



## 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

|                                      | Trang   |
|--------------------------------------|---------|
| 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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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 Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                       |                    |                                     |
|-----------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Ông Đặng Việt Dũng    | Chủ tịch           | bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2024   |
| Ông Nguyễn Cao Nguyên | Chủ tịch           | miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2024 |
| Ông Nguyễn Hoàng Công | Thành viên         |                                     |
| Ông Trần Minh Quang   | Thành viên         |                                     |
|                       | không điều hành    |                                     |
| Ông Nguyễn Văn Thịnh  | Thành viên độc lập |                                     |
| Ông Lê Hoàng Thịnh    | Thành viên độc lập |                                     |

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Ông Lê Hoàng Thịnh   | Chủ tịch   |
| Ông Nguyễn Văn Thịnh | Thành viên |

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

|                       |              |                                   |
|-----------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ông Nguyễn Hoàng Công | Giám đốc     |                                   |
| Ông Ngô Đình Tuấn     | Phó Giám đốc | bổ nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024 |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Hoàng Công.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# 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.



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

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             |
|------------|-------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                      |             | <b>423.527.321.335</b> | <b>347.646.670.143</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>    | <b>4</b>    | <b>190.389.660.907</b> | <b>97.437.193.839</b>  |
| 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         |
| <b>130</b> | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>          |             | <b>131.545.856.861</b> | <b>128.945.192.831</b> |
| 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)        |
| <b>140</b> | <b>III. Hàng tồn kho</b>                        | <b>9</b>    | <b>99.287.945.041</b>  | <b>119.684.900.612</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                 |             | 99.287.945.041         | 119.684.900.612        |
| <b>150</b> | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>2.303.858.526</b>   | <b>1.579.382.861</b>   |
| 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            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>298.348.075.262</b> | <b>223.106.565.073</b> |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                       |             | <b>244.452.760.223</b> | <b>163.599.861.437</b> |
| 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)      |
| <b>230</b> | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>                  | <b>11</b>   | <b>2.414.967.941</b>   | <b>3.294.026.033</b>   |
| 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)       |
| <b>240</b> | <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>             |             | <b>43.700.030.719</b>  | <b>49.839.677.784</b>  |
| 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         |
| <b>250</b> | <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             |             | <b>2.644.242.965</b>   | <b>2.591.355.200</b>   |
| 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)           |
| <b>260</b> | <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                  |             | <b>5.136.073.414</b>   | <b>3.781.644.619</b>   |
| 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          |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>721.875.396.597</b> | <b>570.753.235.216</b> |

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             |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>258.459.198.233</b> | <b>163.790.548.705</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>258.349.603.769</b> | <b>152.089.020.683</b> |
| 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          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>109.594.464</b>     | <b>11.701.528.022</b>  |
| 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         |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>463.416.198.364</b> | <b>406.962.686.511</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>18</b>   | <b>463.416.198.364</b> | <b>406.962.686.511</b> |
| 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         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>721.875.396.597</b> | <b>570.753.235.216</b> |

  
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<br>23 | 6. Chi phí tài chính<br>- Trong đó: Chi phí lãi vay | 21          | (1.918.122.525)<br>(1.971.010.290) | (929.396.541)<br>(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 CHUYỂN 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               |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                         |                         |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                             |             | <b>72.857.918.356</b>   | <b>61.423.091.209</b>   |
|           | <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           |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>103.361.207.986</b>  | <b>79.143.372.743</b>   |
| 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)         |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                 |             | <b>90.978.990.146</b>   | <b>53.583.278.973</b>   |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                         |                         |
| 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           |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>            |             | <b>(76.958.973.300)</b> | <b>(30.058.999.562)</b> |



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             |
|-------|-----------------------------------------------------|-------------|------------------------|-----------------------|
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>  |             |                        |                       |
| 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        |             | <b>78.932.450.222</b>  | <b>19.865.187.459</b> |
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm |             | <b>92.952.467.068</b>  | <b>43.389.466.870</b> |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm                    |             | <b>97.437.193.839</b>  | <b>54.047.726.969</b> |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm                   | <b>4</b>    | <b>190.389.660.907</b> | <b>97.437.193.839</b> |



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



**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 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

|                                | 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>190.389.660.907</b> | <b>97.437.193.839</b> |

(\*) 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

|                                                                    | 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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                   | <b>124.490.917.880</b> | <b>113.084.937.439</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi                  | (5.678.366.324)        | (3.232.600.896)        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                               | <b>118.812.551.556</b> | <b>109.852.336.543</b> |

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                  | (5.678.366.324) | (3.232.600.896) |

**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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                            | <b>12.839.742.651</b> | <b>17.515.968.776</b> |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn   | (1.817.338.735)       | (36.870.000)          |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                        | <b>11.022.403.916</b> | <b>17.479.098.776</b> |

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                  | (1.817.338.735) | (36.870.000) |

**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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>1.710.901.389</b> | <b>1.613.757.512</b> |
| Trong đó:                                             |                      |                      |
| Phải thu khác từ các bên khác                         | 1.710.901.389        | 1.576.173.528        |
| Phải thu khác từ bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | -                    | 37.583.984           |

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    |               | Giá trị có thể thu hồi | Số đầu năm    |               | VNĐ           |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                              | Nợ gốc         | Dự phòng      |                        | Nợ gốc        | Dự phòng      |               |
| 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 | 2.941.402.434 | 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   | 328.068.462   | -             |
| TỔNG CỘNG                                                                    | 11.091.104.048 | 7.495.705.059 | 3.595.398.989          | 6.569.725.566 | 3.269.470.896 | 3.300.254.670 |

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

**9. HÀNG TỒN KHO**

|                                  |                       | VND                    |
|----------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                                  | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
| 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             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>99.287.945.041</b> | <b>119.684.900.612</b> |

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

|                   |                       | VND                    |
|-------------------|-----------------------|------------------------|
|                   | Số cuối năm           | Số đầu năm             |
| Dự án Hóa An (**) | 76.620.326.196        | 75.683.741.995         |
| Dự án Hiệp Phước  | -                     | 24.512.320.294         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>76.620.326.196</b> | <b>100.196.062.289</b> |

(\*\*) 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<br>vật kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng | VND<br>Tổng cộng  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Nguyên giá:                                     |                             |                        |                        |                       |                   |
| Số đầu năm                                      | 184.181.669.353             | 194.801.806.663        | 6.690.373.517          | 1.554.238.718         | 387.228.088.251   |
| Mua mới                                         | -                           | 2.051.892.271          | 2.247.139.680          | 508.395.000           | 4.807.426.951     |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành               | 54.085.912.868              | 53.123.142.413         | -                      | -                     | 107.209.055.281   |
| Thanh lý                                        | (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<br>(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:

|                                                                                                    | 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)<br>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)<br>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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                               | <b>19.187.710.425</b> | <b>49.839.677.784</b> |

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<br>sở hữu<br>% | Số cuối năm    |                 |                        |                | Số đầu năm      |                        |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------|------------------------|----------------|-----------------|------------------------|
|                                                  |                      | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị còn lại<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị còn lại<br>VND |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng<br>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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>106.676.723.844</b> | <b>96.244.920.486</b> |

**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        | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>7.764.567.736</b> | <b>3.566.483.819</b> |

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

|                                     | VND                  |                        |                          |                      |
|-------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
|                                     | Số đầu năm           | Tăng trong năm         | Giảm trong năm           | Số cuối năm          |
| <b>Phải thu</b>                     |                      |                        |                          |                      |
| 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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>1.490.238.949</b> | <b>231.770.091.579</b> | <b>(232.212.531.385)</b> | <b>1.047.799.143</b> |
| <b>Phải nộp</b>                     |                      |                        |                          |                      |
| 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)            | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>3.856.899.413</b> | <b>249.756.229.540</b> | <b>(249.019.415.410)</b> | <b>4.593.713.543</b> |

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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>2.259.048.270</b> | <b>2.287.114.433</b> |

**17. VAY**

|                        | VND                   |                          |                            |                        |
|------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------|------------------------|
|                        | Số đầu năm            | Tăng trong năm           | Giảm trong năm             | Số cuối năm            |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | 38.500.000.000        | 2.354.869.056.890        | (2.264.349.056.890)        | 129.020.000.000        |
| Vay ngắn hạn dài hạn   | 11.587.549.778        | -                        | (11.587.549.778)           | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>       | <b>50.087.549.778</b> | <b>2.354.869.056.890</b> | <b>(2.275.936.606.668)</b> | <b>129.020.000.000</b> |

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<br>(VND)   | Kỳ hạn trả gốc                                        | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức đảm bảo                           |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng 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                                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                       | <b>129.020.000.000</b> |                                                       |                     |                                             |

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<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | VND<br>Tổng cộng |
|-------------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <i>Năm trước</i>                    |                |                         |                          |                                      |                  |
| 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  |
| <i>Năm nay</i>                      |                |                         |                          |                                      |                  |
| 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<br>phổ thông<br>(Cổ phiếu) | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>(%) | Cổ phiếu<br>phổ thông<br>(Cổ phiếu) | Tỷ lệ<br>sở hữu<br>(%) |
| 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                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>8.000.000</b>                    | <b>100</b>             | <b>8.000.000</b>                    | <b>100</b>             |

**18.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

|                           | VND            |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
|                           | Số cuối năm    | Số đầu năm     |
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b> |                |                |
| 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 |
| <b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b> | 8.000.000         | 8.000.000  |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành</b>      |                   |            |
| Cổ phiếu phổ thông                | 8.000.000         | 8.000.000  |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>     |                   |            |
| Cổ phiếu phổ thông                | 8.000.000         | 8.000.000  |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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**

|                                                                                                                     | Năm nay         | VND<br>Năm trước<br>(trình bày lại) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông<br>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<br>sau thuế chưa phân phối (*)                                        | (1.148.531.984) | (973.087.343)                       |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông<br>sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản<br>trên cổ phiếu (VND) | 56.278.067.212  | 47.681.279.818                      |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân<br>(cổ phiếu)                                                        | 8.000.000       | 8.000.000                           |
| <b>Lãi trên cổ phiếu</b>                                                                                            |                 |                                     |
| 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**

|                                                        | Năm nay                  | VND<br>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                                         | 2.665.285.042            | 2.830.804.693            |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>                                 | <b>2.967.385.498.973</b> | <b>2.450.028.021.042</b> |
| 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<br>(Thuyết minh số 26) | 24.011.257.494           | 24.994.185.442           |

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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>7.425.166.817</b> | <b>4.828.256.284</b> |

**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               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>2.869.575.861.012</b> | <b>2.372.064.626.598</b> |

**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)      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>1.918.122.525</b> | <b>929.396.541</b> |

**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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>28.722.492.690</b> | <b>24.758.583.420</b> |

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            |
| <b>Thu nhập khác</b>            | <b>402.313.775</b>     | <b>4.507.412.135</b> |
| 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           |
| <b>Chi phí khác</b>             | <b>(2.138.584.982)</b> | <b>(187.991.693)</b> |
| Các khoản phạt                  | (85.102.378)           | (114.324.777)        |
| Chi phí khác                    | (2.053.482.604)        | (73.666.916)         |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>           | <b>(1.736.271.207)</b> | <b>4.319.420.442</b> |

**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<br>(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            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>2.905.549.414.907</b> | <b>2.396.630.543.385</b> |

**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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>15.431.319.160</b> | <b>12.768.724.048</b> |

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             |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>               | <b>72.857.918.356</b> | <b>61.423.091.209</b> |
| 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           |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                               | <b>15.431.319.160</b> | <b>12.768.724.048</b> |

### 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:

| Bên liên quan                                                | Mối quan hệ                                      |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 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:

| VND                                                          |                                     |                |                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------|------------------|
| <i>Bên liên quan</i>                                         | <i>Nội dung nghiệp vụ</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 đầu 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                                                          |                             |                      |                      |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Bên liên quan                                                | Nội dung nghiệp vụ          | Số cuối năm          | Số đầu năm           |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>                      |                             |                      |                      |
| 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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                             |                             | <b>4.576.004.653</b> | <b>5.261.891.199</b> |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                                |                             |                      |                      |
| Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO                  | Cung cấp dịch vụ xây lắp    | -                    | 37.583.984           |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>                     |                             |                      |                      |
| 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          | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                             |                             | <b>1.132.091.954</b> | <b>-</b>             |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                           |                             |                      |                      |
| 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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                             |                             | <b>-</b>             | <b>1.505.486.173</b> |

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:

|                           |                                                 |                      | VND                  |  |
|---------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--|
| Tên                       | Chức vụ                                         | Số cuối năm          | 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<br>kiêm Giám đốc                | 1.769.479.999        | 1.417.960.000        |  |
| Ông Trần Minh Quang       | Thành viên HĐQT<br>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<br>kiêm Chủ tịch UBKT   | 351.413.333          | 6.326.667            |  |
| Ông Nguyễn Văn Thịnh      | Thành viên HĐQT độc lập<br>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          |  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          |                                                 | <b>4.800.731.131</b> | <b>5.005.191.859</b> |  |

**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)

|                                                               |                     |                         |                  | VND                 |
|---------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------|---------------------|
| Năm nay                                                       | Kinh doanh điện     | Kinh doanh bất động sản | Khác             | Tổng cộng           |
| Doanh thu bộ phận                                             | 2.928.180.803.228   | 3.094.920.468           | 36.109.775.277   | 2.967.385.498.973   |
| Giá vốn bộ phận                                               | (2.838.643.243.591) | (2.270.351.895)         | (28.662.265.526) | (2.869.575.861.012) |
| Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận            | 89.537.559.637      | 824.568.573             | 7.447.509.751    | 97.809.637.961      |
| Chi phí không phân bổ                                         |                     |                         |                  | (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)

|                                                               | Kinh doanh điện                          | Kinh doanh bất động sản          | Khác                               | VND                                              |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <i>Năm trước</i>                                              |                                          |                                  |                                    |                                                  |
| Doanh thu bộ phận                                             |                                          |                                  |                                    |                                                  |
| Giá vốn bộ phận                                               | 2.413.521.711.239<br>(2.343.733.606.435) | 3.259.677.084<br>(2.027.535.718) | 33.246.632.719<br>(26.303.484.445) | 2.450.028.021.042<br>(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<br>(20.439.162.978)               |
| Chi phí không phân bổ                                         |                                          |                                  |                                    |                                                  |
| Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính |                                          |                                  |                                    | 57.524.231.466<br>4.828.256.284<br>(929.396.541) |
| Thu nhập tài chính                                            |                                          |                                  |                                    | 61.423.091.209<br>(12.768.724.048)               |
| Chi phí tài chính                                             |                                          |                                  |                                    | 48.654.367.161                                   |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                             |                                          |                                  |                                    |                                                  |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                   |                                          |                                  |                                    |                                                  |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm                             |                                          |                                  |                                    |                                                  |
| <b>Các thông tin bộ phận khác</b>                             |                                          |                                  |                                    |                                                  |
| Khấu hao bộ phận                                              | 25.147.501.494                           | 879.058.092                      | -                                  | 26.026.559.586                                   |
| Khấu hao không phân bổ                                        | -                                        | -                                | -                                  | 80.780.782                                       |
| <b>Số đầu năm</b>                                             |                                          |                                  |                                    |                                                  |
| 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       | 21.828.995.760        | 19.724.934.180        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>24.677.377.560</b> | <b>22.266.411.564</b> |

## 29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

|                           | Số cuối năm   | Số đầu năm    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Nợ khó đòi đã xử lý (VND) | 3.944.304.715 | 3.944.304.715 |

## 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](https://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](https://ey.com).

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

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)



## **Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company**

Financial statements

For the year ended 31 December 2024



# **EY**

**Shape the future  
with confidence**

# 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.



\_\_\_\_\_  
Nguyễn Hoàng Công  
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 Như Quỳnh  
Deputy General Director  
Audit Practicing Registration Certificate  
No. 3040-2024-004-1



---

Phạm 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      |
|------------|----------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. CURRENT ASSETS</b>                                       |           | <b>423,527,321,335</b> | <b>347,646,670,143</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Cash &amp; cash equivalents</b>                          | <b>4</b>  | <b>190,389,660,907</b> | <b>97,437,193,839</b>  |
| 111        | 1. Cash                                                        |           | 18,984,927,336         | 6,024,914,021          |
| 112        | 2. Cash equivalents                                            |           | 171,404,733,571        | 91,412,279,818         |
| <b>130</b> | <b>II. Current accounts receivable</b>                         |           | <b>131,545,856,861</b> | <b>128,945,192,831</b> |
| 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)        |
| <b>140</b> | <b>III. Inventory</b>                                          | <b>9</b>  | <b>99,287,945,041</b>  | <b>119,684,900,612</b> |
| 141        | 1. Inventories                                                 |           | 99,287,945,041         | 119,684,900,612        |
| <b>150</b> | <b>IV. Other current assets</b>                                |           | <b>2,303,858,526</b>   | <b>1,579,382,861</b>   |
| 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            |
| <b>200</b> | <b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>                                   |           | <b>298,348,075,262</b> | <b>223,106,565,073</b> |
| <b>220</b> | <b>I. Fixed assets</b>                                         |           | <b>244,452,760,223</b> | <b>163,599,861,437</b> |
| 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)      |
| <b>230</b> | <b>II. Investment properties</b>                               | <b>11</b> | <b>2,414,967,941</b>   | <b>3,294,026,033</b>   |
| 231        | 1. Cost                                                        |           | 16,046,366,973         | 16,046,366,973         |
| 232        | 2. Accumulated depreciation                                    |           | (13,631,399,032)       | (12,752,340,940)       |
| <b>240</b> | <b>III. Long-term assets in progress</b>                       |           | <b>43,700,030,719</b>  | <b>49,839,677,784</b>  |
| 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         |
| <b>250</b> | <b>IV. Long-term investment</b>                                |           | <b>2,644,242,965</b>   | <b>2,591,355,200</b>   |
| 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)           |
| <b>260</b> | <b>V. Other long-term assets</b>                               |           | <b>5,136,073,414</b>   | <b>3,781,644,619</b>   |
| 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          |
| <b>270</b> | <b>TOTAL ASSETS</b>                                            |           | <b>721,875,396,597</b> | <b>570,753,235,216</b> |

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      |
|------------|---------------------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. LIABILITIES</b>                             |           | <b>258,459,198,233</b> | <b>163,790,548,705</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Current liabilities</b>                     |           | <b>258,349,603,769</b> | <b>152,089,020,683</b> |
| 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          |
| <b>330</b> | <b>II. Non-current liability</b>                  |           | <b>109,594,464</b>     | <b>11,701,528,022</b>  |
| 336        | 1. Long-term unearned revenue                     |           | 109,594,464            | 113,978,244            |
| 338        | 2. Long-term loans                                | 17        | -                      | 11,587,549,778         |
| <b>400</b> | <b>D. OWNERS' EQUITY</b>                          |           | <b>463,416,198,364</b> | <b>406,962,686,511</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Capital</b>                                 | <b>18</b> | <b>463,416,198,364</b> | <b>406,962,686,511</b> |
| 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         |
| <b>440</b> | <b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>       |           | <b>721,875,396,597</b> | <b>570,753,235,216</b> |

Tran Thi Nga  
Preparer

Nguyen Manh Toai  
Chief Accountant

Nguyen Hoang Cong  
Director

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2025

Idico Urban and House Development  
Investment Joint Stock Company

B02-DN

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

Idico Urban and House Development Investment  
Joint Stock Company

B03-DN

CASH FLOW STATEMENT  
for the year ended 31 December 2024

VND

| Code | ITEMS                                                     | Notes  | Current year            | Previous year           |
|------|-----------------------------------------------------------|--------|-------------------------|-------------------------|
|      | <b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>            |        |                         |                         |
| 01   | <b>Accounting profit before tax</b>                       |        | <b>72,857,918,356</b>   | <b>61,423,091,209</b>   |
|      | <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   | <b>Operating profit before changes in working capital</b> |        | <b>103,361,207,986</b>  | <b>79,143,372,743</b>   |
| 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   | <b>Net cash flows from operating activities</b>           |        | <b>90,978,990,146</b>   | <b>53,583,278,973</b>   |
|      | <b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>           |        |                         |                         |
| 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   | <b>Net cash flows used in investing activities</b>        |        | <b>(76,958,973,300)</b> | <b>(30,058,999,562)</b> |



## VND

| Code      | ITEMS                                                     | Notes    | Current year           | Previous year         |
|-----------|-----------------------------------------------------------|----------|------------------------|-----------------------|
|           | <b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>          |          |                        |                       |
| 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)           |
| <b>40</b> | <b>Net cash flows from financing activities</b>           |          | <b>78,932,450,222</b>  | <b>19,865,187,459</b> |
| <b>50</b> | <b>Net increase in cash and cash equivalents</b>          |          | <b>92,952,467,068</b>  | <b>43,389,466,870</b> |
| <b>60</b> | <b>Cash and cash equivalents at beginning of the year</b> |          | <b>97,437,193,839</b>  | <b>54,047,726,969</b> |
| <b>70</b> | <b>Cash and cash equivalents at end of the year</b>       | <b>4</b> | <b>190,389,660,907</b> | <b>97,437,193,839</b> |

*[Signature]*



Y  
N  
TRẦN  
THỊ  
ĐỒNG NAI

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.

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

(\*) 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                    |                        |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                            | Ending balance         | Beginning balance      |
| 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)                 | 4,576,004,653          | 5,261,891,199          |
| <b>TOTAL</b>                                               | <b>124,490,917,880</b> | <b>113,084,937,439</b> |
| Provisions for doubtful short-term trade receivables       | (5,678,366,324)        | (3,232,600,896)        |
| <b>NET</b>                                                 | <b>118,812,551,556</b> | <b>109,852,336,543</b> |

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:

|                                |                        | VND                    |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                | <i>Current year</i>    | <i>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**

|                                                        |                        | VND                      |
|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                                        | <i>Ending balance</i>  | <i>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>    |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>12,839,742,651</b>  | <b>17,515,968,776</b>    |
| Provision for doubtful short-term advance to suppliers | <u>(1,817,338,735)</u> | <u>(36,870,000)</u>      |
| <b>NET</b>                                             | <b>11,022,403,916</b>  | <b>17,479,098,776</b>    |

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

|                                |                        | VND                  |
|--------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                | <i>Current year</i>    | <i>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**

|                                                     |                       | VND                      |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                     | <i>Ending balance</i> | <i>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>     |
| <b>TOTAL</b>                                        | <b>1,710,901,389</b>  | <b>1,613,757,512</b>     |
| <i>In which:</i>                                    |                       |                          |
| Other receivables from other parties                | 1,710,901,389         | 1,576,173,528            |
| Other receivables from related parties<br>(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    |                      |                      | VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----|
|                                                                                            | Cost                  | Provision            | Recoverable amount   | Cost                 | Provision            | Recoverable amount   |     |
| <i>Overdue from 1 year to less than 2 years</i>                                            |                       |                      |                      |                      |                      |                      |     |
| IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company ("IDICO - MCI") | 402,579,146           | 201,289,583          | 201,289,563          | -                    | -                    | -                    | -   |
| <i>Overdue from 2 year to less than 3 years</i>                                            |                       |                      |                      |                      |                      |                      |     |
| IDICO - MCI                                                                                | 312,849,187           | 218,994,431          | 93,854,756           | -                    | -                    | -                    | -   |
| <i>Overdue from 3 years</i>                                                                |                       |                      |                      |                      |                      |                      |     |
| 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          | -                    | -   |
| <b>TOTAL</b>                                                                               | <b>11,091,104,048</b> | <b>7,495,705,059</b> | <b>3,595,398,989</b> | <b>6,569,725,566</b> | <b>3,269,470,896</b> | <b>3,300,254,670</b> |     |

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

9. INVENTORIES

|                          |                              | VND                           |
|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|
|                          | <i>Ending balance</i>        | <i>Beginning balance</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                    |
| <b>TOTAL</b>             | <b><u>99,287,945,041</u></b> | <b><u>119,684,900,612</u></b> |

(\*) Detail of inventory properties are as follows:

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

(\*\*) 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<br>structures | Machinery and<br>equipment | Means of<br>transportation | Office<br>equipment | VND<br>Total      |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------|-------------------|
| <b>Cost:</b>                                    |                             |                            |                            |                     |                   |
| 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<br>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   |
| <b>Accumulated depreciation:</b>                |                             |                            |                            |                     |                   |
| 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) |
| <b>Net carrying amount:</b>                     |                             |                            |                            |                     |                   |
| 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<br>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

VND

*Building and structures*

### Cost:

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Beginning balance and ending balance | 16,046,366,973 |
|--------------------------------------|----------------|

### Accumulated amortisation:

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Beginning balance         | (12,752,340,940) |
| Depreciation for the year | (879,058,092)    |
| Ending balance            | (13,631,399,032) |

### Net carrying amount:

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Beginning balance | 3,294,026,033 |
| Ending balance    | 2,414,967,941 |

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:

VND

|                                                                                                 | <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

VND

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

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**

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

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.

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<br>% | Ending balance       |           |                      | Beginning balance    |                     |                      |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-----------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                                                                              |                | Cost                 | Provision | Fair value           | Cost                 | Provision           | Fair value           |
|                                                                              |                | VND                  | VND       | VND                  | VND                  | VND                 | VND                  |
| IDICO Machine Installation<br>Construction Investment Joint<br>Stock Company | 4.81           | <u>2,644,242,965</u> | -         | <u>2,644,242,965</u> | <u>2,644,242,965</u> | <u>(52,887,765)</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         |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>106,676,723,844</b> | <b>96,244,920,486</b> |

##### 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        | -                    |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>7,764,567,736</b> | <b>3,566,483,819</b> |

#### 15. STATUTORY OBLIGATIONS

|                            | VND                  |                        |                          |                      |
|----------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|----------------------|
|                            | Beginning balance    | Increase               | Decrease                 | Ending balance       |
| <b>Receivables</b>         |                      |                        |                          |                      |
| 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          |
| <b>TOTAL</b>               | <b>1,490,238,949</b> | <b>231,770,091,579</b> | <b>(232,212,531,385)</b> | <b>1,047,799,143</b> |
| <b>Payables</b>            |                      |                        |                          |                      |
| 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)            | -                    |
| <b>TOTAL</b>               | <b>3,856,899,413</b> | <b>249,756,229,540</b> | <b>(249,019,415,410)</b> | <b>4,593,713,543</b> |

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

**16. OTHER SHORT-TERM PAYABLES**

|                                  | VND                         |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                  | <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                 |
| <b>TOTAL</b>                     | <b><u>2,259,048,270</u></b> | <b><u>2,287,114,433</u></b> |

**17. LOANS**

|                             | VND                          |                                 |                                   |                               |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|
|                             | <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  | <u>11,587,549,778</u>        | <u>-</u>                        | <u>(11,587,549,778)</u>           | <u>-</u>                      |
| <b>TOTAL</b>                | <b><u>50,087,549,778</u></b> | <b><u>2,354,869,056,890</u></b> | <b><u>(2,275,936,606,668)</u></b> | <b><u>129,020,000,000</u></b> |

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>           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| VND                                                                                          |                               |                                         |                      |                                            |
| 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                             |
| <b>TOTAL</b>                                                                                 | <b><u>129,020,000,000</u></b> |                                         |                      |                                            |

# 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             |
| <i>Previous year</i>                     |                |                 |                                 |                        |                 |
| 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                           | 80,000,000,000 | 16,200,000,000  | 141,592,762,240                 | 169,169,924,271        | 406,962,686,511 |
| <i>Current year</i>                      |                |                 |                                 |                        |                 |
| 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                           | 80,000,000,000 | 16,200,000,000  | 141,592,762,240                 | 225,623,436,124        | 463,416,198,364 |

(\*) 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<br/>shares</i> | <i>Ownership</i> | <i>Ordinary<br/>shares</i> | <i>Ownership</i> |
|                                            | <i>(Shares)</i>            | <i>(%)</i>       | <i>(Shares)</i>            | <i>(%)</i>       |
| IDICO Corporation - Joint<br>Stock Company | 5,354,390                  | 66.93            | 5,354,390                  | 66.93            |
| Others                                     | 2,645,610                  | 33.07            | 2,645,610                  | 33.07            |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>8,000,000</b>           | <b>100</b>       | <b>8,000,000</b>           | <b>100</b>       |

**18.3 Capital transactions with owners**

|                                      | VND                   |                          |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                      | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
| <b>Contributed capital</b>           |                       |                          |
| Beginning balance and ending balance | 80,000,000,000        | 80,000,000,000           |

**18.4 Share capital**

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

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

|                                              |                          | VND                      |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                              | Current year             | Previous year            |
| 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                                       | 2,665,285,042            | 2,830,804,693            |
| <b>NET REVENUE</b>                           | <b>2,967,385,498,973</b> | <b>2,450,028,021,042</b> |
| <i>In which:</i>                             |                          |                          |
| Sales to others                              | 2,943,374,241,479        | 2,425,033,835,600        |
| Sales to related parties (Note 26)           | 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                  |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                         | Current year         | Previous year        |
| Interest income from loans and deposits | 7,213,627,617        | 4,696,044,284        |
| Dividend income                         | 211,539,200          | 132,212,000          |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>7,425,166,817</b> | <b>4,828,256,284</b> |

**20. COSTS OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

|                                      | VND                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | Current year             | Previous year            |
| 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               |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>2,869,575,861,012</b> | <b>2,372,064,626,598</b> |

**21. FINANCE EXPENSES**

|                                                              | VND                  |                    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                              | Current year         | Previous year      |
| 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)      |
| <b>TOTAL</b>                                                 | <b>1,918,122,525</b> | <b>929,396,541</b> |

**22. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

|                                    | VND                   |                       |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                    | Current year          | Previous year         |
| 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         |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>28,722,492,690</b> | <b>24,758,583,420</b> |

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

## 23. OTHER INCOME AND EXPENSES

|                                   | VND                    |                      |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------|
|                                   | Current year           | Previous year        |
| <b>Other income</b>               | <b>402,313,775</b>     | <b>4,507,412,135</b> |
| 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           |
| <b>Other expenses</b>             | <b>(2,138,584,982)</b> | <b>(187,991,693)</b> |
| Penalty                           | (85,102,378)           | (114,324,777)        |
| Others                            | (2,053,482,604)        | (73,666,916)         |
| <b>NET OTHER PROFIT</b>           | <b>(1,736,271,207)</b> | <b>4,319,420,442</b> |

## 24. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

|                                                 | VND                      |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                 | Current year             | Previous year            |
| 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<br>(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            |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>2,905,549,414,907</b> | <b>2,396,630,543,385</b> |

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

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:

|                                                     |                       | VND                   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                     | <i>Current year</i>   | <i>Previous year</i>  |
| <b>Accounting profit before tax</b>                 | <b>72,857,918,356</b> | <b>61,423,091,209</b> |
| 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           |
| <b>CIT expense</b>                                  | <b>15,431,319,160</b> | <b>12,768,724,048</b> |

**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:

| Related parties                                                            | Transaction                                     | VND            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                            |                                                 | Current year   | Previous year  |
| 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    |

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

**26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

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

|                                                                            |                                             | VND                   |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <i>Related parties</i>                                                     | <i>Transaction</i>                          | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
| <b>Short-term trade receivables</b>                                        |                                             |                       |                          |
| 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               |
| <b>TOTAL</b>                                                               |                                             | <b>4,576,004,653</b>  | <b>5,261,891,199</b>     |
| <b>Other short-term receivables</b>                                        |                                             |                       |                          |
| IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company                    | Construction services rendering             | -                     | 37,583,984               |
| <b>Short-term advance from customers</b>                                   |                                             |                       |                          |
| IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited                | Construction services rendering             | 362,431,454           | -                        |
| IDERGY Joint Stock Company                                                 | Construction services rendering             | 769,660,500           | -                        |
| <b>TOTAL</b>                                                               |                                             | <b>1,132,091,954</b>  | <b>-</b>                 |
| <b>Short-term payables</b>                                                 |                                             |                       |                          |
| IDERGY Joint Stock Company                                                 | Purchasing electricity                      | -                     | 1,485,454,730            |
| IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited                | Purchasing service                          | -                     | 20,031,443               |
| <b>TOTAL</b>                                                               |                                             | <b>-</b>              | <b>1,505,486,173</b>     |

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:

|                              |                                                                     | VND                   |                          |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <i>Individuals</i>           | <i>Position</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<br>Director                                       | 1,769,479,999         | 1,417,960,000            |
| Mr Tran Minh Quang           | Non-executive member<br>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<br>of BoD/Head of Internal<br>Audit Function    | 351,413,333           | 6,326,667                |
| Mr Nguyen Van Thinh          | Independence member<br>of BoD/ Member of<br>Internal Audit Function | 368,080,000           | 354,000,000              |
| Ms Tran Thuy Huong           | Former Head of the<br>Supervisory Board                             | -                     | 290,552,253              |
| Ms Tran Ngoc Sang            | Former Head of the<br>Supervisory Board                             | -                     | 73,670,000               |
| Mr Phung Dai Loc             | Former member of the<br>Supervisory Board                           | -                     | 23,000,000               |
| Mr Tran Le Viet Long         | Former member of the<br>Supervisory Board                           | -                     | 38,835,000               |
| Ms Nguyen Thi Phuong<br>Thao | Former member of the<br>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              |
| <b>TOTAL</b>                 |                                                                     | <b>4,800,731,131</b>  | <b>5,005,191,859</b>     |

**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               |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| <i>Current year</i>                                             |                      |                      |                  |                     |
| 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      |
| <i>Other segment information</i>                                |                      |                      |                  |                     |
| Segment depreciation                                            | 30,477,991,527       | 879,058,092          | -                | 31,357,049,619      |
| Unallocated depreciation                                        | -                    | -                    | -                | 429,577,640         |
| <i>Ending balance</i>                                           |                      |                      |                  |                     |
| 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<br>Total        |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------|---------------------|
| <i>Previous year</i>                                            |                      |                      |                  |                     |
| 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   | 57,524,231,466      |
| Financial revenue                                               |                      |                      | 4,828,256,284    | 4,828,256,284       |
| Financial costs                                                 |                      |                      | (929,396,541)    | (929,396,541)       |
| Profit before tax                                               |                      |                      | 61,423,091,209   | 61,423,091,209      |
| Current corporate income tax                                    |                      |                      | (12,768,724,048) | (12,768,724,048)    |
| Net profit for the year                                         |                      |                      | 48,654,367,161   | 48,654,367,161      |
| <b>Other Segment information</b>                                |                      |                      |                  |                     |
| Segment depreciation                                            | 25,147,501,494       | 879,058,092          | -                | 26,026,559,586      |
| Unallocated depreciation                                        | -                    | -                    | -                | 80,780,782          |
| <b>Beginning balance</b>                                        |                      |                      |                  |                     |
| 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                   |                       |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | Ending balance        | Beginning balance     |
| 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        |
| <b>TOTAL</b>     | <b>24,677,377,560</b> | <b>22,266,411,564</b> |

**29. OFF-BALANCE SHEET ITEMS**

|                             | Ending balance | Beginning balance |
|-----------------------------|----------------|-------------------|
| Written-off bad debts (VND) | 3,944,304,715  | 3,944,304,715     |

**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](https://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](https://ey.com).

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

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)