



**TÔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	10 - 11
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	12 - 61

## TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty IDICO - CTCP trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

#### TỔNG CÔNG TY

Tổng công ty IDICO - CTCP (gọi tắt là "IDICO") tiền thân là Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam được chuyển đổi thành Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên với mã số doanh nghiệp: 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/6/2010 với vốn điều lệ là 1.602.219.000.000 VND.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 01/3/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên chính thức chuyển đổi thành Công ty cổ phần với tên gọi Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - CTCP với vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Ba nghìn tỷ Việt Nam đồng*), được chia thành 300.000.000 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

Đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 10/5/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Tổng công ty được đổi tên thành Tổng công ty IDICO - CTCP.

Đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 15/12/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp do thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty IDICO - CTCP.

Đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 17/5/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp do cập nhật thông tin từ phường 6 sang phường Võ Thị Sáu và cập nhật mã ngành nghề đăng ký kinh doanh vào hệ thống thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.

Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/4/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp do cập nhật số căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty.

Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/8/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp do cập nhật địa chỉ và vốn điều lệ của Tổng công ty từ 3.000.000.000.000 VND lên 3.299.999.290.000 VND (*Bằng chữ: Ba nghìn hai trăm chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, hai trăm chín mươi ngàn Việt Nam đồng*), được chia thành 329.999.929 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

Tên Tổng công ty viết bằng tiếng nước ngoài: IDICO CORPORATION - JSC.

Tên Tổng công ty viết tắt là: IDICO.

Cổ phiếu Tổng công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX). Mã cổ phiếu: IDC.

Trụ sở chính của IDICO tại: 151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 19/4/2022)
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch (Bầu bổ sung từ ngày 19/4/2022)
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Thành viên
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Duy	Thành viên

**Ban kiểm soát**

Ông Hoàng Văn Hiến	Trưởng ban
Ông Đào Hữu Thắng	Thành viên
Bà Trần Thanh Linh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 19/4/2022)
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 19/4/2022)

**Ban Tổng giám đốc**

Ông Đặng Chính Trung	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc
Ông Phan Văn Chung	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 15/4/2022)
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc

**CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,



**Đặng Chính Trung**

**Tổng giám đốc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023

*Số: 108/2023/BCKT-CPA VIETNAM-HCM***BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông  
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc  
Tổng công ty IDICO - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Tổng công ty IDICO - CTCP, được lập ngày 29/3/2023, từ trang 07 đến trang 61, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2022, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với 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.



**Bùi Thị Thúy**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
0580-2023-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 04/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2023 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc*

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT**

*Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2023*

**Lưu Minh Tới**  
**Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán:  
3920-2022-137-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>1.461.660.303.016</b>	<b>2.057.905.383.498</b>
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>556.918.374.255</b>	<b>352.601.391.696</b>
1. Tiền	111		260.118.374.255	192.601.391.696
2. Các khoản tương đương tiền	112		296.800.000.000	160.000.000.000
<b>II- Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>352.570.957.696</b>	<b>1.107.001.238.230</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	-	123.341.238.230
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	352.570.957.696	983.660.000.000
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>504.377.198.627</b>	<b>537.809.489.694</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.5	203.150.161.031	116.448.989.119
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.6	55.368.957.506	115.042.423.223
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.7	49.250.000.000	105.450.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.8	236.832.745.475	219.358.811.115
5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.9	(40.224.665.385)	(18.490.733.763)
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.10</b>	<b>12.272.852.060</b>	<b>9.884.218.932</b>
1. Hàng tồn kho	141		12.272.852.060	9.884.218.932
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>35.520.920.378</b>	<b>50.609.044.946</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.14	24.273.670.003	288.402.132
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.107.401.375	50.320.642.814
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	139.849.000	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>10.265.253.676.940</b>	<b>8.934.511.908.420</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.105.447.500.000</b>	<b>315.807.500.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.7	5.540.000.000	11.040.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.8	1.099.907.500.000	304.767.500.000
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.588.865.667.682</b>	<b>2.637.857.645.186</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.11	1.846.510.516.479	1.350.456.942.398
- Nguyên giá	222		2.868.686.647.469	2.309.896.713.651
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.022.176.130.990)	(959.439.771.253)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.12	3.742.355.151.203	1.287.400.702.788
- Nguyên giá	228		4.534.881.472.150	1.641.539.211.468
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(792.526.320.947)	(354.138.508.680)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.230.517.022.393</b>	<b>3.656.151.522.327</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	1.230.517.022.393	3.656.151.522.327
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.4</b>	<b>2.071.929.117.871</b>	<b>1.889.352.884.713</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.980.554.339.870	1.769.069.279.870
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		168.930.017.481	168.930.017.481
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		112.409.084.484	67.409.084.484
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(189.964.323.964)	(116.055.497.122)
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>268.494.368.994</b>	<b>435.342.356.194</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.14	259.862.055.799	426.422.980.299
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		8.632.313.195	8.919.375.895
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>11.726.913.979.956</b>	<b>10.992.417.291.918</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>	<b>300</b>		<b>7.194.349.404.301</b>	<b>7.310.880.423.565</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.563.063.717.914</b>	<b>1.647.741.557.251</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.16	278.253.257.739	143.525.106.393
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		39.530.492.836	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	358.697.661.992	43.347.031.791
4. Phải trả người lao động	314		10.213.362.005	9.711.908.614
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	38.576.464.386	25.070.122.400
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	106.936.692.722	136.566.440.380
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	166.412.018.109	101.532.279.199
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	557.162.228.440	1.181.598.537.149
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.281.539.685	6.390.131.325
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.631.285.686.387</b>	<b>5.663.138.866.314</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	3.154.906.815.678	3.774.253.000.426
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.18	580.000.000.000	580.000.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	1.896.378.870.709	1.308.885.865.888
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>4.532.564.575.655</b>	<b>3.681.536.868.353</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.21</b>	<b>4.532.564.575.655</b>	<b>3.681.536.868.353</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.299.999.290.000	3.000.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.299.999.290.000	3.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		41.722.046.647	41.722.046.647
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.190.843.239.008	639.814.821.706
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		153.045.531.706	162.789.287.358
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.037.797.707.302	477.025.534.348
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>11.726.913.979.956</b>	<b>10.992.417.291.918</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



Trần Thị Ngọc Loan

Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc

Tổng giám đốc




Đặng Chính Trung

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.803.486.136.164	397.172.469.407
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	9.468.998.000
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	2.803.486.136.164	387.703.471.407
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	839.559.341.328	266.420.707.159
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>1.963.926.794.836</b>	<b>121.282.764.248</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	315.343.144.955	704.181.807.341
7. Chi phí tài chính	22	6.4	170.877.610.862	253.580.321.452
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		96.853.664.140	76.705.806.671
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	7.666.381.662	1.064.452.266
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	63.839.350.670	46.119.599.552
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>2.036.886.596.597</b>	<b>524.700.198.319</b>
11. Thu nhập khác	31	6.7	94.980.482.269	43.758.823.190
12. Chi phí khác	32	6.7	58.493.067.078	5.715.350.398
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>36.487.415.191</b>	<b>38.043.472.792</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>2.073.374.011.788</b>	<b>562.743.671.111</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.9	375.576.446.486	85.718.136.763
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>1.697.797.565.302</b>	<b>477.025.534.348</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Trần Thị Ngọc Loan

Trần Thị Ngọc

Đặng Chính Trung

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

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.073.374.011.788	562.743.671.111
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		675.765.756.512	153.850.385.117
- Các khoản dự phòng	03		95.642.758.464	58.906.283.755
- Lỗ, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		115.119.880	84.192.632
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(316.322.902.842)	(513.058.656.656)
- Chi phí lãi vay	06		96.853.664.140	76.705.806.671
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		2.625.428.407.942	339.231.682.630
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(782.775.362.682)	(383.593.160.516)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.101.570.428)	(9.347.982.987)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(656.494.840.430)	1.336.767.851.848
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		142.575.656.629	(103.146.404.046)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		123.341.238.230	(123.341.238.230)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(93.144.081.013)	(72.505.159.576)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(65.289.374.315)	(211.274.688.868)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	35.000.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(5.878.591.640)	(7.480.185.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>1.285.661.482.293</b>	<b>800.310.715.255</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.022.933.908.697)	(597.733.621.651)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		89.747.495.082	1.908.690.968
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(487.010.841.275)	(1.073.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.179.799.883.579	294.307.057.386
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(256.485.060.000)	(652.696.820.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	570.800.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		292.201.346.965	346.902.648.773
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(204.681.084.346)</b>	<b>(1.109.512.044.524)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		2.466.706.570.484	1.331.040.212.213
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.503.649.874.372)	(276.026.913.321)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(839.720.111.500)	(719.989.379.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>		<b>(876.663.415.388)</b>	<b>335.023.919.892</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20+30+40)	<b>50</b>		<b>204.316.982.559</b>	<b>25.822.590.623</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>352.601.391.696</b>	<b>326.778.801.073</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>556.918.374.255</b>	<b>352.601.391.696</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu



**Trần Thị Ngọc Loan**

Kế toán trưởng



**Trần Thị Ngọc**

Tổng giám đốc



**Đặng Chính Trung**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng công ty IDICO - CTCP tiền thân là Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam được chuyển đổi thành Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên với mã số doanh nghiệp: 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/6/2010 với vốn điều lệ là 1.602.219.000.000 VND.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 01/3/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên chính thức chuyển đổi thành Công ty cổ phần với tên gọi Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - CTCP với vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 VND (Ba nghìn tỷ Việt Nam đồng), được chia thành 300.000.000 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

Đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 10/5/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Tổng công ty được đổi tên thành Tổng công ty IDICO - CTCP.

Đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 15/12/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp do thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty IDICO - CTCP.

Đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 17/5/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp do cập nhật thông tin từ phường 6 sang phường Võ Thị Sáu và cập nhật mã ngành nghề đăng ký kinh doanh vào hệ thống thông tin Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp.

Đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/4/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp do cập nhật số căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty.

Đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/8/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp do cập nhật địa chỉ và vốn điều lệ của Tổng công ty từ 3.000.000.000.000 VND lên 3.299.999.290.000 VND (Ba nghìn hai trăm chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, hai trăm chín mươi ngàn Việt Nam đồng), được chia thành 329.999.929 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

Tên Tổng công ty viết bằng tiếng nước ngoài: IDICO CORPORATION - JSC.

Tên Tổng công ty viết tắt là: IDICO.

Cổ phiếu Tổng công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX). Mã cổ phiếu: IDC.

Trụ sở chính của IDICO tại: 151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh.

Tổng số lao động của Tổng công ty tại ngày 31/12/2022 là 151 người (tại ngày 31/12/2021: 248 người).

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

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

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Tổng công ty IDICO - CTCP kinh doanh đúng theo các ngành nghề đã đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Hoạt động chính trong năm: Đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp và sản xuất kinh doanh điện.

**1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**1.4 Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính tổng hợp**

Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3 tạm ngưng vận hành đến ngày 30/9/2022 theo Thông báo số 103/TCT-BQLDA ngày 11/02/2022 của Tổng công ty IDICO và vận hành trở lại kể từ ngày 22/10/2022.

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCF**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**1.5 Cấu trúc Tổng công ty**

Tại ngày 31/12/2022, Tổng công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

<b>S/TT</b>	<b>Tên công ty</b>	<b>Tên công ty viết tắt</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết (%)</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp (%)</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích (%)</b>
<b>A. Các công ty con</b>							
1	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	IDICO - MCI	KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển, H. Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	81,94%	81,94%	81,94%
2	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	IDICO - UDICO	Đường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển, H. Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Kinh doanh điện và xây lắp	66,93%	66,93%	66,93%
3	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	IDICO - LINCO	Số 88, quốc lộ 1 (tuyến tránh), phường 6, thành phố Tân An, tỉnh Long An.	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây lắp	51,00%	51,00%	51,00%
4	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	IDICO - CONAC	Số 326 Nguyễn An Ninh, phường 7, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	51,00%	51,00%	51,00%
5	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	IDICO - INCO 10	Số 43A, đường 3/2, phường Xuân Khánh, Q. Ninh Kiều, Tp. Cần Thơ	Xây lắp	97,78%	97,78%	97,78%
6	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	IDICO - INCON	Số 100, đường Nguyễn Gia Trí, phường 25, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM	Tư vấn đầu tư xây dựng	70,40%	70,40%	70,40%
7	Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO	IDICO - URBIZ	Đường Tôn Đức Thắng, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiển, H. Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	100,00%	100,00%	100,00%
8	Công ty cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	IDICO - SHP	Thôn 7, xã Long Bình, H. Phú Riềng, tỉnh Bình Phước.	Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch	51,78%	51,78%	51,78%
9	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	IDICO - IDI	Km 1906+700, Quốc lộ 1A, KP 5, phường Bình Hưng Hòa B, Q. Bình Tân, Tp. HCM	BOT giao thông, xây lắp	57,50%	57,50%	57,50%

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCF**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**1.5 Cấu trúc Tổng công ty (Tiếp theo)**

Stt	Tên công ty	Tên công ty viết tắt	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn góp (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
10	Công ty TNHH MTV Dịch vụ KCN IDICO	IDICO - ISC	Số 48, khu phố 3, phường An Hòa, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	Cung cấp dịch vụ trong KCN	100,00%	100,00%	100,00%
11	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quê Võ IDICO	IDICO - QUE VO	Tầng 13, Tòa nhà HH3, Đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, Q.Nam Từ Liêm, Tp.Hà Nội	Kinh doanh hạ tầng KCN	54,94%	54,94%	54,94%
12	Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO	IDICO - TCC	Số 304, đường Trần Hưng Đạo, Tp.Thái Bình, tỉnh Thái Bình	Xây lắp	95,19%	95,19%	95,19%
13	Công ty cổ phần IDICO Tiên Giang	IDICO - ITC	Số 138 Trần Hưng Đạo, phường 4, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, Việt Nam.	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%	65,00%
14	Công ty Cổ phần IDERGY	IDERGY	Số 151A Nguyễn Đình Chiểu, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, phân phối điện, xây lắp	99,99%	99,99%	99,99%
<b>B. Các công ty liên doanh, liên kết</b>							
1	Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	BVEC	Km 11, quốc lộ 51, xã Tam Phước, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	BOT giao thông và vật liệu xây dựng	49,00%	49,00%	49,00%
2	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	LAMA IDICO	Km 23, QL 51, Ấp 1, xã Long An, H.Long Thành, tỉnh Đồng Nai	Gia công cơ khí và lắp đặt thiết bị	30,13%	20,13%	30,13%
<b>C. Các đơn vị trực thuộc của Tổng công ty IDICO - CTCF</b>							
1	Chi nhánh IDICO - Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	IDICO - DAK MI 3	133 Phạm Văn Đồng, thị trấn Khâm Đức, H.Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam.	Quản lý vận hành Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3			
2	Chi nhánh IDICO tại Hà Nội	IDICO - HA NOI	Tầng 13 - Tòa nhà SUDICO, Đường Mễ Trì-Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, Q.Nam Từ Liêm, Tp. Hà Nội	Xây lắp công trình dân dụng			
3	Chi nhánh IDICO tại Miền Đông	IDICO - IEB	Tầng 3 tòa nhà IDICO-URBIZ, KCN Nhơn Trạch 1, Xã Hiệp Phước, H.Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Quản lý hạ tầng Khu công nghiệp			



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

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

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

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

**2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Kỳ kế toán năm**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 này.

**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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo là Báo cáo tài chính tổng hợp của Tổng công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng công ty trong năm.

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc kế toán các loại tỷ giá hối đoái áp dụng****Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp được xác định theo nguyên tắc:

- (i) Đối với các khoản mục được phân loại là tài sản: Áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại cổ phần nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.
- (ii) Đối với các khoản mục được phân loại là nợ phải trả: Áp dụng theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại cổ phần nơi Tổng công ty thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong đó, lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng 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 kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc kế toán tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi tại các ngân hàng có thời hạn không quá 03 tháng kể từ ngày gửi, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Tổng công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)*****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà Tổng công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Tổng công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán tổng hợp theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

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

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

***Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu***

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

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng 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. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình đã được đánh giá lại theo phương pháp tài sản để Xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước tại thời điểm 31/12/2014. Theo đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kể từ ngày 01/3/2018 (Tổng công ty IDICO chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần), giá trị khấu hao của tài sản cố định trong kỳ được tính bằng giá trị còn lại của tài sản tại ngày 01/3/2018 chia cho thời gian khấu hao còn lại của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50
Máy móc, thiết bị	08-10
Thiết bị văn phòng	03-05
Phương tiện vận tải	08-10
Hệ thống đường, thoát nước Khu công nghiệp	05-20

Đối với những tài sản cố định hữu hình liên quan đến việc ghi nhận doanh thu và giá vốn một lần Tổng công ty sẽ phân bổ hết chi phí khấu hao tương ứng với giá vốn  $1m^2$  (đơn giá  $1 m^2 \times$  diện tích đã cho thuê) diện tích đã cho thuê lại đất theo hợp đồng nhận tiền trước một lần đủ điều kiện ghi nhận 1 lần. Giá trị tài sản cố định còn lại Tổng công ty sẽ phân bổ tương ứng với thời gian khấu hao còn lại đối với phần diện tích cho thuê lại đất nhận tiền hàng năm.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

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

Tài sản cố định Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3: Thời gian bắt đầu tính khấu hao từ thời điểm phát điện thương mại theo hướng dẫn tại Nghị định số 82/2014/NĐ-CP ngày 25/8/2014 của Chính phủ.

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

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất, chi phí san nền, đền bù và giải phóng mặt bằng của Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5, Khu công nghiệp Phú Mỹ 2, Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng, Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3, Khu công nghiệp Cầu Nghìn và Khu công nghiệp Hựu Thạnh. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo thời gian được thuê đất.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Tổng công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng công ty không thực hiện trích khấu hao đối với quyền sử dụng đất không có thời hạn.

Đối với những tài sản cố định vô hình liên quan đến việc ghi nhận doanh thu và giá vốn một lần Tổng công ty sẽ phân bổ hết chi phí khấu hao tương ứng với giá vốn  $1m^2$  (đơn giá  $1m^2 \times$  diện tích đã cho thuê) diện tích đã cho thuê lại đất theo hợp đồng nhận tiền trước một lần đủ điều kiện ghi nhận 1 lần. Giá trị tài sản cố định còn lại Tổng công ty sẽ phân bổ tương ứng với thời gian khấu hao còn lại đối với phần diện tích cho thuê lại đất nhận tiền hàng năm.

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tổng công ty bao gồm các chi phí sau:

***Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp:***

Tiền thuê đất trả trước tại các khu công nghiệp phản ánh tiền thuê đất trả trước cho Nhà nước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp chi phí phù hợp với doanh thu.

- + Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 (tỉnh Đồng Nai) đã được phân bổ vào kết quả kinh doanh phù hợp với việc ghi nhận doanh thu một lần trong năm.
- + Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu): là khoản tiền thuê đất đã nộp một lần đối với diện tích đất đã cho thuê lại, thu tiền một lần theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước năm 2016. Tại ngày 31/12/2022, Tổng công ty đã phân bổ một phần vào chi phí tương ứng với doanh thu, giá vốn hạch toán một lần trong năm.
- + Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Hựu Thạnh (tỉnh Long An) là khoản tiền thuê đất đã nộp một lần cho cả thời gian thuê đất và sẽ được phân bổ đến ngày 06/8/2069. Tại ngày 31/12/2022, Tổng công ty đã phân bổ một phần vào chi phí tương ứng với doanh thu, giá vốn hạch toán một lần trong năm.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG ((TIẾP THEO))****Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước (Tiếp theo)****Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng và công cụ dụng cụ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ, giá trị công cụ dụng cụ đã phân bổ 100% được đánh giá lại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

**Giá trị lợi thế tiềm năng phát triển và giá trị thương hiệu**

Giá trị lợi thế tiềm năng phát triển và giá trị thương hiệu được ghi nhận theo số liệu Biên bản Điều chỉnh kết quả Thẩm tra Xác định giá trị doanh nghiệp theo Phương pháp tài sản của Tổng công ty tại thời điểm 0h ngày 01/01/2015 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam đã ký ngày 29/9/2016. Giá trị lợi thế tiềm năng phát triển và giá trị thương hiệu được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm và bắt đầu phân bổ vào thời điểm Tổng công ty chính thức chuyển thành công ty cổ phần. Tại ngày 31/12/2022, Tổng công ty đã phân bổ hết giá trị này vào chi phí.

**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 Tổng 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 Tổng 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 Tổng công ty và người bán (là đơn vị độc lập bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết và đầu tư khác).
- 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**

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.

Tổng 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 tổng hợp 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.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc ghi nhận 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 tổng hợp khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, có 83.720.212.047 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021: 69.222.544.657 VND) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Tổng công ty.

**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.

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

- Chi phí lãi vay liên quan đến Nhà máy thủy điện Đak Mi 3, các khu công nghiệp.
- Chi phí thuế tài nguyên và phí dịch vụ môi trường rừng từ doanh thu tiền điện.
- Chi phí Nhà máy xử lý nước thải Phú Mỹ 2.
- Các khoản chi phí khác có liên quan đến hoạt động kinh doanh trong kỳ.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê cơ sở hạ tầng); không bao gồm: Tiền nhận trước của người mua mà Tổng công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác****Doanh thu hạ tầng Khu công nghiệp:**

Tổng công ty áp dụng quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (c) Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- (d) Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Đồng thời, Tổng công ty thực hiện việc trích khấu hao của tài sản cố định một lần vào giá vốn của dịch vụ cho thuê.

Doanh thu từ việc cho thuê hạ tầng trong Khu công nghiệp của các hợp đồng còn lại được ghi nhận trên cơ sở bàn giao hạ tầng cho bên thuê được bên thuê chấp thuận thanh toán và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng cho thuê.

**Doanh thu kinh doanh điện**

Doanh thu kinh doanh điện được xác định và ghi nhận dựa vào bảng kê sản lượng điện hợp đồng theo từng giờ, từng ngày và giá bán theo Hợp đồng mua bán điện số 03/2017/HĐ-NMĐ-Đak Mi 3 ngày 31/3/2017 giữa Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) và Tổng công ty IDICO về việc mua bán điện Nhà máy thủy điện Đak Mi 3.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Tổng công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

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

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác.



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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận 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 kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. 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.
- Hoạt động kinh doanh tại Nhà máy thủy điện Đak Mi 3 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% tính trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh (2017-2031). Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 3717743015 ngày 23/8/2017 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Nhà máy thủy điện Đak Mi 3 được miễn bốn năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (2017 - 2020) và giảm 50% trong chín năm tiếp theo (2021 - 2029).
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20%.

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

**Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp:**

**(i) Khu công nghiệp Mỹ Xuân A:** Miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thực hiện dự án theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 8751/BKH-PTDN ngày 19/12/2005 của Bộ Kế hoạch và đầu tư (từ năm 2009 đến năm 2054).

**(ii) Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5:** Theo Quyết định số 10122/QĐ-CT ngày 17/12/2014 của Cục thuế Đồng Nai và Quyết định số 10123/QĐ-CT ngày 17/12/2014 của Cục thuế Đồng Nai, được miễn tiền thuê đất:

+ Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (từ năm 2004 đến năm 2010) và được miễn tiền thuê đất 11 năm theo ưu đãi đầu tư kể từ ngày dự án đi vào hoạt động (từ năm 2011 đến năm 2021).

+ Đối với diện tích phải nộp tiền thuê đất một lần cho Nhà nước: Thực hiện nộp trong kỳ 2017 theo Kết luận của Kiểm toán Nhà nước.

**(iii) Khu công nghiệp Phú Mỹ 2:** Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000174 ngày 20/6/2013:

+ Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (từ năm 2011 đến năm 2018) và được miễn tiền thuê đất 15 năm kể từ ngày dự án đi vào hoạt động (từ năm 2019 đến năm 2033).

+ Đối với diện tích phải nộp tiền thuê đất một lần cho Nhà nước: Thực hiện nộp trong kỳ 2017 (một phần) theo Kết luận của Kiểm toán Nhà nước và nộp phần còn lại (năm 2019) theo Thông báo của Chi cục thuế Thị xã Phú Mỹ.

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp (Tiếp theo):**

(iv) **Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng:** Theo Quyết định số 1688/QĐ-CT ngày 09/3/2022 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc miễn tiền thuê đất cho Tổng công ty IDICO - CTCP: Miễn tiền thuê đất phải nộp trong thời gian 18 năm, từ ngày 18/01/2011 đến ngày 17/10/2029 đối với Quyết định số 676/QĐ-UBND ngày 29/3/2011 và số 2969/QĐ-UBND ngày 23/10/2018 của UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc cho thuê đất, hợp đồng thuê đất số 45/HĐTD ngày 07/11/2011 và số 51/HĐTD ngày 19/11/2018.

(v) **Khu công nghiệp Hựu Thạnh:** Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 6567676128 ngày 27/9/2018:

+ Miễn tiền thuê đất 15 năm kể từ ngày dự án đi vào hoạt động (từ ngày 06/8/2019 đến ngày 05/8/2034).

+ Đối với diện tích phải nộp tiền thuê đất một lần cho Nhà nước: Thực hiện nộp theo Thông báo số 513/TBHKDCN-CT ngày 23/6/2020 của Cục thuế tỉnh Long An: Lần 1 ngày 17/8/2020 (50%) và lần 2 ngày 23/9/2020 (50%).

(vi) **Khu công nghiệp Cầu Nghìn:** Theo Quyết định số 563/QĐ-CT ngày 31/3/2021 của Cục thuế tỉnh Thái Bình về việc miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư: Miễn 6 năm 7 tháng (từ tháng 11/2018 đến tháng 05/2025) theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền đất, thuê mặt nước.

**Các bên liên quan**

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	19.198.161.739	22.766.676.455
Tiền gửi ngân hàng	240.920.212.516	169.834.715.241
Các khoản tương đương tiền (i)	296.800.000.000	160.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>556.918.374.255</b>	<b>352.601.391.696</b>

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi tại các ngân hàng có thời hạn không quá 03 tháng với lãi suất bình quân từ 3,0%/năm đến 3,7%/năm.

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**

151 A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.2 CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu niêm yết trên HSX	-	-	-	123.256.491.826	173.733.181.350	-
Cổ phiếu đăng ký giao dịch trên sàn UpCom	-	-	-	84.746.404	52.500.000	-
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	-	-	-	<b>123.341.238.230</b>	<b>173.785.681.350</b>	-

**5.3 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31/12/2022 (VND)		01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thừa Thiên Huế	60.000.000.000	60.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tp. HCM Ngân hàng TMCP xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	85.200.000.000	85.200.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Tp. HCM	44.170.957.696	44.170.957.696	38.660.000.000	38.660.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tp. HCM	100.000.000.000	100.000.000.000	155.000.000.000	155.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	63.200.000.000	63.200.000.000	-	-
<b>Tổng (i)</b>	<b>352.570.957.696</b>	<b>352.570.957.696</b>	<b>983.660.000.000</b>	<b>983.660.000.000</b>

(i) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 03 tháng và dưới 12 tháng của Tổng công ty tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất bình quân từ 5,8%/năm đến 8,0%/năm. Tại ngày 31/12/2022, các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn có giá trị là 100.000.000.000 VND được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Thuyết minh 5.19).

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTPC**

151 A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ			Tại ngày 31/12/2022 (VND)			Tại ngày 01/01/2022 (VND)		
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
<b>I. Đầu tư vào Công ty con</b>			<b>1.980.554.339.870</b>		<b>(35.798.419.516)</b>		<b>1.769.069.279.870</b>		<b>(32.581.268.116)</b>
IDICO - MCI (viii)	81,94%	81,94%	18.356.046.908		(18.356.046.908)		18.356.046.908		(18.356.046.908)
IDICO - UDICO (iv), (vii)	66,93%	66,93%	138.177.060.000		-		69.360.000.000		248.880.000.000
IDICO - LINCO (viii)	51,00%	51,00%	55.409.106.453		-		55.409.106.453		-
IDICO - CONAC (ii), (vii)	51,00%	51,00%	32.039.472.494		-		32.039.472.494		302.328.000.000
IDICO - INCO 10 (iii), (viii)	97,78%	97,78%	17.648.011.208		(5.865.162.608)		2.648.011.208		(2.648.011.208)
IDICO - INCON (vii)	70,40%	70,40%	7.194.400.000		-		7.194.400.000		16.896.000.000
IDICO - URBIZ (viii)	100,00%	100,00%	400.000.000.000		-		400.000.000.000		-
IDICO - SHP (v), (vii)	51,78%	51,78%	275.136.264.631		-		267.458.264.631		486.540.000.000
IDICO - IDI (vii)	57,50%	57,50%	181.437.568.176		-		181.437.568.176		419.614.357.500
IDICO - ISC (i), (viii)	100,00%	100,00%	100.000.000.000		-		80.000.000.000		-
IDICO - QUE VO (viii)	54,94%	54,94%	58.589.200.000		-		58.589.200.000		-
IDICO - TCC (viii)	95,19%	95,19%	11.577.210.000		(11.577.210.000)		11.577.210.000		(11.577.210.000)
IDICO - ITC (viii)	65,00%	65,00%	585.000.000.000		-		585.000.000.000		-
IDERGY (vi), (viii)	99,99%	99,99%	99.990.000.000		-		-		-

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**

151 A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)**

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		Tại ngày 31/12/2022 (VND)		Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
<b>II. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>168.930.017.481</b>	<b>(150.712.000.000)</b>	<b>168.930.017.481</b>	<b>(80.671.769.538)</b>
BVEC (viii)	49,00%	49,00%	150.712.000.000	(150.712.000.000)	150.712.000.000	(80.671.769.538)
LAMA IDICO (viii)	20,13%	20,13%	18.218.017.481	-	18.218.017.481	-
<b>III. Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>112.409.084.484</b>	<b>(3.453.904.448)</b>	<b>67.409.084.484</b>	<b>(2.802.459.468)</b>
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO (vii)	1,22%	1,22%	8.393.000.000	9.779.000.000	8.393.000.000	20.751.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (vii)	8,54%	8,54%	28.256.416.000	34.614.104.700	28.256.416.000	153.997.445.400
Trường Đại Học Vinh (viii)	7,17%	7,17%	10.217.858.042	(3.453.904.448)	10.217.858.042	(2.802.459.468)
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam (viii)	8,91%	8,91%	3.119.400.000	-	3.119.400.000	-
Công ty cổ phần Tư vấn xây dựng Tổng hợp (viii)	4,76%	4,76%	2.951.688.000	-	2.951.688.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận (viii)	1,63%	1,63%	14.470.722.442	-	14.470.722.442	-
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân (viii),(ix)	15,00%	15,00%	45.000.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>			<b>2.261.893.441.835</b>	<b>(189.964.323.964)</b>	<b>2.005.408.381.835</b>	<b>(116.055.497.122)</b>

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

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

**5.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)**

(i) Góp vốn điều lệ tại IDICO-ISC theo Quyết định số 132/QĐ-TCT ngày 29/12/2021 của Hội đồng quản trị Tổng công ty IDICO với số tiền 20 tỷ VND. Vốn điều lệ tại IDICO-ISC tăng từ 80 tỷ VND lên 100 tỷ VND, IDICO chiếm tỷ lệ 100% Vốn điều lệ.

(ii) IDICO CONAC chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% vốn điều lệ theo Nghị quyết số 09/NQ-CT ngày 29/4/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, số lượng cổ phiếu IDICO nhận tương ứng là 1.020.000 cổ phần. Theo đó, số lượng cổ phiếu IDICO nắm giữ sau khi nhận cổ tức bằng cổ phiếu: 6.120.000 cổ phiếu, chiếm 51% Vốn điều lệ tại IDICO-CONAC.

(iii) Góp vốn điều lệ tại IDICO-INCO 10 theo Quyết định số 20/QĐ-TCT ngày 14/6/2021 của Hội đồng quản trị Tổng công ty IDICO với số tiền 15 tỷ VND (tương ứng 1.500.000 cổ phần). Vốn điều lệ tại IDICO-INCO 10 tăng từ 35 tỷ VND lên 50 tỷ VND. Theo đó, số lượng cổ phiếu IDICO nắm giữ sau khi thực hiện góp vốn: 4.889.090 cổ phiếu, tăng tỷ lệ sở hữu từ 96,83% lên 97,78% Vốn điều lệ tại IDICO-INCO 10.

(iv) Theo Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của nội bộ số 725/BC-TCT ngày 18/7/2022, Tổng công ty IDICO đã mua 1.274.390 cổ phiếu (tương ứng 15,93% vốn điều lệ) của Công ty cổ phần Phát triển nhà và đô thị IDICO (IDICO-UDICO) theo phương thức giao dịch thỏa thuận. Theo đó, số lượng cổ phiếu nắm giữ của IDICO sau khi thực hiện giao dịch: 5.354.390 cổ phiếu, tăng tỷ lệ sở hữu từ 51,00% lên 66,93% vốn điều lệ IDICO-UDICO.

(v) Theo Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan của nội bộ số 491/BC-TCT ngày 24/5/2022 và số 707/BC-TCT ngày 14/7/2022, Tổng công ty IDICO đã mua 349.000 cổ phiếu (tương ứng 0,78% vốn điều lệ) của Công ty cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO (IDICO - SHP) theo phương thức giao dịch thỏa thuận. Theo đó, số lượng cổ phiếu nắm giữ của IDICO sau khi thực hiện giao dịch: 23.299.000 cổ phiếu, tăng tỷ lệ sở hữu từ 51,00% lên 51,78% vốn điều lệ IDICO - SHP.

(vi) Góp vốn thành lập Công ty cổ phần IDERGY (IDICO-IDERGY) với mức vốn điều lệ là 100 tỷ VND, IDICO góp 99,99 tỷ VND, tương ứng 99,99% vốn điều lệ tại IDICO-IDERGY theo Nghị quyết số 39/NQ-TCT ngày 15/9/2022 của Hội đồng quản trị Tổng công ty.

Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31/12/2022 được trình bày:

(vii) Tổng công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp và số lượng cổ phiếu mà Tổng công ty đang nắm giữ.

(viii) Tổng công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại các công ty không niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.

(ix) Theo Nghị quyết 07/NQ-TCT ngày 28/02/2022 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc chấm dứt hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số LEC31032021/LEC-IDICO ngày 31/3/2021. Hội đồng quản trị Tổng công ty giao Tổng giám đốc Tổng công ty chỉ đạo thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật. Tại ngày 31/12/2022, Tổng công ty đã hoàn trả tiền theo hợp đồng chuyển nhượng và sở hữu tại công ty này với tỷ lệ là 15% trên vốn điều lệ.

Các giao dịch chủ yếu giữa Tổng công ty và các Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 7.2.

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

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

**5.5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Công ty mua bán điện	107.908.647.206	15.934.907.015
Công ty TNHH Trịnh Gia Thịnh	31.793.934.199	21.166.335.345
Phải thu của khách hàng khác	63.447.579.626	79.347.746.759
<b>Tổng</b>	<b>203.150.161.031</b>	<b>116.448.989.119</b>
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>91.693.800</i>	<i>150.793.125</i>

**5.6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
IDICO - LINCO	5.467.287.000	17.153.874.838
IDICO - ISC	-	13.706.953.400
Tổng công ty Cơ điện xây dựng - CTCP	26.171.774.112	26.171.774.112
Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 6 - CTCP	12.250.983.961	20.047.400.652
Các đối tượng còn lại	11.478.912.433	37.962.420.221
<b>Tổng</b>	<b>55.368.957.506</b>	<b>115.042.423.223</b>
<i>Trong đó: Trả trước cho người bán các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>6.988.599.892</i>	<i>51.312.817.224</i>

**5.7 PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>49.250.000.000</b>	<b>105.450.000.000</b>
IDICO - SHP	-	30.000.000.000
IDICO - MCI	28.600.000.000	24.800.000.000
IDICO - LINCO	20.650.000.000	50.650.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>5.540.000.000</b>	<b>11.040.000.000</b>
IDICO - TCC	5.540.000.000	11.040.000.000
<b>Tổng</b>	<b>54.790.000.000</b>	<b>116.490.000.000</b>
<i>Trong đó: Phải thu về cho vay các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>54.790.000.000</i>	<i>116.490.000.000</i>

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.8 PHẢI THU KHÁC**

	Tại ngày 31/12/2022 (VND)		Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
<b>a) Ngân hạn</b>	<b>236.832.745.475</b>	<b>(6.894.423.902)</b>	<b>219.358.811.115</b>	<b>(9.894.423.902)</b>
Lãi dự thu của các ngân hàng	13.104.591.865	-	20.862.874.631	-
Tạm ứng	2.911.103.000	-	2.478.391.370	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	1.000.000	-
Phải thu khác (iv)	220.817.050.610	(6.894.423.902)	196.016.545.114	(9.894.423.902)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.099.907.500.000</b>	-	<b>304.767.500.000</b>	-
Phải thu IDICO - LINCO	129.490.000.000	-	94.350.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	970.417.500.000	-	210.417.500.000	-
- Công ty TNHH TM và DV Quỳnh Lan (i)	260.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH XD TM Tân Tạo (ii)	500.000.000.000	-	-	-
- Công ty cổ phần đầu tư Quyền Ngọc (iii)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Công ty cổ phần Đầu tư Quỳnh Vỹ (iii)	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-
- Các đối tượng còn lại	10.417.500.000	-	10.417.500.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.336.740.245.475</b>	<b>(6.894.423.902)</b>	<b>524.126.311.115</b>	<b>(9.894.423.902)</b>

(i) Theo Nghị quyết số 46/NQ-TCT ngày 15/11/2022 của Hội đồng quản trị IDICO về việc thông qua chủ trương nhận chuyển nhượng Tòa nhà văn phòng tại 56-58-60 Hai Bà Trưng, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh với số tiền 400 tỷ VND. Số tiền này sẽ được hoàn trả theo quy định tại Điều 6.2 của Thỏa thuận đặc cọc ngày 14/11/2022 giữa Tổng công ty IDICO - CTCP và Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Quỳnh Lan.

(ii) Theo Nghị quyết số 45/NQ-TCT ngày 15/11/2022 của Hội đồng quản trị IDICO về việc thông qua chủ trương hợp tác đầu tư dự án: Nhà xưởng dịch vụ IDICO-Tân Tạo với Vốn đầu tư dự kiến là 2.000 tỷ VND, trong đó IDICO góp 1.000 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ 50%). Số tiền này sẽ được chuyển thành tiền góp vốn của IDICO khi các bên ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư theo quy định tại Điều 2.2 của Thỏa thuận ghi nhớ hợp tác đầu tư ngày 15/11/2022 giữa Tổng công ty IDICO - CTCP và Công ty TNHH XD TM Tân Tạo.

(iii) IDICO đặc cọc để tham gia dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh Khu công nghiệp và dân cư IDICO - Bình Phước theo thỏa thuận ghi nhớ hợp tác đầu tư được ký giữa Tổng công ty IDICO-CTCP (Bên A) và Công ty cổ phần đầu tư Quyền Ngọc (C), Công ty cổ phần đầu tư Quỳnh Vỹ (Bên B) ngày 01/9/2021. Ba bên sẽ phân chia kết quả kinh doanh theo lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp của Dự án. Ngày 31/8/2022 ba bên đã ký phụ lục thỏa thuận ghi nhớ hợp tác đầu tư về việc gia hạn đến ngày 30/6/2023 do dự án chưa được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền Chấp thuận chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các bên không có văn bản thỏa thuận nào khác. Số tiền này sẽ được chuyển thành vốn góp của Bên A hoặc được Bên B và Bên C hoàn trả lại theo quy định tại Điều 4 của Thỏa thuận.



**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.8 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)****(iv) Chi tiết số dư phải thu khác theo đối tượng**

	Tại ngày 31/12/2022 (VND)		Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Đức Hòa	220.817.050.610	(6.894.423.902)	196.016.545.114	(9.894.423.902)
IDICO - URBIZ	23.677.292.126	-	34.960.921.397	-
IDICO-ISC	-	-	61.000.000.000	-
IDICO - LINCO	19.484.576.301	-	-	-
IDICO - MCI	20.454.233.142	-	17.053.711.234	-
IDICO - INCO 10	5.799.092.855	(1.742.037.257)	3.299.461.949	(1.742.037.257)
IDICO - SHP	6.071.061.313	(5.152.386.645)	8.152.386.645	(8.152.386.645)
IDICO - CONAC	29.539.200.000	-	28.327.528.767	-
IDICO - IDI	36.720.000.000	-	-	-
IDICO - INCON	14.345.790.000	-	-	-
IDICO - TCC	1.812.000.000	-	1.087.200.000	-
LAMA IDICO	9.490.820.242	-	777.822.795	-
Công ty CP LEC GROUP	885.512.800	-	664.134.600	-
Đối tượng khác	-	-	22.500.000.000	-
	52.537.471.831	-	18.193.377.727	-
<b>Tổng</b>	<b>220.817.050.610</b>	<b>(6.894.423.902)</b>	<b>196.016.545.114</b>	<b>(9.894.423.902)</b>
	274.092.286.653		214.712.245.990	

*Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan  
(chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.2)*

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCF**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.9 NỢ XẤU**

	Tại ngày 31/12/2022 (VND)		Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Phải thu khách hàng quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>	<b>49.333.491.363</b>	<b>16.003.249.880</b>	<b>10.330.633.955</b>	<b>1.734.324.094</b>
Công ty TNHH Trịnh Gia Thịnh	31.793.934.199	11.313.605.434	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Hammer	3.191.399.755	166.697.489	2.953.260.485	-
Công ty TNHH TM XD Đại Đạt	4.570.751.661	896.313.120	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Thành Đạt	1.012.686.499	-	2.060.857.976	-
Công ty TNHH ACOTEC Hoàng Vũ	5.818.912.411	1.828.399.254	5.316.515.494	1.734.324.094
Công ty Cổ phần Logistics Phú Mỹ 2	2.945.806.838	1.798.234.583	-	-
<b>Phải thu khác quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>	<b>11.870.154.168</b>	<b>4.975.730.266</b>	<b>10.412.817.909</b>	<b>518.394.007</b>
IDICO -INCO 10	6.071.061.313	918.674.668	8.152.386.645	-
IDICO - MCI	5.799.092.855	4.057.055.598	2.260.431.264	518.394.007
<b>Tổng</b>	<b>61.203.645.531</b>	<b>20.978.980.146</b>	<b>20.743.451.864</b>	<b>2.252.718.101</b>

**5.10 HÀNG TỒN KHO**

	Tại ngày 31/12/2022 (VND)		Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	64.474.100	-	403.240.932	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	11.980.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.550.000.000	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	9.658.377.960	-	9.468.998.000	-
<b>Tổng</b>	<b>12.272.852.060</b>	<b>-</b>	<b>9.884.218.932</b>	<b>-</b>

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.11 TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
<b>NGUYỄN GIÁ</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2022	1.737.382.845.506	515.432.614.702	40.447.734.807	2.189.197.721	14.444.320.915	2.309.896.713.651
Tăng trong năm	771.994.669.932	43.793.533.954	951.291.636	45.790.000	-	816.785.285.522
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	771.994.669.932	43.793.533.954	-	45.790.000	-	815.833.993.886
Tăng khác	-	-	951.291.636	-	-	951.291.636
<b>Giảm trong năm</b>	<b>(100.271.878.455)</b>	<b>(139.056.076.386)</b>	<b>(16.548.783.821)</b>	<b>(138.074.414)</b>	<b>(1.980.538.628)</b>	<b>(257.995.351.704)</b>
Thanh lý nhượng bán	(100.271.878.455)	(52.567.108.542)	(16.548.783.821)	(138.074.414)	(1.871.264.854)	(171.397.110.086)
Được bảo hiểm bồi thường (i)	-	(86.488.967.844)	-	-	-	(86.488.967.844)
Giảm khác	-	-	-	-	(109.273.774)	(109.273.774)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>2.409.105.636.983</b>	<b>420.170.072.270</b>	<b>24.850.242.622</b>	<b>2.096.913.307</b>	<b>12.463.782.287</b>	<b>2.868.686.647.469</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2022	689.494.384.951	227.548.199.823	27.483.436.293	1.260.453.522	13.653.296.664	959.439.771.253
Tăng trong năm	200.751.738.776	33.521.405.442	2.152.230.612	204.746.050	747.823.365	237.377.944.245
Khấu hao trong năm	200.751.738.776	33.521.405.442	2.152.230.612	204.746.050	747.823.365	237.377.944.245
<b>Giảm trong năm</b>	<b>(66.067.558.878)</b>	<b>(96.015.660.059)</b>	<b>(10.470.023.166)</b>	<b>(77.020.258)</b>	<b>(2.011.322.147)</b>	<b>(174.641.584.508)</b>
Thanh lý nhượng bán	(66.067.558.878)	(35.756.166.965)	(10.470.023.166)	(77.020.258)	(2.011.322.147)	(114.382.091.414)
Được bảo hiểm bồi thường (i)	-	(60.259.493.094)	-	-	-	(60.259.493.094)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>824.178.564.849</b>	<b>165.053.945.206</b>	<b>19.165.643.739</b>	<b>1.388.179.314</b>	<b>12.389.797.882</b>	<b>1.022.176.130.990</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2022	1.047.888.460.555	287.884.414.879	12.964.298.514	928.744.199	791.024.251	1.350.456.942.398
Tại ngày 31/12/2022	1.584.927.072.134	255.116.127.064	5.684.598.883	708.733.993	73.984.405	1.846.510.516.479

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

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

**5.11 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP THEO)**

(i) Đây là nguyên giá và giá trị hao mòn đã được Tổng Công ty bảo hiểm toàn cầu bồi thường liên quan đến sự cố tại Chi nhánh IDICO - Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3

Giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31/12/2022 là 1.577.330.881.499 VND (tại ngày 31/12/2021 là 1.155.286.831.056 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 209.861.896.296 VND (tại ngày 31/12/2021 là 181.317.564.248 VND).

**5.12 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2022	1.641.539.211.468	1.641.539.211.468
Tăng trong năm	2.893.522.438.005	2.893.522.438.005
Xây dựng cơ bản hoàn thành	2.893.522.438.005	2.893.522.438.005
Giảm trong năm	(180.177.323)	(180.177.323)
Thanh lý, nhượng bán	(180.177.323)	(180.177.323)
Số dư tại ngày 31/12/2022	<u>4.534.881.472.150</u>	<u>4.534.881.472.150</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2022	354.138.508.680	354.138.508.680
Tăng trong năm	438.387.812.267	438.387.812.267
Khấu hao trong năm	438.387.812.267	438.387.812.267
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2022	<u>792.526.320.947</u>	<u>792.526.320.947</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2022	1.287.400.702.788	1.287.400.702.788
Tại ngày 31/12/2022	<u>3.742.355.151.203</u>	<u>3.742.355.151.203</u>

Giá trị còn lại của các tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31/12/2022 là 3.030.909.765.927 VND (tại ngày 31/12/2021 là 1.189.470.765.026 VND).

**5.13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Khu công nghiệp Hựu Thạnh	945.798.213.990	2.704.134.114.945
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	32.201.300.989	532.297.348.996
Khu công nghiệp Cầu Nghìn	71.069.090.165	132.574.868.713
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	16.286.175.372	126.455.229.751
Khu tái định cư Khu công nghiệp Hựu Thạnh	71.662.985.315	63.494.495.591
Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	41.390.018	9.802.790.376
Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	-	55.190.428.789
Nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch 5	7.219.591.473	8.462.425.160
Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	4.020.284.983	844.762.861
Nhà máy xử lý nước thải KCN Hựu Thạnh	41.394.134.025	19.878.379.646
Nhà xưởng- KCN Hựu Thạnh	36.998.846.818	-
Các công trình khác	3.825.009.245	3.016.677.499
<b>Tổng</b>	<u>1.230.517.022.393</u>	<u>3.656.151.522.327</u>

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

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

**5.14 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>24.273.670.003</b>	<b>288.402.132</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.590.488.722	288.402.132
Chi phí SXKD trả trước	20.683.181.281	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>259.862.055.799</b>	<b>426.422.980.299</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí khác	-	6.366.615.561
Chi phí trả trước tiền thuê đất	188.556.094.834	305.559.508.954
<i>Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 (i)</i>	-	84.824.213.123
<i>Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 (ii)</i>	111.712.798.614	139.754.811.831
<i>Khu công nghiệp Hựu Thạnh (iii)</i>	76.843.296.220	80.980.484.000
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	71.305.960.965	114.496.855.784
<b>Tổng</b>	<b>284.135.725.802</b>	<b>426.711.382.431</b>

(i) Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 (tỉnh Đồng Nai) đã được phân bổ vào kết quả kinh doanh phù hợp với việc ghi nhận doanh thu, giá vốn một lần trong năm.

(ii) Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 (tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu): Là khoản tiền thuê đất đã nộp một lần đối với diện tích đất đã cho thuê lại, thu tiền một lần theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước năm 2016. Tại ngày 31/12/2022, Tổng công ty đã phân bổ một phần vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu, giá vốn một lần trong năm.

(iii) Tiền thuê đất trả trước tại Khu công nghiệp Hựu Thạnh (tỉnh Long An): Là khoản tiền thuê đất đã nộp một lần cho cả thời gian thuê đất và sẽ được phân bổ đến ngày 06/8/2069. Tại ngày 31/12/2022, Tổng công ty đã phân bổ một phần vào chi phí tương ứng với việc ghi nhận doanh thu, giá vốn một lần trong năm.

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
<b>Phải nộp</b>	<b>43.347.031.791</b>	<b>180.992.005.658</b>	<b>358.697.661.992</b>
Thuế GTGT	-	84.565.802.138	2.983.179.462
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.941.814.361	65.289.374.315	351.228.886.532
Thuế thu nhập cá nhân	2.065.302.349	29.585.862.302	1.045.352.303
Thuế tài nguyên	1.134.605	1.334.139.102	3.101.463.219
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	159.516.209	111.253.389	159.516.209
Các loại thuế khác	179.264.267	105.574.412	179.264.267
<b>Phải thu</b>	<b>-</b>	<b>925.408.604</b>	<b>139.849.000</b>
Các loại thuế khác nộp thừa	-	785.559.604	139.849.000

**5.16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Tại ngày 31/12/2022 (VND)		Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
IDICO - LINCO	753.870.312	753.870.312	19.202.936.737	19.202.936.737
IDICO - URBIZ	60.667.544.086	60.667.544.086	28.894.422.467	28.894.422.467
IDICO-ISC	24.104.858.700	24.104.858.700	17.406.434.711	17.406.434.711
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	64.983.034.645	64.983.034.645	9.789.050.899	9.789.050.899
Các đối tượng khác	127.743.949.996	127.743.949.996	68.232.261.579	68.232.261.579
<b>Tổng</b>	<b>278.253.257.739</b>	<b>278.253.257.739</b>	<b>143.525.106.393</b>	<b>143.525.106.393</b>
	<b>104.805.485.291</b>	<b>104.805.485.291</b>	<b>82.947.480.107</b>	<b>82.947.480.107</b>

**Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan** (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.2)

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

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

**5.17 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay dự trả:	16.593.487.838	12.883.904.711
- Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	11.559.415.672	5.926.797.511
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	434.634.621	733.190.292
- Khu công nghiệp Hựu Thạnh	1.225.266.054	-
- Các Hợp đồng vay ngắn hạn	3.374.171.491	6.223.916.908
Chi phí Dự án và Nhà máy XLNT KCN Nhơn Trạch 5	7.196.929.352	-
Chi phí Nhà máy xử lý nước thải Phú Mỹ 2	748.387.558	748.387.558
Chi phí Dự án KCN Mỹ Xuân A	6.370.278.045	9.667.772.701
Chi phí Nhà máy xử lý nước thải KCN Mỹ Xuân A	767.200.000	1.005.581.484
Trích trước chi phí thuế tài nguyên và phí	6.900.181.593	455.075.720
Chi phí phải trả khác	-	309.400.226
<b>Tổng</b>	<b>38.576.464.386</b>	<b>25.070.122.400</b>

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

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

**5.18 PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>166.412.018.109</b>	<b>101.532.279.199</b>
Kinh phí công đoàn	121.295.000	66.872.000
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	6.503.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	99.102.898.865	54.734.202.628
Cố tức, lợi nhuận phải trả	442.748.000	163.001.500
Các khoản phải trả, phải nộp khác (i)	66.745.076.244	46.561.700.071
<b>b) Dài hạn</b>	<b>580.000.000.000</b>	<b>580.000.000.000</b>
IDICO - ITC (ii)	580.000.000.000	580.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>746.412.018.109</b>	<b>681.532.279.199</b>
<b>(i) Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	VND	VND
Ban Điều hành dự án Khu căn hộ cao tầng Tân Phú	-	23.650.505
Công ty CP Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh (iii)	45.103.258.837	45.103.258.837
IDICO - URBIZ	21.574.352.407	-
Phải trả ngắn hạn khác	67.465.000	1.434.790.729
<b>Tổng</b>	<b>66.745.076.244</b>	<b>46.561.700.071</b>

***Trong đó: Phải trả khác các bên liên quan***  
*(chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.2)*

**601.574.352.407      580.044.275.140**

(ii) IDICO-ITC góp vốn đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Vinh Quang, theo thỏa thuận ghi nhớ hợp tác đầu tư được ký giữa Tổng công ty IDICO-CTCP và Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang ngày 05/05/2022. Hai bên sẽ phân chia kết quả kinh doanh dự án theo quy định cụ thể tại hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức khi các bên thống nhất ký kết.

(iii) Hoàn trả theo Thỏa thuận ngày 22/8/2019 giữa Tổng công ty IDICO và Công ty cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh (Đại Quang Minh) về việc hoàn trả các chi phí liên quan đến khu đất khoảng 26,4ha nằm về phía Bắc Quốc lộ 10 thuộc Dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn.



**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCF**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.19 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN**

	Tại ngày 31/12/2022 (VND)			Trong năm (VND)			Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>352.767.228.440</b>	<b>352.767.228.440</b>		<b>864.273.950.890</b>	<b>1.548.709.259.599</b>	<b>1.037.202.537.149</b>	<b>1.037.202.537.149</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (f)	99.993.850.000	99.993.850.000		100.003.850.000	228.846.182.429	228.836.182.429	228.836.182.429	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thừa Thiên Huế (ii)	59.503.827.550	59.503.827.550		10.000.550.000	-	49.503.277.550	49.503.277.550	
Ngân hàng Shinhan Bank Việt Nam - Chi nhánh TPHCM	-	-		-	8.863.077.170	8.863.077.170	8.863.077.170	
Ngân hàng OCB- Chi nhánh TP.HCM	-	-		530.000.000.000	1.280.000.000.000	750.000.000.000	750.000.000.000	
Ngân hàng Trung Quốc - Chi nhánh TP.HCM (iii)	57.693.550.890	57.693.550.890		57.693.550.890	-	-	-	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành	-	-		31.000.000.000	31.000.000.000	-	-	
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh (xi)	10.576.000.000	10.576.000.000		10.576.000.000	-	-	-	
IDICO-URBIZ (xii)	125.000.000.000	125.000.000.000		125.000.000.000	-	-	-	
<b>b) Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>204.395.000.000</b>	<b>204.395.000.000</b>		<b>305.695.000.000</b>	<b>245.696.000.000</b>	<b>144.396.000.000</b>	<b>144.396.000.000</b>	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (iv)	64.395.000.000	64.395.000.000		64.395.000.000	64.396.000.000	64.396.000.000	64.396.000.000	
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam (v)	80.000.000.000	80.000.000.000		80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000	80.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (vi)	60.000.000.000	60.000.000.000		161.300.000.000	101.300.000.000	101.300.000.000	101.300.000.000	



**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCPC**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN (TIẾP THEO)**

	Tại ngày 31/12/2022 (VND)		Trong năm (VND)		Tại ngày 01/01/2022 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>c) Vay dài hạn</b>	<b>1.496.378.870.709</b>	<b>1.496.378.870.709</b>	<b>1.202.432.619.594</b>	<b>1.014.939.614.773</b>	<b>1.308.885.865.888</b>	<b>1.308.885.865.888</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM (iii)	-	-	-	64.395.000.000	64.395.000.000	64.395.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	-	-	-	704.244.614.773	704.244.614.773	704.244.614.773
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Quảng Nam (v)	460.246.251.115	460.246.251.115	-	80.000.000.000	540.246.251.115	540.246.251.115
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành (vi)	1.036.132.619.594	1.036.132.619.594	1.202.432.619.594	166.300.000.000	-	-
<b>d) Phát hành trái phiếu doanh nghiệp</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>400.000.000.000</b>	-	-	-
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (vii)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng BUSAN - Chi nhánh TP.HCM (viii)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng DAEGU - Chi nhánh TP.HCM (ix)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng KEB HANA - Chi nhánh TP. HCM (x)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>2.453.541.099.149</b>	<b>2.453.541.099.149</b>	<b>2.772.401.570.484</b>	<b>2.809.344.874.372</b>	<b>2.490.484.403.037</b>	<b>2.490.484.403.037</b>

*Trong đó: Vay ngắn hạn là các bên liên quan  
(chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.2)*

125.000.000.000 125.000.000.000 125.000.000.000

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

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

**5.19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN (TIẾP THEO)****(i) Vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM**

- Số hợp đồng : Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2022/378281.HĐ ngày 19/8/2022 có hạn mức tín dụng 100.000.000.000 VND.
- Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh
- Thời hạn thấu chi: : 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng
- Lãi suất : Lãi suất hợp đồng tiền gửi cao nhất đối ứng là TSĐB + 0,3%/năm, lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng/lần, định kỳ vào ngày 01 của tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất hoặc theo thông báo lãi suất của BIDV tùy theo tình hình biến động lãi suất của thị trường trong từng thời kỳ.
- Tài sản đảm bảo : Bên vay cầm cố các Hợp đồng tiền gửi/Hợp đồng cho vay/Giấy tờ có giá sau để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán nợ vay tại ngân hàng:

Stt	Tên tài sản cầm cố	Số hợp đồng	Giá trị (VND)
1	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	04/2022/HĐTG.310.378281	20.000.000.000
2	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	05/2022/HĐTG.310.378281	20.000.000.000
3	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	06/2022/HĐTG.310.378281	20.000.000.000
4	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	07/2022/HĐTG.310.378281	20.000.000.000
3	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	08/2022/HĐTG.310.378281	20.000.000.000
	<b>Tổng</b>		<b>100.000.000.000</b>

Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022: 99.993.850.000 VND

**(ii) Vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thừa Thiên Huế**

- Số hợp đồng : Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 02/2022/378281/HĐ ký ngày 31/3/2022 Tổng hạn mức cho vay là 60.000.000.000 VND.
- Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh
- Thời hạn hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng
- Lãi suất : 5,8%/năm (được áp dụng đến ngày 30/6/2022) và sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo thông báo của Ngân hàng.
- Tài sản đảm bảo : Hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại tài khoản 55110001896925 trị giá 60 tỷ đồng
- Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 : 59.503.827.550 VND.

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

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

**5.19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN (TIẾP THEO)****(iii) Vay ngắn hạn của Ngân hàng Bank of China (HONG KONG) LIMITED - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh**

Số hợp đồng	: Hợp đồng tổng hạn mức tín dụng khung số U700/ST/IDICO/2021 ngày 07/01/2022. Tổng hạn mức cho vay là 161.000.000.000 VND.
Mục đích vay	: Vay tài trợ vốn lưu động liên quan đến hoạt động kinh doanh
Thời hạn vay	: Thời hạn vay bắt đầu từ ngày hiệu lực của Hợp đồng tổng hạn mức tín dụng và kết thúc vào 12 tháng sau đó
Lãi suất	: Lãi suất trong hạn là lãi suất được áp dụng cho kỳ tính lãi được xác định theo công thức dưới đây: Lãi suất (% mỗi năm) = VND Chi phí Huy động vốn + 2,00% với điều kiện Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi không vượt quá mức lãi suất tối đa mà Pháp luật và Quy định cho phép
Tài sản đảm bảo	: Thẻ chấp tiền gửi có kỳ hạn sở hữu hợp pháp của Tổng công ty được phát hành tại tổ chức tín dụng tại Việt Nam theo Hợp đồng số U700/ST/IDICO/2021/DEPO
Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022	: 57.693.550.890 VND

**(iv) Vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh**

Số hợp đồng	: Hợp đồng tín dụng khung số 43/2015/378281/HỆTDK và hợp đồng tín dụng thành phần số 1- 43/2015/378281/HỆTDTP01; số 2- 43/2015/378281/HỆTDTP01 và số 3-43/2015/378281/HỆTDTP01 ký ngày 28/09/2015. Tổng hạn mức cho vay là 328.000.000.000 VND.
Mục đích vay	: Vay tài trợ dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng do Tổng công ty làm chủ đầu tư
Thời hạn vay	: Thời hạn vay 96 tháng (08 năm) kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Thời hạn rút vốn 90 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng khung. Thời gian ân hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của hợp đồng tín dụng thành phần này.
Lãi suất	: Lãi suất trong hạn là lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ niêm yết tại ngân hàng tại thời điểm rút vốn vay (hoặc vào thời điểm điều chỉnh lãi suất khi đến kỳ điều chỉnh lãi) +3,2%. Lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 06 tháng/lần. Lãi suất nợ quá hạn tối đa 150% lãi suất trong hạn.
Tài sản đảm bảo	: Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai là dự án (bao gồm cả tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của bên vay)
Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022	: 64.395.000.000 VND.

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

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

**5.19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN (TIẾP THEO)****(v) Vay dài hạn Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - các Chi nhánh: Quảng Nam, Quảng Ngãi, Quảng Bình, Quảng Trị, và Thành phố Đà Nẵng**

Số hợp đồng	: Hợp đồng tín dụng số 01/2015/HĐTĐ-ĐM3 ngày 09/3/2015 có hạn mức tín dụng 1.047.000.000.000 VND.
Mục đích vay	: Để thực hiện Dự án Thủy điện Đak Mi 3 .
Thời hạn vay	: Thời hạn vay 15 năm kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên.
Lãi suất	: Lãi suất được tính bằng lãi suất tiết kiệm bình quân có kỳ hạn 12 tháng và lãi suất biên là 3,5%/năm. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất nợ trong hạn.
Tài sản đảm bảo	: Khoản vay được bảo đảm bằng Tài sản dự án
Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022	: 540.246.251.115 VND (Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả là 80.000.000.000 VND và nợ dài hạn là 460.246.251.115 VND).

**(vi) Vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành gồm hai hợp đồng như sau:****(a) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2021-HĐCVDADT/NHCT322-IDICO ngày 10/01/2022**

Số hợp đồng	: Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2021-HĐCVDADT/NHCT322-IDICO ngày 10/01/2022. Tổng hạn mức cho vay là 700.000.000.000 VND.
Mục đích vay	: Trả nợ trước hạn khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/378281/HĐTĐ ngày 24/9/2018 đã giải ngân để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hựu Thạnh.
Thời hạn vay	: Thời hạn cho vay đến ngày 24/4/2028 và không vượt quá thời hạn cho vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/378281/HĐTĐ ngày 24/9/2022.
Lãi suất	: Lãi suất 6,8%/năm đầu tiên, lãi suất tiền gửi 12 tháng + biên 2,7% những năm tiếp theo
Tài sản đảm bảo	: Chủ yếu đảm bảo bằng: Quyền sử dụng đất của dự án với diện tích đất tối thiểu là 4.396.991 m <sup>2</sup> theo GCN QSD đất số CY 741306 cấp ngày 18/12/2020 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Chủ đầu tư; Toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường GPMB, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc dự án của Chủ đầu tư; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án của Chủ đầu tư và các tài sản khác của Tổng công ty IDICO -CTCP phù hợp quy định của pháp luật và Ngân hàng Công thương Việt Nam.
Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022	: 593.700.000.000 VND (Trong đó: nợ dài hạn đến hạn trả là 60.000.000.000 VND và nợ dài hạn là 533.700.000.000 VND).

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

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

**5.19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN TIẾP THEO)****(b) Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 02/2021-HĐCVDADT/NHCT322-IDICO ngày 10/01/2022**

- Số hợp đồng : Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 02/2021-HĐCVDADT/NHCT322-IDICO ngày 10/01/2022. Tổng hạn mức cho vay là 800.000.000.000 VND.
- Mục đích vay : Trả nợ trước hạn khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/378281/HĐTD ngày 24/9/2018 đã giải ngân để thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ, hợp pháp đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hựu Thạnh.
- Thời hạn vay : Thời hạn cho vay đến ngày 24/4/2028 và không vượt quá thời hạn cho vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đối với khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/378281/HĐTD ngày 24/9/2022.
- Lãi suất : Lãi suất 6,8%/năm đầu tiên, lãi suất tiền gửi 12 tháng + biên 2,7% những năm tiếp theo
- Tài sản đảm bảo : Chủ yếu đảm bảo bằng: Quyền sử dụng đất của dự án với diện tích đất tối thiểu là 4.396.991 m<sup>2</sup> theo GCN QSD đất số CY 741306 cấp ngày 18/12/2020 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của Chủ đầu tư; Toàn bộ quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường GPMB, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc dự án của Chủ đầu tư; toàn bộ các quyền, lợi ích gắn liền hoặc phát sinh từ dự án của Chủ đầu tư và các tài sản khác của Tổng công ty IDICO - CTCP phù hợp quy định của pháp luật và Ngân hàng Công thương Việt Nam.

Số dư nợ gốc tại ngày : 502.432.619.594 VND  
31/12/2022**(vii) Phát hành trái phiếu doanh nghiệp tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam theo Hợp đồng số 3103/2022/10/HDDDCSH-IDC-SHBVN SSD-SSV ngày 07/4/2022.**

- Tổ chức phát hành : Tổng công ty IDICO – CTCP
- Mục đích phát hành : Đầu tư bổ sung dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3
- Hình thức trái phiếu : Trái phiếu ghi danh, theo hình thức bút toán ghi sổ
- Mệnh giá trái phiếu : 1.000.000.000 VND
- Khối lượng trái phiếu : 100 trái phiếu
- Lãi suất trái phiếu : Cố định 8%/năm
- Kỳ thanh toán lãi : Trả cuối kỳ, định kỳ 6 tháng một lần
- Ngày phát hành : Ngày 07/4/2022
- Ngày đáo hạn : Ngày 07/4/2025 (Kỳ hạn 3 năm)
- Thời điểm thanh toán gốc và lãi trái phiếu : Thực hiện qua đại lý (phòng dịch vụ Chứng khoán Ngân hàng Shinhan Việt Nam)
- Tổng giá trị đã phát hành : 100.000.000.000 VND

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

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

**5.19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN (TIẾP THEO)****(viii) Phát hành trái phiếu doanh nghiệp tại Ngân hàng BUSAN - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 3103/2022/07/HDDM-IDC-BUSAN HCM ngày 07/4/2022.**

Tổ chức phát hành	: Tổng công ty IDICO - CTCP
Mục đích phát hành	: Đầu tư bổ sung dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3
Hình thức trái phiếu	: Trái phiếu ghi danh, theo hình thức bút toán ghi sổ
Mệnh giá trái phiếu	: 1.000.000.000 VND
Khối lượng trái phiếu	: 100 trái phiếu
Lãi suất trái phiếu	: Cố định 8%/năm
Kỳ thanh toán lãi	: Trả cuối kỳ, định kỳ 6 tháng một lần
Ngày phát hành	: Ngày 07/4/2022
Ngày đáo hạn	: Ngày 07/4/2025 (Kỳ hạn 3 năm)
Thời điểm thanh toán gốc và lãi trái phiếu	: Thực hiện qua đại lý (phòng dịch vụ Chứng khoán Ngân hàng Shinhan Việt Nam)
Tổng giá trị đã phát hành	: 100.000.000.000 VND

**(ix) Phát hành trái phiếu doanh nghiệp tại Ngân hàng DEAGU - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 3103/2022/08/HDDM-IDC- DEAGU HCM ngày 07/4/2022.**

Tổ chức phát hành	: Tổng công ty IDICO - CTCP
Mục đích phát hành	: Đầu tư bổ sung dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3
Hình thức trái phiếu	: Trái phiếu ghi danh, theo hình thức bút toán ghi sổ
Mệnh giá trái phiếu	: 1.000.000.000 VND
Khối lượng trái phiếu	: 100 trái phiếu
Lãi suất trái phiếu	: Cố định 8%/năm
Kỳ thanh toán lãi	: Trả cuối kỳ, định kỳ 6 tháng một lần
Ngày phát hành	: Ngày 07/4/2022
Ngày đáo hạn	: Ngày 07/4/2025 (Kỳ hạn 3 năm)
Thời điểm thanh toán gốc và lãi trái phiếu	: Thực hiện qua đại lý (phòng dịch vụ Chứng khoán Ngân hàng Shinhan Việt Nam)
Tổng giá trị đã phát hành	: 100.000.000.000 VND

**(x) Phát hành trái phiếu doanh nghiệp tại Ngân hàng KEB HANA - Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng số 3103/2022/05/HDDM-IDC-KEB HANA ngày 07/4/2022.**

Tổ chức phát hành	: Tổng công ty IDICO - CTCP
Mục đích phát hành	: Đầu tư bổ sung dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3
Hình thức trái phiếu	: Trái phiếu ghi danh, theo hình thức bút toán ghi sổ
Mệnh giá trái phiếu	: 1.000.000.000 VND
Khối lượng trái phiếu	: 100 trái phiếu
Lãi suất trái phiếu	: Cố định 8%/năm
Kỳ thanh toán lãi	: Trả cuối kỳ, định kỳ 6 tháng một lần
Ngày phát hành	: Ngày 07/4/2022
Ngày đáo hạn	: Ngày 07/4/2025 (Kỳ hạn 3 năm)
Thời điểm thanh toán gốc và lãi trái phiếu	: Thực hiện qua đại lý (phòng dịch vụ Chứng khoán Ngân hàng Shinhan Việt Nam)
Tổng giá trị đã phát hành	: 100.000.000.000 VND

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

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

**5.19 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN (TIẾP THEO)****(xi) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh**

Số hợp đồng : Hợp đồng hạn mức thấu chi số 376/2022/HĐHMTCP/PVB-CNHCM ngày 24/10/2022, hạn mức thấu chi là 42.000.000.000 VND

Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh

Thời hạn hạn mức : 12 tháng kể từ ngày 24/10/2022

Lãi suất : Quy định cụ thể tại từng khế ước vay.

Tài sản đảm bảo : Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/HĐTGPVB HCM-IDICO ngày 02/01/2019 và các Phụ lục kèm theo (nếu có).  
Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 57/HĐTGPVB HCM-IDICO ngày 22/01/2019 và các Phụ lục kèm theo (nếu có).

Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 : 10.576.000.000 VND

**(xii) Vay ngắn hạn Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO**

Số hợp đồng : Hợp đồng vay vốn số 31.10 /2022/ HĐVV ngày 31/10/2022. Tổng số tiền vay là: 125.000.000.000 VND.

Mục đích vay : Thanh toán các chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển các dự án của Tổng công ty IDICO.

Thời hạn vay : Tối đa 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng vay vốn

Lãi suất : 10%/ năm và lãi suất cho vay cố định trong suốt thời gian vay

Tài sản đảm bảo : Tín chấp

Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 : 125.000.000.000 VND

**5.20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>106.936.692.722</b>	<b>136.566.440.380</b>
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất tại Khu công nghiệp:		
- Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5	-	46.729.375.900
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ 2	47.591.977.015	50.011.162.644
- Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A	430.150.152	16.033.211
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	49.058.536.397	37.298.058.980
- Khu Công nghiệp Cầu Nghìn	679.979.528	679.979.528
- Khu Công nghiệp Hựu Thạnh	9.176.049.630	1.831.830.117
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.154.906.815.678</b>	<b>3.774.253.000.426</b>
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất tại Khu công nghiệp:		
- Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5	-	1.395.147.495.532
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ 2	1.456.563.112.343	1.506.220.836.895
- Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A	669.942.929	-
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	1.482.322.827.605	822.228.326.824
- Khu Công nghiệp Cầu Nghìn	26.152.198.940	26.832.178.468
- Khu Công nghiệp Hựu Thạnh	189.198.733.861	23.824.162.707
<b>Tổng</b>	<b>3.261.843.508.400</b>	<b>3.910.819.440.806</b>



**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**5.21 VỐN CHỦ SỞ HỮU****a. Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại ngày 01/01/2021	3.000.000.000.000	41.722.046.647	887.981.287.358	3.929.703.334.005
Tăng trong năm	-	-	477.025.534.348	477.025.534.348
Lãi trong năm trước	-	-	477.025.534.348	477.025.534.348
Giảm trong năm	-	-	(725.192.000.000)	(725.192.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2021	-	-	(720.000.000.000)	(720.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng Ban quản lý điều hành	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(3.192.000.000)	(3.192.000.000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>41.722.046.647</b>	<b>639.814.821.706</b>	<b>3.681.536.868.353</b>
Số dư tại ngày 01/01/2022	3.000.000.000.000	41.722.046.647	639.814.821.706	3.681.536.868.353
Tăng trong năm	299.999.290.000	-	1.697.797.565.302	1.997.796.855.302
Lãi trong năm nay	-	-	1.697.797.565.302	1.697.797.565.302
Chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu (i)	299.999.290.000	-	-	299.999.290.000
Giảm trong năm	-	-	(1.146.769.148.000)	(1.146.769.148.000)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp (i)	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	(4.770.000.000)	(4.770.000.000)
Chia cổ tức năm 2021 bằng tiền (i)	-	-	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu (i)	-	-	(299.999.290.000)	(299.999.290.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2022 (ii)	-	-	(659.999.858.000)	(659.999.858.000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>3.299.999.290.000</b>	<b>41.722.046.647</b>	<b>1.190.843.239.008</b>	<b>4.532.564.575.655</b>

Đơn vị tính: VND

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTPC**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số **B 09-DN**

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

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

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

**5.21 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

- (i) IDICO thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2022 ngày 19/4/2022 như sau:
- Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp: 2.000.000.000 VND.
  - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi: 4.770.000.000 VND (tương đương 1% Lợi nhuận sau thuế năm 2021).
  - Chia cổ tức 40%/vốn điều lệ (trong đó: bằng cổ phiếu 10% và bằng tiền mặt 30%), cụ thể:
    - + Bằng cổ phiếu: 299.999.290.000 VND (tương đương 10%/cổ phiếu). Đã hoàn thành theo Thông báo số 38/TB-TCT ngày 14/6/2022 của Hội đồng quản trị về việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 10%.
    - + Bằng tiền mặt: 900.000.000.000 VND (tương ứng 30%/cổ phiếu, 01 cổ phiếu nhận được 3.000 VND).
  - ++ Đã tạm ứng cổ tức năm 2021: 720.000.000.000 VND (tương đương 24%/cổ phiếu (01 cổ phiếu nhận được 2.400 VND) theo Nghị quyết số 35/NQ-TCT ngày 14/10/2021 của HĐQT Tổng công ty IDICO
  - ++ Cổ tức còn lại: 180.000.000.000 VND (tương ứng 6%/cổ phiếu, 01 cổ phiếu nhận được 600 VND) theo Thông báo số 28/TB-TCT ngày 25/4/2022 của Tổng công ty.

(ii) IDICO thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2022 theo Nghị quyết số 32/NQ-TCT ngày 09/8/2022 của HĐQT Tổng công ty IDICO và Thông báo số 71/TB-TCT ngày 22/8/2022 của Hội đồng quản trị về việc chi trả tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền với tỷ lệ 20%, tương ứng số tiền là 659.999.858.000 VND.

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đối tượng	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Tỷ lệ	Số CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ	Số CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)
Công ty cổ phần Tập đoàn SSG	22,50%	74.250.000	742.500.000.000	22,50%	67.500.000	675.000.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt	11,93%	39.361.300	393.613.000.000	11,93%	35.783.000	357.830.000.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	65,57%	216.388.629	2.163.886.290.000	65,57%	196.717.000	1.967.170.000.000
<b>Tổng</b>	<b>100%</b>	<b>329.999.929</b>	<b>3.299.999.290.000</b>	<b>100%</b>	<b>300.000.000</b>	<b>3.000.000.000.000</b>

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

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

**5.21 VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)****c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn góp tại ngày 01 tháng 01</b>	<b>3.000.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000.000</b>
Vốn góp tăng trong năm	299.999.290.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>3.299.999.290.000</b>	<b>3.000.000.000.000</b>
<b>Phân phối lợi nhuận và chia cổ tức</b>	<b>1.139.999.148.000</b>	<b>720.000.000.000</b>
<i>Tạm ứng Cổ tức thuộc LNST năm 2021</i>	-	<i>720.000.000.000</i>
<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu thuộc LNST năm 2021</i>	<i>299.999.290.000</i>	-
<i>Chia cổ tức bằng tiền thuộc LNST năm 2021</i>	<i>180.000.000.000</i>	-
<i>Tạm ứng cổ tức bằng tiền thuộc LNST năm 2022</i>	<i>659.999.858.000</i>	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>329.999.929</b>	<b>300.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>329.999.929</b>	<b>300.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	329.999.929	300.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>329.999.929</b>	<b>300.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	329.999.929	300.000.000
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

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

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP****6.1 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>2.803.486.136.164</b>	<b>397.172.469.407</b>
Doanh thu hạ tầng Khu công nghiệp	2.696.342.197.603	364.499.052.493
Doanh thu kinh doanh điện (i)	107.143.938.561	32.673.416.914
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>9.468.998.000</b>
Hàng bán trả lại	-	9.468.998.000
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.803.486.136.164</b>	<b>387.703.471.407</b>
<i>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>59.791.299.020</i>	<i>8.283.188.618</i>

(i) Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3 tạm ngưng vận hành đến 30/9/2022 theo Thông báo số 103/TCT-BQLDA ngày 11/02/2022 của Tổng công ty IDICO và phát điện trở lại kể từ ngày 22/10/2022.

**6.2 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hạ tầng Khu công nghiệp	744.761.314.999	192.736.785.479
Giá vốn kinh doanh điện	94.798.026.329	83.152.919.680
Giá vốn hàng bán trả lại	-	(9.468.998.000)
<b>Tổng</b>	<b>839.559.341.328</b>	<b>266.420.707.159</b>

**6.3 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	75.282.651.049	57.095.544.093
Lãi bán các khoản đầu tư	5.348.912.556	474.688.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	234.711.581.350	172.398.263.248
<b>Tổng</b>	<b>315.343.144.955</b>	<b>704.181.807.341</b>
<i>Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.2)</i>	<i>241.846.293.598</i>	<i>179.264.561.237</i>

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

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

**6.4 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	96.853.664.140	76.705.806.671
Chi phí thanh lý các khoản đầu tư	-	120.274.991.944
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	115.119.880	84.192.632
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất các khoản đầu tư tài chính	73.908.826.842	56.515.330.205
<b>Tổng</b>	<b>170.877.610.862</b>	<b>253.580.321.452</b>

**6.5 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí hoa hồng môi giới	7.666.381.662	1.064.452.266
<b>Tổng</b>	<b>7.666.381.662</b>	<b>1.064.452.266</b>

**6.6 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	28.961.180.562	24.056.035.532
Chi phí vật liệu quản lý	880.295.487	634.815.288
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.040.107.314	389.090.974
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.423.353.161	2.643.500.005
Thuế phí và lệ phí	302.891.737	3.000.000
Chi phí dự phòng	21.733.931.622	2.390.953.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.342.075.457	3.374.263.200
Chi phí bằng tiền khác	4.155.515.330	12.627.941.003
<b>Tổng</b>	<b>63.839.350.670</b>	<b>46.119.599.552</b>

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

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

**6.7 LỢI NHUẬN KHÁC**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b><i>Thu nhập khác</i></b>		
Hợp tác đầu tư tài sản và vận hành đường dây 220kV NMTĐ Đak Mi 3-Đak Mi 4 và quản lý vận hành Ngăn lộ Nhà máy Thủy điện Đak Mi 2	-	35.000.000.000
Tiền bồi thường của Bảo hiểm	89.061.666.082	-
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	685.829.000	-
Lãi chậm thanh toán	3.108.603.069	1.109.632.776
Các khoản khác	2.124.384.118	7.649.190.414
<b>Tổng</b>	<b>94.980.482.269</b>	<b>43.758.823.190</b>
<b><i>Chi phí khác</i></b>		
Giá trị còn lại TSCĐ do bảo hiểm bồi thường	25.193.016.861	-
Chi phí khắc phục sự cố nhà máy	32.230.244.789	-
Giá trị còn lại của tài sản cố định	-	13.422.581
Các khoản khác	1.069.805.428	5.701.927.817
<b>Tổng</b>	<b>58.493.067.078</b>	<b>5.715.350.398</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>36.487.415.191</b>	<b>38.043.472.792</b>

**6.8 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.056.677.039	17.676.752.652
Chi phí nhân công	49.393.532.616	67.890.945.666
Chi phí khấu hao tài sản cố định	675.765.756.512	141.529.421.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.595.590.792	80.280.925.953
Chi phí khác bằng tiền	21.477.613.493	28.208.945.208
<b>Tổng</b>	<b>780.289.170.452</b>	<b>335.586.991.472</b>

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

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

**6.9 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.073.374.011.788</b>	<b>562.743.671.111</b>
<b>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>3.557.751.238</b>	<b>4.403.586.803</b>
Các khoản chi phí không được trừ	3.557.751.238	4.403.586.803
<b>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>234.711.581.350</b>	<b>173.917.255.779</b>
Cổ tức, lợi nhuận được chia	234.711.581.350	172.398.263.248
Hoàn trích chi phí công trình Mở rộng QLLA Thừa Thiên Huế do đã tính thuế	-	1.069.912.441
Khác	-	449.080.090
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>1.842.220.181.676</b>	<b>393.230.002.135</b>
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>1.842.220.181.676</b>	<b>393.230.002.135</b>
Thu nhập tính thuế kinh doanh bất động sản	1.877.882.232.431	393.230.002.135
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN của hoạt động bất động sản	375.576.446.486	78.646.000.427
Thu nhập tính thuế của các hoạt động khác	(35.662.050.755)	-
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN của hoạt động khác	-	-
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>375.576.446.486</b>	<b>78.646.000.427</b>
Điều chỉnh theo Tổng cục thuế	-	7.072.136.336
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>375.576.446.486</b>	<b>85.718.136.763</b>

**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTPC**

151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,  
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09-DN

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

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

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

**7. THÔNG TIN KHÁC****7.1 THÔNG TIN CÁC HỢP ĐỒNG GHI NHẬN DOANH THU TRÊN TỔNG SỐ TIỀN NHẬN TRƯỚC**

Đối với các hợp đồng đã ghi nhận doanh thu một lần thì ước tính chênh lệch về doanh thu và lợi nhuận nếu ghi nhận theo phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuế, việc suy giảm doanh thu, lợi nhuận của các kỳ trong tương lai như sau:

<b>Nội dung</b>	<b>Doanh thu một lần</b>	<b>Giá vốn một lần</b>	<b>Lợi nhuận góp một lần</b>	<b>Doanh thu phân bổ dần theo thời gian cho thuế</b>	<b>Giá vốn phân bổ dần theo thời gian cho thuế</b>	<b>Lợi nhuận góp phân bổ dần theo thời gian cho thuế</b>
Khu công nghiệp Nhơn Trạch V	1.441.876.871.432	212.842.972.963	1.229.033.898.469	62.426.007.771	7.053.981.958	55.372.025.813
Khu công nghiệp Phú Mỹ II	192.272.901.809	59.567.011.600	132.705.890.209	6.903.448.693	1.831.827.385	5.071.621.308
Khu công nghiệp Phú Mỹ II Mở rộng	350.966.452.973	100.432.867.687	250.533.585.286	9.904.218.889	2.821.799.454	7.082.419.435
Khu công nghiệp Hựu Thạnh	467.503.574.391	258.268.621.606	209.234.952.785	10.025.192.683	5.538.337.753	4.486.854.930
<b>Tổng</b>	<b>2.452.619.800.605</b>	<b>631.111.473.856</b>	<b>1.821.508.326.749</b>	<b>89.258.868.035</b>	<b>17.245.946.550</b>	<b>72.012.921.485</b>



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

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

**7.2 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN****1) Danh sách các bên liên quan:**

<b>Stt Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Tên viết tắt</b>
1 Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Công ty con	IDICO - MCI
2 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	Công ty con	IDICO - UDICO
3 Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Công ty con	IDICO - LINCO
4 Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Công ty con	IDICO - CONAC
5 Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Công ty con	IDICO - INCO 10
6 Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	Công ty con	IDICO - INCON
7 Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO	Công ty con	IDICO - URBIZ
8 Công ty cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Công ty con	IDICO - SHP
9 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Công ty con	IDICO - IDI
10 Công ty TNHH MTV Dịch vụ KCN IDICO	Công ty con	IDICO - ISC
11 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Công ty con	IDICO - QUE VO
12 Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO	Công ty con	IDICO - TCC
13 Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	Công ty con	IDICO - ITC
14 Công ty Cổ phần IDERGY	Công ty con	IDERGY
15 Công ty cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết	BVEC
16 Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Công ty liên kết	LAMA IDICO
17 Ông Lê Bá Thọ	Nguyên chủ tịch HĐQT	
17 Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	
18 Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT	
19 Ông Nguyễn Cao Nguyên	Thành viên HĐQT	
20 Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	
21 Ông Nguyễn Duy	Thành viên HĐQT	
22 Ông Hoàng Văn Hiến	Trưởng BKS	
23 Ông Đào Hữu Thắng	Thành viên BKS	
24 Bà Trần Thanh Linh	Nguyên Thành viên BKS	
25 Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên BKS	
26 Ông Đặng Chính Trung	Tổng giám đốc	
27 Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	
28 Ông Phan Văn Chung	Nguyên Phó Tổng giám đốc	
29 Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc	
30 Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc	
31 Bà Trần Thị Ngọc	Kế toán trưởng	
32 Và các thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân là bên liên quan nêu trên		

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

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

**7.2 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)****2) Lương, thù lao và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác:****a. Lương, thù lao và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị:**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Ninh Mạnh Hồng	Nguyên Chủ tịch HĐQT	-	395.002.857
Ông Lê Bá Thọ	Nguyên Chủ tịch HĐQT	655.766.000	1.406.309.000
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	838.931.148	-
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT	193.888.110	155.554.000
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Thành viên HĐQT	1.177.399.529	1.021.384.000
Ông Vũ Quang Bảo	Nguyên thành viên HĐQT	-	258.802.111
Ông Trịnh Hùng Lâm	Nguyên thành viên HĐQT	-	288.366.250
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	244.278.110	248.889.000
Ông Nguyễn Duy	Thành viên HĐQT	238.083.666	88.889.000
<b>Tổng</b>		<b>3.348.346.563</b>	<b>3.863.196.218</b>

**b. Lương, thù lao và các lợi ích khác của Ban kiểm soát:**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên trưởng BKS	-	185.333.333
Ông Hoàng Văn Hiến	Trưởng BKS	1.032.534.000	991.878.806
Bà Lê Ánh Thu	Nguyên thành viên BKS	-	31.549.778
Ông Đào Hữu Thắng	Thành viên BKS	176.446.000	118.485.000
Bà Trần Thanh Linh	Nguyên thành viên BKS	59.890.000	85.558.000
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên BKS	96.770.833	-
<b>Tổng</b>		<b>1.365.640.833</b>	<b>1.412.804.917</b>

**c. Lương và các lợi ích khác của Ban Tổng giám đốc và người quản lý khác:**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Ông Nguyễn Văn Đạt	Nguyên Tổng giám đốc	-	228.413.429
Ông Đặng Chính Trung	Tổng giám đốc	2.748.276.000	1.837.106.571
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	1.926.123.000	1.476.445.250
Ông Phan Văn Chung	Nguyên Phó Tổng giám đốc	510.659.000	1.441.285.667
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc	1.901.123.000	1.299.360.250
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc	1.845.227.000	1.040.246.000
Bà Trần Thị Ngọc	Kế toán trưởng	1.645.571.000	942.386.250
<b>Tổng</b>		<b>10.576.979.000</b>	<b>8.265.243.417</b>

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

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

**7.2 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

3) Trong năm, Tổng công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Bán hàng</b>		<b>59.791.299.020</b>	<b>8.283.188.618</b>
PFG	Dịch vụ	-	8.144.330.618
IDICO - URBIZ	Dịch vụ	-	19.500.000
IDICO - QUE VO	Dịch vụ	83.358.000	119.358.000
IDICO - ISC	Chuyển nhượng tài sản	59.707.941.020	-
<b>Mua hàng</b>		<b>309.835.092.721</b>	<b>211.036.202.237</b>
IDICO - URBIZ	Khối lượng xây lắp, D.vụ	116.225.743.439	52.082.315.972
IDICO - LINCO	Khối lượng xây lắp	76.180.972.422	105.239.782.476
IDICO - UDICO	Khối lượng xây lắp	661.051.126	4.621.177.512
IDICO - INCON	Dịch vụ tư vấn	7.854.192.036	7.715.392.013
IDICO - MCI	Khối lượng xây lắp	-	552.217.010
IDICO - ISC	Khối lượng xây lắp	60.354.066.826	28.896.318.807
IDICO - TCC	Khối lượng xây lắp	-	3.669.838.817
LAMA IDICO	Khối lượng xây lắp	1.705.341.199	4.672.524.500
IDICO - INCO 10	Khối lượng xây lắp	46.853.725.673	3.586.635.130
<b>Giao dịch cổ phiếu</b>		<b>-</b>	<b>67.311.260.000</b>
IDICO - UDICO	Mua lại cổ phiếu HTI và IDICO-QUE VO	-	47.551.260.000
IDICO - URBIZ	Mua lại cổ phiếu INC và IDICO-QUE VO	-	19.760.000.000
<b>Giao dịch góp vốn</b>		<b>-</b>	<b>585.000.000.000</b>
IDICO - ITC	Góp vốn thành lập Công ty	-	585.000.000.000
<b>Cổ tức được chia</b>		<b>233.393.081.350</b>	<b>167.938.263.248</b>
IDICO - IDI	Cổ tức được chia	40.168.212.000	14.345.790.000
IDICO - UDICO	Cổ tức được chia	12.240.000.000	4.080.000.000
IDICO - CONAC	Cổ tức được chia	66.810.000.000	14.280.000.000
IDICO - LINCO	Cổ tức được chia	7.848.900.000	7.848.900.000
LAMA IDICO	Cổ tức được chia	885.512.800	664.134.600
IDICO - INCON	Cổ tức được chia	2.112.000.000	1.267.200.000
IDICO - URBIZ	Lợi nhuận về IDICO	25.914.296.278	95.095.276.387
IDICO - SHP	Cổ tức được chia	65.237.200.000	27.540.000.000
IDICO - ISC	Lợi nhuận về IDICO	8.221.532.272	2.816.962.261
IDICO - QUE VO	Cổ tức được chia	3.955.428.000	

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

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

**7.2 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

3) Trong năm, Tổng công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau (Tiếp theo):

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
<b>Lãi cho vay</b>		<b>8.453.212.248</b>	<b>11.326.297.989</b>
ĐAK MI JSC	Lãi cho vay	-	685.172.016
IDICO - SHP	Lãi cho vay	832.726.027	3.047.923.288
IDICO - MCI	Lãi cho vay	2.499.630.906	1.558.809.314
IDICO - TCC	Lãi cho vay	801.658.739	534.239.671
IDICO - LINCO	Lãi cho vay	4.319.196.576	5.500.153.700
<b>Cho vay</b>		<b>3.800.000.000</b>	<b>183.000.000.000</b>
IDICO - MCI	Cho vay	3.800.000.000	21.200.000.000
IDICO - TCC	Cho vay	-	8.800.000.000
IDICO - LINCO	Cho vay	-	145.000.000.000
IDICO - SHP	Cho vay	-	8.000.000.000
<b>Đi Vay</b>		<b>125.000.000.000</b>	-
IDICO - URBIZ	Đi vay	125.000.000.000	-
<b>Lãi vay</b>		<b>1.663.013.699</b>	-
IDICO - URBIZ	Lãi đi vay	1.663.013.699	-

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

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

**7.2 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)****4) Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:**

Bên liên quan	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>91.693.800</b>	<b>150.793.125</b>
PFG	-	150.793.125
IDICO - QUE VO	91.693.800	-
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>6.988.599.892</b>	<b>51.312.817.224</b>
IDICO - LINCO	5.467.287.000	17.153.874.838
IDICO - INCO 10	946.567.819	2.988.128.512
IDICO - ISC	-	13.706.953.400
IDICO - INCON	112.500.000	2.025.370.269
IDICO - MCI	154.000.000	154.000.000
IDICO - URBIZ	-	8.825.427.461
IDICO - TCC	308.245.073	2.595.322.560
LAMA IDICO	-	3.863.740.184
<b>Phải thu cho vay</b>	<b>54.790.000.000</b>	<b>116.490.000.000</b>
IDICO - SHP	-	30.000.000.000
IDICO - MCI	28.600.000.000	24.800.000.000
IDICO - LINCO	20.650.000.000	50.650.000.000
IDICO - TCC	5.540.000.000	11.040.000.000
<b>Phải thu khác</b>	<b>274.092.286.653</b>	<b>214.712.245.990</b>
IDICO - IDI	14.345.790.000	-
IDICO - LINCO	149.944.233.142	111.403.711.234
IDICO - ISC	19.484.576.301	-
IDICO - INCO 10	6.071.061.313	8.152.386.645
IDICO - CONAC	36.720.000.000	-
IDICO - MCI	5.799.092.855	3.299.461.949
IDICO - SHP	29.539.200.000	28.327.528.767
IDICO - INCON	1.812.000.000	1.087.200.000
IDICO - URBIZ	-	61.000.000.000
IDICO - TCC	9.490.820.242	777.822.795
LAMA IDICO	885.512.800	664.134.600
<b>Phải trả người bán</b>	<b>104.805.485.291</b>	<b>82.947.480.107</b>
IDICO - UDICO	-	2.543.622.256
IDICO - LINCO	753.870.312	19.202.936.737
IDICO - URBIZ	60.667.544.086	28.894.422.467
IDICO - INCON	2.067.027.149	3.350.579.172
IDICO - MCI	319.795.877	1.014.865.191
LAMA IDICO	962.760.776	7.832.004.960
IDICO - ISC	24.104.858.700	17.406.434.711
IDICO - TCC	-	1.429.359.142
IDICO - INCO 10	15.929.628.391	1.273.255.471
<b>Phải trả đi vay</b>	<b>125.000.000.000</b>	-
IDICO - URBIZ	125.000.000.000	-
<b>Phải trả khác</b>	<b>601.574.352.407</b>	<b>580.044.275.140</b>
IDICO - ISC	-	44.275.140
IDICO - ITC	580.000.000.000	580.000.000.000
IDICO - URBIZ	21.574.352.407	-

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

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

**7.3 THÔNG TIN SO SÁNH**

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

**Trần Thị Ngọc Loan**

**Trần Thị Ngọc**

**Đặng Chính Trung**