

**IDICO-UDICO**

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

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

Web-site: [idico-udico.com.vn](http://idico-udico.com.vn) E-mail: [udico@hcm.vn.vn](mailto:udico@hcm.vn.vn)



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ III NĂM 2022

ĐỒNG NAI, THÁNG 10 NĂM 2022

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

KCN Nhơn Trạch I, X.Phước Thiện, H.Nhơn Trạch, T.Đồng Nai

Mẫu số B01a-DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**  
**Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022**

Đơn vị tính: Đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>229,216,263,039</b>	<b>236,849,459,928</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>18,666,121,786</b>	<b>8,111,076,263</b>
1. Tiền	111		17,249,695,025	6,606,010,275
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,416,426,761	1,505,065,988
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>102,921,284,208</b>	<b>122,148,526,170</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	89,127,923,087	108,056,071,428
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	12,971,980,567	13,464,914,006
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	821,380,554	627,540,736
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>106,286,204,701</b>	<b>104,328,167,032</b>
1. Hàng hóa tồn kho	141		106,286,204,701	104,328,167,032
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,342,652,344</b>	<b>2,261,690,463</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	327,529,646	53,764,859
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		571,783,030	2,207,925,604
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.7	443,339,668	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>226,919,122,315</b>	<b>210,674,776,550</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4,427,997,241</b>	<b>4,427,997,241</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	6,532,855,566	6,562,647,166
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.3	528,040,011	528,040,011
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	636,572,560	636,572,560
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	5.5	(3,269,470,896)	(3,299,262,496)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>5.8</b>	<b>157,114,050,731</b>	<b>149,385,392,955</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		157,114,050,731	149,385,392,955



TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
- Nguyên giá	222		358,506,128,824	387,449,464,873
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(201,392,078,093)	(238,064,071,918)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>4,392,848,648</b>	<b>5,052,142,217</b>
- Nguyên giá	231		16,046,366,973	16,046,366,973
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(11,653,518,325)	(10,994,224,756)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>56,560,379,815</b>	<b>46,915,333,315</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	56,560,379,815	46,915,333,315
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>2,379,816,000</b>	<b>2,644,242,965</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,644,242,965	2,644,242,965
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(264,426,965)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2,044,029,880</b>	<b>2,249,667,857</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	842,044,498	1,047,682,475
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		1,201,985,382	1,201,985,382
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>456,135,385,354</b>	<b>447,524,236,478</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>106,127,470,994</b>	<b>114,343,577,065</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>106,008,013,025</b>	<b>113,160,831,261</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	59,799,925,669	87,187,614,411
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3,269,221,301	3,632,975,374
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.7	3,219,872,376	2,256,122,418
4. Phải trả người lao động	314		3,522,093,385	3,166,593,075
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	2,472,562,975	3,026,045,842
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	32,480,652,647	12,648,805,640
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,243,684,672	1,242,674,501
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-

0486108  
 NG TY  
 PHÂN  
 PHÁT TR  
 VÀ ĐỘ T  
 DICO  
 2023.6

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>119,457,969</b>	<b>1,182,745,804</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.16	119,457,969	122,745,804
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	-	1,060,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>350,007,914,360</b>	<b>333,180,659,413</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>350,007,914,360</b>	<b>333,180,659,413</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80,000,000,000	80,000,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80,000,000,000	80,000,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16,200,000,000	16,200,000,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		141,592,762,240	141,592,762,240
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		112,215,152,120	95,387,897,173
+ LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69,732,716,650	40,215,213,058
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b		42,482,435,470	55,172,684,115
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>456,135,385,354</b>	<b>447,524,236,478</b>

Lập, ngày 14 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Huyền Lương

Phụ trách Phòng TCKT



Nguyễn Mạnh Toại

Giám đốc



SIAM ĐỐC  
Nguyễn Hoàng Công

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
**Quý III năm 2022**

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	630,755,774,855	495,257,147,588	1,978,038,560,492	1,864,299,379,533
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	5.20	630,755,774,855	495,257,147,588	1,978,038,560,492	1,864,299,379,533
4. Giá vốn hàng bán	11	5.22	608,501,794,715	482,645,354,254	1,920,118,378,063	1,808,189,738,296
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 =10-11)	20		22,253,980,140	12,611,793,334	57,920,182,429	56,109,641,237
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	286,359,532	390,212,858	996,640,044	17,122,212,945
7. Chi phí tài chính	22	5.24	371,365,096	(1,007,866,472)	1,136,646,994	480.851.967
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		371,365,096	182,044,493	872,220,029	697,222,466
8. Chi phí bán hàng	25	5.25	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.26	5,491,277,522	4,883,257,346	19,041,731,525	14,931,820,624
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		16,677,697,054	9,126,615,318	38,738,443,954	57,819,181,591
11. Thu nhập khác	31	5.27	156,552,772	4,886,821	14,802,940,502	82,000,488
12. Chi phí khác	32	5.27	-	-	5,166,493	60,678,000
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	5.27	156,552,772	4,886,821	14,797,774,009	21,322,488
14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50	5.28	16,834,249,826	9,131,502,139	53,536,217,963	57,840,504,079
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.28	3,404,049,965	1,834,100,428	11,053,782,493	11,585,500,816
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60	5.29	13,430,199,861	7,297,401,711	42,482,435,470	46,255,003,263
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	5.29	1,628	885	5,151	5,608
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu



Nguyễn Huyền Lương

Phụ trách Phòng TCKT



Nguyễn Mạnh Toại

Lập, ngày 14 tháng 10 năm 2022

Giám đốc



**GIÁM ĐỐC**  
 Nguyễn Hoàng Công

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
**QUÝ III NĂM 2022**  
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: Đồng

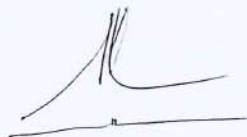
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.28	53,536,217,963	57,840,504,079
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	02	5.8;5.9	16,546,642,169	16,632,349,165
- Các khoản dự phòng	03		234,635,365	(216,370,499)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.23;5.27	(996,890,044)	(17,122,212,945)
- Chi phí lãi vay	06	5.24	872,220,029	697,222,466
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		70,192,825,482	57,831,492,266
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		20,449,836,468	46,698,474,740
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1,958,037,669)	(9,928,876,590)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(28,113,085,601)	(44,665,389,881)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(68,126,810)	(353,557,932)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14	5.24	(872,220,029)	(697,222,466)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	5.7	(9,852,989,141)	(12,607,433,636)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1,654,170,352)	(2,724,878,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>48,124,032,348</b>	<b>33,552,608,501</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(33,261,052,876)	(12,624,659,676)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	5.27	250,000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24			



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26	5.12;5.23		47,551,260,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.23	996,640,044	1,270,802,245
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>(32,264,162,832)</i>	<i>36,197,402,569</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33	5.17	108,461,847,007	67,911,235,107
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	5.17	(89,690,000,000)	(138,490,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(24,076,671,000)	(7,983,735,050)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(5,304,823,993)</i>	<i>(78,562,499,943)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<i>50</i>		<i>10,555,045,523</i>	<i>(8,812,488,873)</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	<i>60</i>	<i>5.1</i>	<i>8,111,076,263</i>	<i>58,951,764,931</i>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ 70=50+60+61)</i>	<i>70</i>	<i>5.1</i>	<i>18,666,121,786</i>	<i>50,139,276,058</i>

Lập, ngày 14 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Huyền Lương

Phụ trách phòng TCKT



Nguyễn Mạnh Toại

Giám đốc



GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Hoàng Công

## 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005, giấy phép đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 2 ngày 4 tháng 6 năm 2007, lần 3 ngày 24 tháng 6 năm 2010 lần 4 ngày 01 tháng 6 năm 2012, lần 5 ngày 30 tháng 7 năm 2015, lần 6 ngày 5 tháng 9 năm 2019, lần 7 ngày 2 tháng 6 năm 2022 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

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

Tên Công ty viết tắt là: IDICO – UDICO.

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

Sở hữu vốn:

Cổ đông	Số cổ phần	VND	Tỷ lệ sở hữu
Tổng Công ty IDICO - CTCP	5,354,390	53,543,900,000	66.93%
Các cổ đông khác	2,645,610	26,456,100,000	33.07%
<b>Tổng</b>	<b>8,000,000</b>	<b>80,000,000,000</b>	<b>100%</b>

Địa chỉ đăng ký: Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiển, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2022 là 99 người.

### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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



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

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

### 1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/09/2022, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Đơn vị trực thuộc	Hoạt động kinh doanh chính
1.	Xí nghiệp Điện lực UDICO	Cung cấp điện
2.	Xí nghiệp Dịch vụ nhà ở UDICO	Kinh doanh, cho thuê BĐS

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

#### Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán**  
Đồng Việt Nam (VND).

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

#### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 về việc bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

#### Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.



#### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

##### Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

##### Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

- Các khoản đầu tư góp vốn vào công ty khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.
- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác: việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

##### Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính tổng hợp.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có



dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

#### **Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ bao gồm các chi phí vật tư trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công, chi phí sản xuất chung phát sinh lũy kế đến ngày kết thúc giai đoạn liên quan đến giá thành sản phẩm xây lắp và hàng hóa bất động sản. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ còn bao gồm giá thành của các nhà thầu phụ và của các xí nghiệp được khoán thi công đã thực hiện hoàn thành nhưng chưa được xác định tiêu thụ trong năm tài chính.

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

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013; Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 45/2013/TT-BTC quy định về quản lý tài sản cố định.

#### **a. Nguyên tắc kế toán**

##### Tài sản cố định hữu hình

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

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

#### **b. Phương pháp khấu hao**

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022
	Số năm
<b>Nhà xưởng và vật kiến trúc</b>	
Trạm điện	13
Đường dây điện	12
Nhà cửa, vật kiến trúc khác	20
<b>Máy móc và thiết bị</b>	
Máy biến áp và thiết bị trạm điện	10
Máy móc, thiết bị khác	05
<b>Phương tiện vận tải</b>	06
<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	03

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

Bất động sản đầu tư của công ty tại 30/09/2022 gồm Chung cư 5 tầng 01 và Chung cư 5 tầng 02 dùng để cho công nhân và cán bộ nhân viên trong khu công nghiệp thuê.

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### **Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

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

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

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

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

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành

### **Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

### **Ghi nhận doanh thu**

#### **Doanh thu bán hàng**

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

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

#### **Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

#### **Doanh thu kinh doanh điện năng**

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

#### **Doanh thu cho thuê bất động sản**

Doanh thu cho thuê bất động sản được xác định và ghi nhận trên hợp đồng đã ký với bên cho thuê và giá thuê được căn cứ vào hợp đồng thuê.

#### **Doanh thu kinh doanh bất động sản**

Doanh thu kinh doanh bất động sản được xác định và ghi nhận trên cơ sở hợp đồng và biên bản bàn giao đã ký với bên nhận chuyển nhượng.

#### **Hợp đồng xây dựng**

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, 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 trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế phù hợp với quy định về pháp luật thuế hiện hành.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa tuân thủ 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 tổng hợp yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập



Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **Công cụ tài chính**

#### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác.

##### *Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả khách hàng và phải trả khác, các khoản vay và chi phí phải trả.

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ sau khi trừ đi phần trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi.

### **Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

### **Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ (Tổng Công ty IDICO - CTCP) và các công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

### **Báo cáo bộ phận**

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





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

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

Mẫu B 09 a - DN

doanh Bất động sản, và lĩnh vực khác gồm có kinh doanh vật tư, thiết kế, chiếm tỷ trọng nhỏ trong hoạt động của Công ty. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

5.1 Tiền	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	491,947,091	377,651,945
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16,757,747,934	6,228,358,330
Các khoản tương đương tiền (*)	1,416,426,761	1,505,065,988
<b>Cộng</b>	<b>18,666,121,786</b>	<b>8,111,076,263</b>

(\*) Tương đương tiền là khoản tiền gửi tại Ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng, lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

5.2 Phải thu khách hàng	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>89,127,923,087</b>	<b>108,056,071,428</b>
Công ty Cổ phần dệt Texhong Nhon Trạch	-	16,596,391,646
Công ty Cổ phần Dệt RENZE	11,048,020,131	-
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	8,379,867,537	9,428,477,661
Các đối tượng còn lại	69,700,035,419	82,031,202,121
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>6,532,855,566</b>	<b>6,562,647,166</b>
Công ty cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu	6,241,657,104	6,241,657,104
Các đối tượng còn lại	291,198,462	320,990,062
<b>Cộng</b>	<b>95,660,778,653</b>	<b>114,618,718,594</b>
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Mục 6)</i>	<i>5,570,756,657</i>	<i>7,471,014,387</i>

5.3 Trả trước cho người bán	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>12,971,980,567</b>	<b>13,464,914,006</b>
Công ty TNHH MTV Thành Tri Phát	-	2,243,655,258
Công ty CP công nghiệp Đại Dương	-	1,541,700,000
Công ty CP Tiến Đạt VN	1,386,111,175	1,386,111,175
Công ty TNHH TV TK XD điện Thành Đạt	1,747,746,593	1,628,739,651
Công ty CP dịch vụ kỹ thuật DNL	1,354,000,000	1,354,000,000
Công ty CP thiết bị điện Cẩm Phả	3,039,800,000	-
Các đối tượng còn lại	5,444,322,799	5,310,707,922

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

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

Mẫu B 09 a - DN

<b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>528,040,011</b>	<b>528,040,011</b>
Triệu Quang Thủy	123,236,150	123,236,150
Công ty TNHH Trường Nam	186,978,750	186,978,750
Các đối tượng còn lại	217,825,111	217,825,111
<b>Cộng</b>	<b>13,500,020,578</b>	<b>13,992,954,017</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**  
Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.4 Phải thu khác**

	30/09/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
a) Ngắn hạn	821,380,554	-	627,540,736	-
Ký quỹ ký cược	-	-	-	-
Tạm ứng	404,000,000	-	90,833,393	-
Phải thu khác	417,380,554	-	536,707,343	-
b) Dài hạn	636,572,560	-	636,572,560	-
Tạm ứng	-	-	-	-
Phải thu khác	636,572,560	-	636,572,560	-
<b>Cộng</b>	<b>1,457,953,114</b>	-	<b>1,264,113,296</b>	-
	<b>37,583,984</b>	-	<b>37,583,984</b>	-

*Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (Mục 6)*

**5.5 Nợ xấu**

	30/09/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty cổ phần phát triển đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu	6,241,657,104	3,300,254,670	6,241,657,104	3,300,254,670
Các đối tượng khác	328,068,462	-	357,860,062	-
<b>Cộng</b>	<b>6,569,725,566</b>	<b>3,300,254,670</b>	<b>6,599,517,166</b>	<b>3,300,254,670</b>

**Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi**

*Trong đó:*

Công ty CP phát triển đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu  
Các đối tượng khác

	Quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	Quá hạn từ 3 năm trở lên
	3,269,470,896			3,299,262,496
				2,941,402,434
				328,068,462



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**  
 Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.6 Hàng tồn kho**

	30/09/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2,761,669,294	-	11,579,418,661	-
Công cụ, dụng cụ	181,679,813	-	376,482,461	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	103,342,855,594	-	92,372,265,910	-
<b>Cộng</b>	<b>106,286,204,701</b>	<b>-</b>	<b>104,328,167,032</b>	<b>-</b>

**5.7 Thuế và nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước**

	01/01/2022 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2022 (VND)
<b>Phải nộp</b>	<b>2,256,122,418</b>	<b>13,031,060,362</b>	<b>12,607,310,404</b>	<b>3,219,872,376</b>
Thuế GTGT	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,019,079,024	11,053,782,493	9,852,989,141	3,219,872,376
Thuế thu nhập cá nhân	237,043,394	1,840,089,834	2,077,133,228	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	131,188,035	131,188,035	-
Các loại thuế khác	-	6,000,000	6,000,000	-
<b>Phải thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>443,339,668</b>	<b>443,339,668</b>
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	-	443,339,668	443,339,668

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ UDICO (UDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.8 Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng (VND)
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2022	157,861,539,736	219,976,029,844	8,057,656,574	1,554,238,719	387,449,464,873
Tăng trong kỳ	22,806,351,831	809,654,545			23,616,006,376
Mua trong kỳ					
Đầu tư XDCB hoàn thành	22,806,351,831	809,654,545			23,616,006,376
Giảm trong kỳ	434,078,645	52,125,263,780			52,559,342,425
Giảm khác	434,078,645	52,125,263,780			52,559,342,425
<b>Số dư tại 30/09/2022</b>	<b>180,233,812,922</b>	<b>168,660,420,609</b>	<b>8,057,656,574</b>	<b>1,554,238,719</b>	<b>358,506,128,824</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2022	65,672,890,449	163,690,617,426	7,303,596,436	1,396,967,607	238,064,071,918
Tăng trong kỳ	8,686,204,430	6,680,447,749	289,886,139	50,810,282	15,887,348,600
Khấu hao trong kỳ	8,686,204,430	6,680,447,749	289,886,139	50,810,282	15,887,348,600
Giảm trong kỳ	434,078,645	52,125,263,780			52,559,342,425
Thanh lý, nhượng bán					
Giảm khác	434,078,645	52,125,263,780			52,559,342,425
<b>Số dư tại 30/09/2022</b>	<b>73,925,016,234</b>	<b>118,425,801,395</b>	<b>7,593,482,575</b>	<b>1,447,777,889</b>	<b>201,392,078,093</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2022	92,188,649,287	56,285,412,418	754,060,138	157,271,112	149,385,392,955
Tại ngày 30/09/2022	106,308,796,688	50,234,619,214	464,173,999	106,460,830	157,114,050,731



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ UDICO (UDICO - UDICO)**  
 Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

Trong đó:	30/09/2022 (VND)	01/01/2022 (VND)
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo khoản vay	68,085,929,020	76,554,112,738
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	108,728,002,511	106,846,596,186
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình chờ thanh lý	5,057,388,966	2,319,220,000
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai;	-	-
- Các thay đổi khác về TSCĐ hữu hình;	-	-



5.9 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (VND)
<b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	16,046,366,973	-	-	16,046,366,973
- Nhà	-	-	-	-
Chung cư 5 tầng số 1	8,538,454,666	-	-	8,538,454,666
Chung cư 5 tầng số 2	7,507,912,307	-	-	7,507,912,307
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>10,994,224,756</b>	<b>659,293,569</b>	-	<b>11,653,518,325</b>
- Nhà	-	-	-	-
Chung cư 5 tầng số 1	5,807,754,617	356,350,416	-	6,164,105,033
Chung cư 5 tầng số 2	5,186,470,139	302,943,153	-	5,489,413,292
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>5,052,142,217</b>	-	<b>659,293,569</b>	<b>4,392,848,648</b>
- Nhà	-	-	-	-
Chung cư 5 tầng số 1	2,730,700,049	-	356,350,416	2,374,349,633
Chung cư 5 tầng số 2	2,321,442,168	-	302,943,153	2,018,499,015
<b>b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
Nguyên giá	-	-	-	-

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được đánh giá và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này. Theo đó, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 09 năm 2022 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

5.10 Chi phí trả trước

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>327,529,646</b>	<b>53,764,859</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	327,529,646	53,764,859
Các khoản khác	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>842,044,498</b>	<b>1,047,682,475</b>
Các khoản khác	842,044,498	1,047,682,475
<b>Cộng</b>	<b>1,169,574,144</b>	<b>1,101,447,334</b>

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

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Chi mua sắm</b>	-	-
<b>b) Chi xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>56,560,379,815</b>	<b>46,915,333,315</b>
-Đầu tư cải tạo, nâng công suất TBA 110/22kV Tuy Hạ	31,415,503,990	24,264,012,515
-Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 1)-TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh	16,012,747,800	13,897,645,800
-Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 2)-TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh	5,813,794,000	5,813,794,000
-Thay thế dàn tủ 22kV MBA 2T (có thiết bị 110/22kV dự phòng) thuộc CT: TBA 110/22kV Tuy Hạ	3,030,073,291	2,939,881,000
-Đầu tư hệ thống SCADA điều khiển từ xa TBA 110/22kV KCN Nhơn Trạch 5 về trung tâm điều khiển tại TBA 110/22kV Tuy Hạ	159,936,364	-
-TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh (giai đoạn 1)	128,324,370	-
<b>c) Chi sửa chữa</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>56,560,379,815</b>	<b>46,915,333,315</b>





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.12 Đầu tư tài chính dài hạn**

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		30/09/2022 (VND)			01/01/2022 (VND)				
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				2,644,242,965	2,379,816,000	264,426,965		2,644,242,965	2,644,242,965	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO (LMI)	4.81%	4.81%	264,424	2,644,242,965	2,379,816,000	264,426,965	264,424	2,644,242,965	2,644,242,965	-
(*)				<u>2,644,242,965</u>	<u>2,379,816,000</u>	<u>264,426,965</u>		<u>2,644,242,965</u>	<u>2,644,242,965</u>	<u>-</u>
Cộng										

(\*) Giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO (LMI) được xác định căn cứ vào giá UpCom trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 30/09/2022 theo giá bình quân là 9,000 đồng x 264,424 Cổ phiếu.

**5.13 Phải trả người bán**

	30/09/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	59,799,925,669	59,799,925,669	87,187,614,411	87,187,614,411
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	42,010,920,888	42,010,920,888	57,301,992,360	57,301,992,360
Công ty CP phát triển kỹ thuật công nghệ EDH	2,899,626,170	2,899,626,170	14,498,130,850	14,498,130,850
Các đối tượng còn lại	14,889,378,611	14,889,378,611	15,387,491,201	15,387,491,201
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	59,799,925,669	59,799,925,669	87,187,614,411	87,187,614,411
Trong đó phải trả bên liên quan	-	-	-	-

5.14 Chi phí phải trả

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	-	-
Bảo trì, sửa chữa các TBA khách hàng	-	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

5.15 Phải trả khác

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2,472,562,975</b>	<b>3,026,045,842</b>
Kinh phí công đoàn	159,645,656	712,884,260
BHXH, BHYT, BHTN	-	2,073,120
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	779,000,000	714,000,000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	324,293,040	400,964,040
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1,209,624,279	1,196,124,422
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2,472,562,975</b>	<b>3,026,045,842</b>

5.16 Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	119,457,969	122,745,804
<b>Cộng</b>	<b>119,457,969</b>	<b>122,745,804</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

	30/09/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
1) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	32,480,652,647	32,480,652,647	109,521,847,007	89,690,000,000
a) Vay ngắn hạn	20,000,000,000	20,000,000,000	97,000,000,000	77,000,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	20,000,000,000	20,000,000,000	97,000,000,000	77,000,000,000
- Chi nhánh Đồng Đăng Nai	12,480,652,647	12,480,652,647	12,521,847,007	12,648,805,640
b) Vay dài hạn đến hạn trả	12,480,652,647	12,480,652,647	12,521,847,007	12,648,805,640
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	12,480,652,647	12,480,652,647	12,521,847,007	12,648,805,640
- Chi nhánh Đồng Đăng Nai (*)	-	-	11,461,847,007	1,060,000,000
2) Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	-	-	11,461,847,007	1,060,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	-	-	11,461,847,007	1,060,000,000
- Chi nhánh Đồng Đăng Nai (*)	-	-	11,461,847,007	1,060,000,000
<b>Cộng</b>	<b>32,480,652,647</b>	<b>32,480,652,647</b>	<b>120,983,694,014</b>	<b>102,211,847,007</b>

(\*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai  
Số tiền được vay

Mục đích vay

Thời hạn vay

Lãi suất vay

Hình thức đảm bảo tiền vay

Số dư gốc vay tại ngày 30/09/2022

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

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

Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.

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

2,090,000,000 đồng (đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 2,090,000,000 đồng)



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

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

Số tiền được vay	Theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/380626/HDTD ký ngày 18 tháng 05 năm 2020
Mục đích vay	Đầu tư lắp đặt máy biến áp 63MVA thay thế máy biến áp 16MVA-1T trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ
Thời hạn vay	60 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 12 tháng
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 30/09/2022	9,727,618,596 đồng (đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 9,727,618,596 đồng)

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

Số tiền được vay	Theo hợp đồng tín dụng số 01/2021/380626/HDTD ký ngày 31 tháng 12 năm 2021
Mục đích vay	Đầu tư thiết bị dự phòng cho các TBA 110/22kV – thay dàn tủ 22kV ngân MBA 2T trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ
Thời hạn vay	36 tháng
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 30/09/2022	663,034,051 đồng (đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 663,034,051 đồng)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

5.18	Vốn chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng (VND)
a.	Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu					
	Số dư tại 01/01/2021	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	50,601,213,058	288,393,975,298
	Tăng trong năm	-	-	-	55,172,684,115	55,172,684,115
	Lãi hoạt động kinh doanh	-	-	-	55,172,684,115	55,172,684,115
	Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
	Giảm trong năm	-	-	-	10,386,000,000	10,386,000,000
	Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
	Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	2,386,000,000	2,386,000,000
	Chia cổ tức năm 2020 - đợt 2	-	-	-	8,000,000,000	8,000,000,000
	Số dư tại 31/12/2021	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	95,387,897,173	333,180,659,413
	Số dư tại 01/01/2022	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	95,387,897,173	333,180,659,413
	Tăng trong kỳ	-	-	-	42,482,435,470	42,482,435,470
	Lãi kinh doanh trong kỳ	-	-	-	42,482,435,470	42,482,435,470
	Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
	Giảm trong kỳ	-	-	-	25,655,180,523	25,655,180,523
	Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-
	Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	1,655,180,523	1,655,180,523
	Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	24,000,000,000	24,000,000,000
	Số dư tại 30/09/2022	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	112,215,152,120	350,007,914,360



**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Tổng Công ty IDICO - CTCP	53,543,900,000	40,800,000,000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	26,456,100,000	39,200,000,000
<b>Cộng</b>	<b>80,000,000,000</b>	<b>80,000,000,000</b>

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

	Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2022 VND	Kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2021 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	80,000,000,000	80,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 06	80,000,000,000	80,000,000,000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>25,655,180,523</b>	<b>10,386,000,000</b>

**d. Cổ phiếu**

	30/09/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8,000,000	8,000,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8,000,000	8,000,000
Cổ phiếu phổ thông	8,000,000	8,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10,000	10,000

**e. Các quỹ doanh nghiệp**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	141,592,762,240	141,592,762,240
<b>Cộng</b>	<b>141,592,762,240</b>	<b>141,592,762,240</b>

**5.19 Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	30/09/2022 VND	01/01/2022 VND
Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty TNHH Phương Nga	3,944,304,715	3,944,304,715
<b>Cộng</b>	<b>3,944,304,715</b>	<b>3,944,304,715</b>

5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu kinh doanh điện năng	1,963,130,372,473	1,842,026,554,363
Doanh thu hoạt động xây lắp	622,371,737	5,581,789,091
Doanh thu cho thuê bất động sản	2,165,252,210	2,129,008,024
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3,051,447,384	458,634,545
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	9,069,116,688	14,103,393,510
<b>Cộng</b>	<b>1,978,038,560,492</b>	<b>1,864,299,379,533</b>

5.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

5.22 Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	1,906,397,608,883	1,786,688,493,147
Giá vốn hoạt động xây lắp	603,606,479	5,380,491,598
Giá vốn cho thuê bất động sản	1,967,207,042	1,960,179,701
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2,808,516,384	432,470,000
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	8,341,439,275	13,728,103,850
<b>Cộng</b>	<b>1,920,118,378,063</b>	<b>1,808,189,738,296</b>

5.23 Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	996,640,044	1,270,802,245
Lãi bán các khoản đầu tư	-	15,851,410,700
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
<b>Cộng</b>	<b>996,640,044</b>	<b>17,122,212,945</b>

5.24 Chi phí hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	872,220,029	697,222,466
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	264,426,965	(216,370,499)
<b>Cộng</b>	<b>1,136,646,994</b>	<b>480,851,967</b>

5.25 Chi phí bán hàng

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

5.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	11,266,854,723	10,433,751,550
Chi phí vật liệu quản lý	406,901,843	226,893,210
Chi phí đồ dùng văn phòng	229,278,093	101,857,235
Chi phí khấu hao TSCĐ	315,917,388	526,283,938
Thuế phí và lệ phí	928,395,948	886,920,073
Chi phí dự phòng	(29,791,600)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	906,896,132	657,932,625
Chi phí bằng tiền khác	5,017,278,998	2,098,181,993
<b>Cộng</b>	<b>19,041,731,525</b>	<b>14,931,820,624</b>

5.27 Lợi nhuận khác

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC	250,000	-
Thu tiền bảo hiểm được bồi thường	14,343,521,844	-
Các khoản khác	459,168,658	82,000,488
<b>Cộng</b>	<b>14,802,940,502</b>	<b>82,000,488</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại TSCĐ, Chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
Các khoản khác	5,166,493	60,678,000
<b>Cộng</b>	<b>5,166,493</b>	<b>60,678,000</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>14,797,774,009</b>	<b>21,322,488</b>



5.28 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	53,536,217,963	57,840,504,079
Các khoản điều chỉnh tăng	1,732,694,501	87,000,000
Các khoản điều chỉnh giảm		
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>55,268,912,464</b>	<b>57,927,504,079</b>
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>11,053,782,493</b>	<b>11,585,500,816</b>
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>11,053,782,493</b>	<b>11,585,500,816</b>

5.29 Lãi trên cơ bản cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	42,482,435,470	46,255,003,263
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	41,207,962,406	44,867,353,165
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân (cổ phiếu)	8,000,000	8,000,000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>5,151</b>	<b>5,608</b>

5.30 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3,436,845,285	4,871,060,789
Chi phí nhân công	23,822,411,120	22,399,549,887
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16,546,642,169	16,632,349,165
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,884,407,478,055	1,775,226,073,011
Chi phí khác bằng tiền	5,203,485,677	2,168,933,393
<b>Cộng</b>	<b>1,933,416,862,306</b>	<b>1,821,297,966,245</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

#### 6. THÔNG TIN KHÁC

##### 6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Stt	Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
1	Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty Mẹ	IDICO
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - MCI
3	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - UDICO
4	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - LINCO
5	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - CONAC
6	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - INCO 10
7	Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - INCON
8	Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - URBIZ
9	Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - SHP
10	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - IDI
11	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - ISC
12	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quê Võ IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - QUE VO
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - TCC
14	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Đơn vị cùng IDICO	LAMA IDICO
15	Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Miền Đông	Chi nhánh thuộc IDICO	IDICO - IEB

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Thu nhập của HĐQT, Ban Giám Đốc, Ban Kiểm Soát:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Từ ngày 01/01 đến 30/09/2022 VND	Từ ngày 01/01 đến 30/09/2021 VND
---------------	---------------------	--	--

Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát

Thu nhập từ lương, thưởng, phụ cấp và các khoản khác

4,510,747,414

4,527,749,915

Các giao dịch bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Từ ngày 01/01 đến 30/09/2022 VND	Từ ngày 01/01 đến 30/09/2021 VND
---------------	-------------	---------------------	--	--

Giao dịch mua

1. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Tiền nước

154,100,352

191,388,402

2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển vật liệu IDICO

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Tiền thuê lại đất  
Xăng dầu

26,173,284  
214,656,435

26,173,284  
119,941,028

3. Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Thiết kế, lập dự toán

-

323,330,000

**Cộng**

**394,930,071**

**660,832,714**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

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

Mẫu B 09 a - DN

**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Từ ngày 01/01 đến 30/09/2022 VND	Từ ngày 01/01 đến 30/09/2021 VND
<b>Giao dịch bán</b>				
1. Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Cung cấp điện Xây lắp	13,608,001 661,051,126	- -
2. Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Miền Đông	Chi nhánh - Công ty mẹ	Cung cấp điện	-	3,526,019,938
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	2,302,046,011	1,501,392,264
4. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	2,073,260,094	7,819,801,724
		Sửa chữa, bảo trì TBA	23,076,000	-
		Cung cấp vật tư	6,373,262,441	4,377,394,010
5. Công ty TNHH MTV dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	9,384,047,913	-
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	561,103,342	644,690,545
7. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Sửa chữa, bảo trì TBA	113,616,580	-
8. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	729,272	-
<b>Cộng</b>			<b>21,625,800,780</b>	<b>17,869,298,481</b>
<b>Bên liên quan</b>				
	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Từ ngày 01/01 đến 30/09/2022 VND	Từ ngày 01/01 đến 30/09/2021 VND
<b>Giao dịch khác</b>				
1. Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Chia cổ tức	12,240,000,000	4,080,000,000
		Chuyển nhượng vốn	-	47,551,260,000
<b>Cộng</b>			<b>12,240,000,000</b>	<b>51,631,260,000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Khoản mục</b>	<b>30/09/2022</b> VND	<b>01/01/2022</b> VND
1. Tổng Công ty IDICO - CTCP	Phải thu khách hàng	25,704,429	1,854,798,147
2. Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Miền Đông	Phải thu khách hàng	-	434,780,018
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Phải thu khách hàng	2,868,902,019	2,766,423,730
4. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Phải thu khách hàng	1,326,064,068	2,182,622,726
5. Công ty TNHH MTV dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO	Phải thu khách hàng	1,271,700,765	-
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Phải thu khách hàng	56,728,167	210,869,987
7. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Phải thu khách hàng	-	-
8. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Phải thu khách hàng	21,657,209	21,519,779
<b>Cộng</b>	Phải thu khác	37,583,984	37,583,984
	<b>Cộng</b>	<b>5,608,340,641</b>	<b>7,508,598,371</b>

<b>Bên liên quan</b>	<b>Khoản mục</b>	<b>30/09/2022</b> VND	<b>01/01/2022</b> VND
1. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Người mua trả tiền trước	-	684,425,796
<b>Cộng</b>	<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>684,425,796</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)****6.2 Báo cáo bộ phận**

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

**Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2021**

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Cho thuê và kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng (VND)
<b>TÀI SẢN</b>					
Tài sản cố định	149,385,392,955	-	5,052,142,217	-	154,437,535,172
Xây dựng cơ bản dở dang	46,915,333,315	-	-	-	46,915,333,315
Các khoản phải thu	103,295,350,955	11,870,231,549	5,622,529,349	5,788,411,558	126,576,523,411
Hàng tồn kho	13,024,125,593	6,687,573,143	85,815,471,217	2,982,461	105,530,152,414
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	14,064,692,166
<b>Tổng tài sản</b>					<b>447,524,236,478</b>

**NỢ PHẢI TRẢ**

Các khoản phải trả	80,710,800,835	6,243,476,653	4,039,896,917	9,640,597,020	100,634,771,425
Phải trả tiền vay	13,708,805,640	-	-	-	13,708,805,640
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>114,343,577,065</b>

**Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán từ 01/01/2021 đến 30/09/2021**

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Cho thuê và kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng (VND)
Tổng doanh thu	1,842,026,554,363	5,581,789,091	2,587,642,569	14,103,393,510	1,864,299,379,533
Kết quả kinh doanh bộ phận	39,925,388,625	201,297,493	194,992,868	375,289,660	40,696,968,646
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	40,696,968,646
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	17,122,212,945



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

Mẫu B 09 a - DN

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

Lợi nhuận khác	-	-	-	21,322,488
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	57,840,504,079
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	(11,585,500,816)
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>				<b>46,255,003,263</b>

	Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30 tháng 09 năm 2022				Tổng (VND)
	Kinh doanh điện	Xây lắp	Cho thuê và kinh doanh Bất động sản	Khác	
<b>TÀI SẢN</b>					
Tài sản cố định	157,114,050,731	-	4,392,848,648	-	161,506,899,379
Xây dựng cơ bản dở dang	56,560,379,815	-	-	-	56,560,379,815
Các khoản phải thu	93,465,211,330	6,119,606,766	6,744,502,585	1,019,960,768	107,349,281,449
Hàng tồn kho	3,994,764,676	6,274,868,725	96,944,844,869	273,711,813	107,488,190,083
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	23,230,634,628
<b>Tổng tài sản</b>					<b>456,135,385,354</b>

	Nợ phải trả				Tổng (VND)
	Các khoản phải trả	Phải trả tiền vay	Khác	Tổng	
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Các khoản phải trả	51,650,279,022	5,708,211,840	5,325,691,692	10,962,635,793	73,646,818,347
Phải trả tiền vay	32,480,652,647	-	-	-	32,480,652,647
<b>Tổng nợ phải trả</b>					<b>106,127,470,994</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2022

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

Mẫu B 09 a - DN

**Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/09/2022**

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Cho thuê và kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng (VND)
<b>DOANH THU</b>					
Tổng doanh thu	1,963,130,372,473	622,371,737	5,216,699,594	9,069,116,688	1,978,038,560,492
Kết quả kinh doanh bộ phận	36,554,385,071	18,765,258	440,976,168	727,677,413	37,741,803,910
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	37,741,803,910
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	996,640,044
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	14,797,774,009
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	53,536,217,963
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(11,053,782,493)
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>					<b>42,482,435,470</b>



6.3 Số liệu so sánh

- Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2022 tăng 6,132,798,150 đồng so với Lợi nhuận sau thuế Quý III năm 2021, tương ứng tăng 84.04 %.

Do nguyên nhân chủ yếu sau:

+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý III năm 2022 tăng 135,498,627,267 đồng so với Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý III năm 2021, tương ứng tăng 27.4%, dẫn đến Lợi nhuận gộp Quý III năm 2022 tăng 9,642,186,806 đồng so với Lợi nhuận gộp Quý III năm 2021.

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp quý III năm 2021 kết thúc ngày 30/09/2021 và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính 2021 kết thúc ngày 31/12/2021.

Lập, ngày 14 tháng 10 năm 2022

Người lập

Phụ trách phòng TCKT

Giám đốc



Nguyễn Huyền Lương

Nguyễn Mạnh Toại

Nguyễn Hoàng Công

