng 01 và Chung cư 5 tầng 02 dùng để cho công nhân và cán bộ nhân viên trong khu công nghiệp thuê.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí trả trước chờ phân bổ.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty đầu tư khác).
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Nguyên tắc ghi nhận vay ngắn hạn và dài hạn

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau: Chi phí liên quan đến tiền điện kỳ 3/3 tháng 12 hàng năm đối với hóa đơn kỳ 3/3 được lập vào ngày làm việc đầu tiên của tháng sau liền kề.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.

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

Doanh thu xây dựng

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

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

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	2.678.492.637	377.651.945
Tiền gửi ngân hàng	49.952.807.571	6.228.358.330
Các khoản tương đương tiền (i)	1.416.426.761	1.505.065.988
Tổng	54.047.726.969	8.111.076.263

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi tại các ngân hàng có thời hạn không quá 03 tháng với lãi suất bình quân từ 5,8%/năm đến 5,9%/năm.

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	(Trình bày lại) VND
Công ty Cổ phần Dệt Texhong Nhơn Trạch	-	16.596.391.646
Công ty Cổ phần Dệt RENZE	10.788.346.824	-
Các đối tượng còn lại	82.153.755.811	98.022.326.948
Tổng	92.942.102.635	114.618.718.594

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

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Một thành viên Thành Trí Phát	-	2.243.655.258
Công ty Cổ phần Công nghiệp Đại Dương	-	1.541.700.000
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.386.111.175	1.386.111.175
Công ty TNHH TV-TK-XD Điện Thành Đạt	132.409.669	1.628.739.651
Công ty TNHH kỹ thuật điện HTD	1.143.588.000	1.143.588.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật DNL	1.354.000.000	1.354.000.000
Công ty Cổ phần thiết bị điện Cẩm Phả	3.039.800.000	-
Các đối tượng còn lại	4.697.626.418	4.695.159.933
Tổng	11.753.535.262	13.992.954.017

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

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

Mẫu số B 09- DN

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.4 Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Tạm ứng	298.025.000	-	90.833.393	-
Phải thu khác	1.266.387.729	-	1.173.279.903	-
Tổng	1.564.412.729	-	1.264.113.296	-

37.583.984

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

5.5 Nợ xấu

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	3.300.254.670	6.241.657.104	3.300.254.670
Các đối tượng khác còn lại	328.068.462	-	357.860.062	-
Tổng	6.569.725.566	3.300.254.670	6.599.517.166	3.300.254.670

Trong đó:

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

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

328.068.462



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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.6 Hàng tồn kho

Nguyên liệu, vật liệu

Công cụ, dụng cụ

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)

Tổng

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.847.491.004	-	11.579.418.661	-
Công cụ, dụng cụ	104.453.999	-	376.482.461	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	103.565.438.500	-	92.372.265.910	-
Tổng	110.517.383.503	-	104.328.167.032	-

(i) Chi tiết các công trình lớn

Kinh doanh dự án Hòa An

Chung cư số 3 Hiệp Phước

Các công trình khác còn lại

Tổng

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Kinh doanh dự án Hòa An	72.262.852.370	-	61.314.243.946	-
Chung cư số 3 Hiệp Phước	24.512.320.294	-	24.501.227.271	-
Các công trình khác còn lại	6.790.265.836	-	6.556.794.693	-
Tổng	103.565.438.500	-	92.372.265.910	-

5.7 Chi phí trả trước**a) Ngắn hạn**

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

b) Dài hạn

Chi phí trả trước chờ phân bổ

Tổng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	315.487.111	53.764.859
Chi phí trả trước chờ phân bổ	315.487.111	53.764.859
Tổng	1.193.990.979	1.047.682.475
Chi phí trả trước chờ phân bổ	1.193.990.979	1.047.682.475
Tổng	1.509.478.090	1.101.447.334



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND
	01/01/2022 VND	31/12/2022 VND
Phải nộp	2.256.122.418	20.921.302.190
Thuế GTGT	-	5.087.356.587
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.019.079.024	13.257.039.106
Thuế thu nhập cá nhân	237.043.394	2.439.718.462
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	131.188.035
Các loại thuế khác	6.000.000	6.000.000
Phải thu	-	263.513.320
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	263.513.320

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dung cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2022	157.861.539.736	219.976.029.844	8.057.656.574	1.554.238.719	387.449.464.873
Tăng trong năm	26.589.786.831	32.971.479.535	-	-	59.561.266.366
Đầu tư XD/CB hoàn thành	26.589.786.831	32.971.479.535	-	-	59.561.266.366
Giảm trong năm	(434.078.645)	(54.444.483.780)	(2.738.168.966)	-	(57.616.731.391)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.319.220.000)	(2.738.168.966)	-	(5.057.388.966)
Giảm khác	(434.078.645)	(52.125.263.780)	-	-	(52.559.342.425)
Số dư tại ngày 31/12/2022	184.017.247.922	198.503.025.599	5.319.487.608	1.554.238.719	389.393.999.848

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Số dư tại ngày 01/01/2022	65.672.890.449	163.690.617.426	7.303.596.436	1.396.967.607	238.064.071.918
Tăng trong năm	12.411.494.538	10.782.851.539	348.035.003	65.618.880	23.607.999.960
Khấu hao trong năm	12.411.494.538	10.782.851.539	348.035.003	65.618.880	23.607.999.960
Giảm trong năm	(434.078.645)	(54.444.483.780)	(2.369.617.535)	-	(57.248.179.960)
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.319.220.000)	(2.369.617.535)	-	(4.688.837.535)
Giảm khác	(434.078.645)	(52.125.263.780)	-	-	(52.559.342.425)
Số dư tại ngày 31/12/2022	77.650.306.342	120.028.985.185	5.282.013.904	1.462.586.487	204.423.891.918
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2022	92.188.649.287	56.285.412.418	754.060.138	157.271.112	149.385.392.955
Tại ngày 31/12/2022	106.366.941.580	78.474.040.414	37.473.704	91.652.232	184.970.107.930

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 65.263.201.114 VND (tại ngày 31/12/2021 là 76.554.112.738 VND). Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31/12/2022 là 104.224.892.519 VND (tại ngày 31/12/2021 là 106.846.596.186 VND).

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

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	16.046.366.973	-	-	16.046.366.973
- Nhà				-
Chung cư 5 tầng số 1	8.538.454.666	-	-	8.538.454.666
Chung cư 5 tầng số 2	7.507.912.307	-	-	7.507.912.307
Giá trị hao mòn lũy kế	10.994.224.756	879.058.092	-	11.873.282.848
- Nhà				-
Chung cư 5 tầng số 1	5.807.754.617	475.133.888	-	6.282.888.505
Chung cư 5 tầng số 2	5.186.470.139	403.924.204	-	5.590.394.343
Giá trị còn lại	5.052.142.217	-	879.058.092	4.173.084.125
- Nhà				-
Chung cư 5 tầng số 1	2.730.700.049	-	475.133.888	2.255.566.161
Chung cư 5 tầng số 2	2.321.442.168	-	403.924.204	1.917.517.964

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm với số tiền lần lượt là 2.963.287.666 VND và 2.541.259.791 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2022 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán tổng hợp.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Đầu tư cải tạo, nâng công suất TBA 110/22kV Tuy Hạ	-	24.264.012.515
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 1) - TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh	9.783.404.800	13.897.645.800
HT lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 2) - TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh	5.813.794.000	5.813.794.000
Thay thế dàn tủ 22kV MBA 2T (Có thiết bị 110/22kV dự phòng) thuộc CT: TBA 110/22kV Tuy Hạ	3.065.894.155	2.939.881.000
Đầu tư hệ thống SCADA điều khiển từ xa TBA 110/22kV KCN Nhơn Trạch 5 về trung tâm điều khiển tại TBA 110/22kV Tuy Hạ	159.936.364	-
TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh (giai đoạn 1)	2.044.326.195	-
Tổng	20.867.355.514	46.915.333.315

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiềm
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.12 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tỷ lệ	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Vốn nắm giữ (%)	Số lượng CP	Giá gốc	Giá hợp lý
4,81%	264.424	(528.850.965)	2.644.242.965	2.644.242.965
			2.644.242.965	2.644.242.965
				Dự phòng
				CP
				Giá trị ghi sổ
				Số có khả năng trả nợ
				Tổng

(i) Giá trị hợp lý của LAMA IDICO được xác định căn cứ vào giá UpCom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 30/12/2022 theo giá bình quân là 8.000 đồng x 264.424 Cổ phiếu.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	-	-	57.301.992.360	57.301.992.360
Công ty TNHH XD - TM Ngân Bình	3.300.254.670	3.300.254.670	3.300.254.670	3.300.254.670
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Công nghệ EDH	3.790.946.450	3.790.946.450	14.498.130.850	14.498.130.850
Các đối tượng còn lại	8.633.203.628	8.633.203.628	12.087.236.531	12.087.236.531
Tổng	15.724.404.748	15.724.404.748	87.187.614.411	87.187.614.411

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền điện kỳ 3/3 tháng 12/2022 - Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai (i)	65.277.788.700	-
Tiền điện kỳ 3/3 tháng 12/2022 - Công ty Điện lực Long An (ii)	12.111.700	-
Tổng	65.289.900.400	-

(i) Đây là khoản trích trước chi phí liên quan đến tiền điện kỳ 3/3 tháng 12/2022 do theo khoản 10.1 Điều 10 của Hợp đồng mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 23/000001, 23/000002, 23/000003, 23/000004, 23/000005, 23/000006, 23/000007 ngày 22/12/2022 giữa IDICO - UDICO và Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai quy định: Đối với hóa đơn kỳ 3/3 được lập vào ngày làm việc đầu tiên của tháng sau liền kề.

(ii) Đây là khoản trích trước chi phí liên quan đến tiền điện kỳ 3/3 tháng 12/2022 đối với hóa đơn kỳ 3/3 được lập vào ngày làm việc đầu tiên của tháng sau liền kề.

5.15 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	182.309.656	712.884.260
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	7.850.000	2.073.120
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	594.000.000	714.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	324.293.040	400.964.040
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.201.664.938	1.196.124.422
Tổng	2.310.117.634	3.026.045.842

5.16 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền cho thuê đất nhận trước	118.362.024	122.745.804
Tổng	118.362.024	122.745.804

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
5.17 Vay ngắn hạn và dài hạn					
a) Vay ngắn hạn					
- Vay ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Nai (i)	30.087.618.596	30.087.618.596	171.358.812.956	153.920.000.000	12.648.805.640
- Vay dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Nai (i)	10.087.618.596	10.087.618.596	14.358.812.956	16.920.000.000	12.648.805.640
b) Vay dài hạn					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Nai (i)	131.893.723	131.893.723	13.430.706.679	14.358.812.956	1.060.000.000
Tổng	30.219.512.319	30.219.512.319	184.789.519.635	168.278.812.956	13.708.805.640

(i) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/380626/HĐTD ký ngày 09/11/2018

Đầu tư thay thế máy biến áp 63MVA-3T (trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ)

48 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 12 tháng.

Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày

01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.

Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.

1.060.000.000 VND (Đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 1.060.000.000 VND)

Hình thức đảm bảo tiền vay

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ IDICO
Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.17 Vay ngắn hạn và dài hạn (Tiếp theo)

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

Mục đích vay
Thời hạn vay
Lãi suất vay
Hình thức đảm bảo tiền vay
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2022

Đầu tư lắp đặt máy biến áp 63MVA thay thế máy biến áp 16MVA-1T trạm biến áp 110/220kV Tuy Hạ (trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ)
60 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 12 tháng
Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
7.027.618.596 VND (Đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 7.027.618.596 VND)

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

Mục đích vay
Thời hạn vay
Lãi suất vay
Hình thức đảm bảo tiền vay
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2022

Đầu tư thiết bị dự phòng cho các TBA 110/22kV – thay dàn tủ 22kV ngăn MBA 2T trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ
36 tháng
Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
2.131.893.723 VND (đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 2.000.000.000 VND)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ IDICO
Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.18 Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2021	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	50.601.213.058	288.393.975.298
Tăng trong năm	-	-	-	55.172.684.115	55.172.684.115
Lãi trong năm	-	-	-	55.172.684.115	55.172.684.115
Giảm trong năm	-	-	-	(10.386.000.000)	(10.386.000.000)
Trích lập quỹ thường HĐQT, BKS, BĐH	-	-	-	(596.000.000)	(596.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.790.000.000)	(1.790.000.000)
Chia cổ tức năm 2020 còn lại	-	-	-	(8.000.000.000)	(8.000.000.000)
Số dư tại 31/12/2021	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	95.387.897.173	333.180.659.413
Số dư tại 01/01/2022	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	95.387.897.173	333.180.659.413
Tăng trong năm	-	-	-	51.819.224.959	51.819.224.959
Lãi trong năm	-	-	-	51.819.224.959	51.819.224.959
Giảm trong năm (i)	-	-	-	(25.655.180.523)	(25.655.180.523)
Trích lập quỹ thường HĐQT, BKS, BĐH (i)	-	-	-	(551.726.841)	(551.726.841)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(1.103.453.682)	(1.103.453.682)
Chia cổ tức năm 2021 (i)	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Số dư ngày 31/12/2022	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	121.551.941.609	359.344.703.849

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 11/5/2022 như sau:

- Trích Quỹ thường Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành với tỷ lệ 1% trên lợi nhuận sau thuế năm 2021 là 551.726.841 VND.
- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 2% trên lợi nhuận sau thuế năm 2021 là 1.103.453.682 VND.
- Chia cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 30%/Vốn điều lệ, Công ty đã có Thông báo số 66/TB-CT ngày 11/5/2022 về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2021 bằng tiền là ngày 31/5/2022. Đến ngày 31/12/2022 số cổ tức năm 2021 đã thanh toán hết.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Đối tượng	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Tỷ lệ	Số CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ	Số CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	66,93%	5.354.390	53.543.900.000	51%	4.080.000	40.800.000.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	33,07%	2.645.610	26.456.100.000	49%	3.920.000	39.200.000.000
Tổng	100%	8.000.000	80.000.000.000	100%	8.000.000	80.000.000.000

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND (Trình bày lại)
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, đã chia lợi nhuận	24.000.000.000	8.000.000.000
Cổ tức đã chia thuộc LNST năm 2020	-	8.000.000.000
Cổ tức đã chia thuộc LNST năm 2021	24.000.000.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

e. Các quỹ doanh nghiệp

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	141.592.762.240	141.592.762.240
Tổng	141.592.762.240	141.592.762.240

5.19 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Nợ phải thu khó đòi đã xử lý	3.944.304.715	3.944.304.715
Công ty TNHH Phương Nga	3.944.304.715	3.944.304.715
Tổng	3.944.304.715	3.944.304.715

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.546.694.864.168	2.472.642.977.366
Doanh thu kinh doanh điện năng	2.529.885.896.572	2.449.399.048.707
Doanh thu hoạt động xây lắp	622.371.737	5.581.789.091
Doanh thu cho thuê bất động sản	2.963.287.666	2.799.652.138
Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản	3.332.243.634	458.634.545
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	9.891.064.559	14.403.852.885
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần (a) - (b)	2.546.694.864.168	2.472.642.977.366
<i>Trong đó: Doanh thu bán hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>26.462.373.765</i>	<i>22.734.040.911</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	2.457.951.170.831	2.377.652.240.635
Giá vốn hoạt động xây dựng	603.606.479	5.380.491.598
Giá vốn cho thuê bất động sản	2.541.259.791	2.627.974.010
Giá vốn kinh doanh bất động	3.089.312.634	432.470.000
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	8.820.168.622	14.111.495.758
Tổng	2.473.005.518.357	2.400.204.672.001

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.747.920.454	1.624.220.702
Lãi bán các khoản đầu tư	-	15.851.410.700
Cổ tức, lợi nhuận được chia	211.539.200	158.654.400
Tổng	1.959.459.654	17.634.285.802
<i>Trong đó: Doanh thu tài chính là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>211.539.200</i>	<i>158.654.400</i>

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền vay	1.414.895.919	1.104.446.435
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	528.850.965	(216.370.499)
Tổng	1.943.746.884	888.075.936

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	15.602.665.987	18.334.090.547
Chi phí vật liệu quản lý	503.290.500	321.951.655
Chi phí đồ dùng văn phòng	378.701.263	191.677.707
Chi phí khấu hao TSCĐ	382.743.335	676.492.291
Thuế phí và lệ phí	1.277.625.353	1.166.564.734
Chi phí dự phòng	(29.791.600)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.300.929.808	780.420.845
Chi phí bằng tiền khác	6.515.850.486	2.275.118.126
Tổng	25.932.015.132	23.746.315.905

6.6 Lợi nhuận khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.204.425.843	1.919.727
Thu tiền bảo hiểm được bồi thường	14.343.521.844	3.500.000.000
Các khoản khác	2.052.244.362	82.000.491
Tổng	17.600.192.049	3.583.920.218
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản khác	30.159.381	60.678.000
Tổng	30.159.381	60.678.000
Lợi nhuận khác	17.570.032.668	3.523.242.218

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.640.419.232	5.234.409.284
Chi phí nhân công	33.145.453.609	34.197.685.668
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.487.058.052	22.475.820.048
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.489.475.400.440	2.355.672.322.888
Chi phí khác bằng tiền	6.895.157.620	2.390.521.483
Tổng	2.557.643.488.953	2.419.970.759.371

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	65.343.076.117	68.961.441.544
Điều chỉnh tăng	2.487.718.873	141.000.000
Điều chỉnh giảm	211.539.200	158.654.400
Thu nhập từ nhận cổ tức	211.539.200	158.654.400
Thu nhập chịu thuế	67.619.255.790	68.943.787.144
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.523.851.158	13.788.757.429

6.9 Lãi trên cơ bản cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.819.224.959	55.172.684.115
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành (i)	(1.554.576.749)	(1.655.180.523)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	50.264.648.210	53.517.503.592
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	6.283	6.690

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 11/5/2022 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO. Công ty ước tính giá trị dự kiến sẽ được giảm trừ vào Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để xác định lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2022 là 1.554.576.749 VND.

Trình bày lại Chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021:

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021 với tỷ lệ 2% trên lợi nhuận sau thuế tương ứng với số tiền 1.103.453.682 VND và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành với tỷ lệ 1% trên lợi nhuận sau thuế tương ứng với số tiền là 551.726.841 VND đã được phê duyệt tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 11/5/2022 của Công ty. Theo đó, “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày lại như sau:

	Số đã Báo cáo (VND)	Số trình bày lại (VND)	Chênh lệch (VND)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	55.172.684.115	55.172.684.115	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	(2.206.907.365)	(1.655.180.523)	551.726.842
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	52.965.776.750	53.517.503.592	551.726.842
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	6.621	6.690	69

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan:

Stt	Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
1	Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	IDICO
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - MCI
3	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - UDICO
4	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - LINCO
5	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - CONAC
6	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - INCO 10
7	Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - INCON
8	Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - URBIZ
9	Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - SHP
10	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - IDI
11	Công ty TNHH MTV Dịch vụ KCN IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - ISC
12	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - QUE VO
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - TCC
14	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Đầu tư khác	LAMA IDICO
15	Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Miền Đông	Chi nhánh thuộc IDICO	IDICO - IEB
16	Bà Trần Thúy Hương	Nguyên Chủ tịch HĐQT	
17	Ông Nguyễn Cao Nguyên	Thành viên HĐQT, Nguyên Chủ tịch HĐQT	
18	Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	
19	Ông Trần Văn Phú	Nguyên thành viên HĐQT	
20	Ông Lê Đắc Mạnh	Nguyên thành viên HĐQT	
21	Ông Nguyễn Quốc Trí	Thành viên HĐQT	
22	Ông Võ Tấn Dũng	Nguyên-thành-viên-ĐL HĐQT	
23	Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập HĐQT	
24	Bà Hồ Thị Hải Hà	Nguyên thành viên HĐQT	
25	Ông Hoàng Văn Hiến	Nguyên Trưởng BKS	
26	Bà Trần Thúy Hương	Trưởng BKS	
27	Ông Bùi Đức Minh	Nguyên thành viên BKS	
28	Bà Nguyễn Thị Hồng	Nguyên thành viên BKS	
29	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên BKS	
30	Ông Phùng Đại Lộc	Thành viên BKS	
31	Ông Trần Văn Phú	Nguyên Giám đốc	
32	Ông Nguyễn Hoàng Công	Giám đốc, thành viên HĐQT	
33	Ông Trần Cao Thắng	Nguyên Phó Giám đốc	
34	Ông Phạm Quốc Vượng	Nguyên Phó Giám đốc	
35	Ông Lê Đắc Mạnh	Nguyên Phó Giám đốc	
36	Ông Nguyễn Quốc Trí	Phó Giám đốc	
37	Ông Nguyễn Ngọc Minh	Nguyên Kế toán trưởng	
38	Ông Nguyễn Mạnh Toại	Phụ trách P.TCKT, Người được UQCBTT	

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

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

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bà Trần Thúy Hương	Nguyên Chủ tịch HĐQT	-	579.781.135
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Thành viên HĐQT, Nguyên Chủ tịch HĐQT	305.977.667	204.101.000
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	164.333.333	-
Ông Trần Văn Phú	Nguyên thành viên HĐQT	13.333.333	36.000.000
Ông Lê Đắc Mạnh	Nguyên thành viên HĐQT	-	12.000.000
Ông Nguyễn Quốc Trí	Thành viên HĐQT	40.000.000	24.000.000
Ông Võ Tấn Dũng	Nguyên thành viên ĐL HĐQT	-	93.562.000
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập HĐQT	376.000.000	103.000.000
Bà Hồ Thị Hải Hà	Nguyên thành viên HĐQT	117.733.300	147.562.000
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT	2.266.700	-
Tổng		1.019.644.333	1.200.006.135

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Hoàng Văn Hiến	Nguyên Trưởng BKS	-	82.452.000
Bà Trần Thúy Hương	Trưởng BKS	761.094.462	416.202.408
Ông Bùi Đức Minh	Nguyên thành viên BKS	62.100.000	66.120.000
Bà Nguyễn Thị Hồng	Nguyên thành viên BKS	29.300.000	24.000.000
	Thu nhập cấp Phó phòng	472.873.532	487.457.246
Ông Phùng Đại Lộc	Thành viên BKS	5.700.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên BKS	5.700.000	-
Tổng		1.336.767.994	1.076.231.654

b3) Lương, thù lao và các lợi ích khác của Ban Giám đốc và người quản lý khác

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Trần Văn Phú	Nguyên Giám đốc	588.178.763	1.095.828.252
Ông Nguyễn Hoàng Công	Giám đốc, thành viên HĐQT	459.787.805	-
Ông Trần Cao Thắng	Nguyên Phó Giám đốc	118.724.767	667.899.128
Ông Phạm Quốc Vượng	Nguyên Phó Giám đốc	118.724.767	673.762.961
Ông Lê Đắc Mạnh	Nguyên Phó Giám đốc	504.422.473	753.835.739
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Nguyên Phó Giám đốc	71.394.297	-
Ông Nguyễn Quốc Trí	Phó Giám đốc	780.567.776	736.362.731
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Nguyên Kế toán trưởng	492.785.977	731.379.980
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Phụ trách phòng TCKT, Người được UQ CBTT	493.041.434	333.315.778
Tổng		3.627.628.059	4.992.384.569

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

c) Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giao dịch mua		514.725.090	773.565.241
IDICO - MCI	Xăng dầu	280.034.600	179.318.201
IDICO - INCON	Thiết kế và lập dự toán	-	323.330.000
IDICO - URBIZ	Tiền nước	208.517.206	244.743.756
	Tiền thuê lại đất	26.173.284	26.173.284
Giao dịch bán		26.462.373.765	22.734.040.911
IDICO - IEB	Cung cấp điện	-	4.705.659.638
IDICO - MCI	Cung cấp điện	3.046.620.752	2.162.474.967
IDICO	Cung cấp điện, vật tư	193.079.469	(83.797.073)
	Xây lắp	661.051.126	-
IDICO - LINCO	Sửa chữa, bảo trì TBA	113.616.580	-
IDICO - INCO 10	Cung cấp điện	1.048.598	-
IDICO - ISC	Cung cấp điện	12.768.140.717	-
IDICO - URBIZ	Cung cấp điện	2.415.738.124	10.633.269.178
	Sửa chữa, bảo trì TBA	23.076.500	17.609.000
	Cung cấp vật tư	6.373.262.441	4.377.394.010
LAMA IDICO	Cung cấp điện	866.739.458	921.431.191
Chia cổ tức		12.240.000.000	4.080.000.000
IDICO	Cổ tức đã chia	12.240.000.000	4.080.000.000
Chuyển nhượng vóp vốn		-	47.551.260.000
IDICO	Giá gốc chuyển nhượng vốn IDICO-IDI	-	27.699.849.300
	Chênh lệch giá bán và giá gốc chuyển nhượng vốn IDICO-IDI	-	10.971.410.700
	Giá gốc chuyển nhượng vốn IDICO-Que Vo	-	4.000.000.000
	Chênh lệch giá bán và giá gốc chuyển nhượng vốn IDICO- Que Vo	-	4.880.000.000
Cổ tức được nhận		211.539.200	158.654.400
LAMA IDICO	Cổ tức được chia	211.539.200	158.654.400

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
 Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiềm
 huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 09 - DN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

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

Bên liên quan	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng	4.466.151.053	7.471.014.387
IDICO	-	1.854.798.147
IDICO - IEB	-	434.780.018
IDICO - MCI	2.703.185.466	2.766.423.730
IDICO - INCO 10	21.623.500	21.519.779
IDICO - URBIZ	1.174.739.336	2.182.622.726
IDICO - ISC	423.552.346	-
LAMA IDICO	143.050.405	210.869.987
Phải thu khác	37.583.984	37.583.984
IDICO - INCO 10	37.583.984	37.583.984
Người mua trả tiền trước	-	684.425.796
IDICO - URBIZ	-	684.425.796

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển,
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Báo cáo bộ phận

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2021

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
TÀI SẢN					
Tài sản cố định	149.385.392.955	-	5.052.142.217	-	154.437.535.172
Xây dựng cơ bản dở dang	46.915.333.315	-	-	-	46.915.333.315
Các khoản phải thu	103.295.350.955	11.870.231.549	5.622.529.349	5.788.411.558	126.576.523.411
Hàng tồn kho	13.024.125.593	6.687.573.143	85.815.471.217	2.982.461	105.530.152.414
Tài sản không thể phân bổ					14.064.692.166
Tổng tài sản					447.524.236.478
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	80.710.800.835	6.243.476.653	4.039.896.917	9.640.597.020	100.634.771.425
Phải trả tiền vay	13.708.805.640	-	-	-	13.708.805.640
Tổng nợ phải trả					114.343.577.065

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ IDICO
Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện,
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	2.449.399.048.707	5.581.789.091	3.258.286.683	14.403.852.885	2.472.642.977.366
Kết quả kinh doanh bộ phận	47.112.416.231	201.297.493	197.842.673	292.357.127	47.803.913.524
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	47.803.913.524
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	17.634.285.802
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	3.523.242.218
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	68.961.441.544
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(13.788.757.429)
Lợi nhuận trong năm					55.172.684.115

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển,
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

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

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
TÀI SẢN					
Tài sản cố định	184.970.107.930	-	4.173.084.125	-	189.143.192.055
Xây dựng cơ bản dở dang	20.867.355.514	-	-	-	20.867.355.514
Các khoản phải thu	89.078.783.703	6.119.636.766	6.786.678.893	1.005.480.368	102.990.579.730
Hàng tồn kho	9.972.483.386	6.291.818.725	96.775.172.664	512.901.110	113.552.375.885
Tài sản không thể phân bổ					57.936.110.379
Tổng tài sản					484.489.613.563
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	72.841.138.926	5.516.244.840	5.302.265.302	11.265.748.327	94.925.397.395
Phải trả tiền vay	30.219.512.319	-	-	-	30.219.512.319
Tổng nợ phải trả					125.144.909.714

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICOĐường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện,
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

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



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Trong năm 2022, Ban Giám đốc Công ty quyết định trình bày lại và phân loại số liệu so sánh của Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 do phân loại từ dài hạn sang ngắn hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 01/01/2022	Chênh lệch VND
		Trình bày lại VND	Đã báo cáo VND	
A. Phần Tài sản ngắn hạn		126.576.523.411	122.148.526.170	(4.427.997.241)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	114.618.718.594	108.056.071.428	(6.562.647.166)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	13.992.954.017	13.464.914.006	(528.040.011)
Phải thu ngắn hạn khác	136	1.264.113.296	627.540.736	(636.572.560)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(3.299.262.496)	-	3.299.262.496
		-	4.427.997.241	4.427.997.241
B. Phần Tài sản dài hạn				
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	6.562.647.166	6.562.647.166
Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	528.040.011	528.040.011
Phải thu dài hạn khác	216	-	636.572.560	636.572.560
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	(3.299.262.496)	(3.299.262.496)

Đồng Nai, ngày 15 tháng 3 năm 2023
Giám đốc

Người lập

Phụ trách phòng TCKT





Nguyễn Huyền Lương

Nguyễn Mạnh Toại

Nguyễn Hoàng Công