

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision



Local Expertise
International Presence



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Chợ kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ	8
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ	9 - 40

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) (“gọi tắt là Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 7 ngày 02/6/2022 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

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

Tên Công ty viết tắt là: IDICO - UDICO.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Trí	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Trần Thúy Hương	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 25/4/2023)
Bà Trần Ngọc Sang	Trưởng Ban (Bầu bổ sung ngày 25/4/2023)
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 14/11/2022)
Ông Phùng Đại Lộc	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/4/2023)
Ông Trần Lê Việt Long	Thành viên (Bầu bổ sung ngày 25/4/2023)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Hoàng Công Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Trí Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,




Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2023

Số: 135/2023/BCSX-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO, được lập ngày 11/8/2023, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ và chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính tổng hợp giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2023, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2023/UQ-CPA VIETNAM ngày 06/01/2023 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 11 tháng 8 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

TÀI SẢN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		296.583.990.500	268.134.690.633
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	4.332.924.430	54.047.726.969
1. Tiền	111		2.955.042.797	52.631.300.208
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.377.881.633	1.416.426.761
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		177.797.994.546	102.990.579.730
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	96.631.388.759	92.942.102.635
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	22.242.113.477	11.753.535.262
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	60.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	2.193.963.206	1.564.412.729
5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.6	(3.269.470.896)	(3.269.470.896)
IV- Hàng tồn kho	140	5.7	113.273.417.374	110.517.383.503
1. Hàng tồn kho	141		113.273.417.374	110.517.383.503
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		1.179.654.150	579.000.431
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	51.787.271	315.487.111
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		471.191.100	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.9	656.675.779	263.513.320
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		207.650.924.807	216.354.922.930
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		172.429.782.753	184.970.107.930
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	172.429.782.753	184.970.107.930
- Nguyên giá	222		383.969.269.288	389.393.999.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(211.539.486.535)	(204.423.891.918)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.11	3.733.555.079	4.173.084.125
1. Nguyên giá	231		16.046.366.973	16.046.366.973
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.312.811.894)	(11.873.282.848)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		25.077.940.732	20.867.355.514
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	25.077.940.732	20.867.355.514
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	2.141.834.400	2.115.392.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.644.242.965	2.644.242.965
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(502.408.565)	(528.850.965)
VI Tài sản dài hạn khác	260		4.267.811.843	4.228.983.361
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	1.232.819.461	1.193.990.979
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		3.034.992.382	3.034.992.382
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		504.234.915.307	484.489.613.563

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/6/2023	01/01/2023
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		126.292.859.386	125.144.909.714
I- Nợ ngắn hạn	310		121.516.657.993	124.894.653.967
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	83.691.788.977	15.724.404.748
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7.540.404.741	3.048.177.526
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	2.416.089.096	2.875.249.225
4. Phải trả người lao động	314		3.662.433.886	4.467.465.564
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	3.045.763.305	65.289.900.400
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	2.284.452.703	2.310.117.634
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	17.470.619.179	30.087.618.596
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.405.106.106	1.091.720.274
II- Nợ dài hạn	330		4.776.201.393	250.255.747
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	116.170.134	118.362.024
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	4.660.031.259	131.893.723
D VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		377.942.055.921	359.344.703.849
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	377.942.055.921	359.344.703.849
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.200.000.000	16.200.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		141.592.762.240	141.592.762.240
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		140.149.293.681	121.551.941.609
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		120.515.557.110	69.732.716.650
- LNST chưa phân phối kì này	421b		19.633.736.571	51.819.224.959
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		504.234.915.307	484.489.613.563

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Toại

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2023
 Giám đốc



Nguyễn Hoàng Công

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

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

Mẫu số B 02a- DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.147.006.465.030	1.347.282.785.637
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.1	1.147.006.465.030	1.347.282.785.637
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.115.930.782.901	1.311.616.583.348
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		31.075.682.129	35.666.202.289
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.144.074.383	710.280.512
7. Chi phí tài chính	22	6.4	1.049.771.306	765.281.898
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.076.213.706	500.854.933
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	11.509.067.376	13.550.454.003
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		20.660.917.830	22.060.746.900
11. Thu nhập khác	31	6.6	4.507.388.143	14.646.387.730
12. Chi phí khác	32	6.6	320.908.208	5.166.493
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	4.186.479.935	14.641.221.237
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		24.847.397.765	36.701.968.137
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	5.213.661.194	7.649.732.528
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		19.633.736.571	29.052.235.609
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	2.430	3.559

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Toại

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2023
Giám đốc



Nguyễn Hoàng Công

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
			ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		24.847.397.765	36.701.968.137
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		13.256.854.223	10.946.098.492
- Các khoản dự phòng	03		(26.442.400)	234.635.365
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6.632.273.474)	(710.530.512)
- Chi phí lãi vay	06		1.076.213.706	500.854.933
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		32.521.749.820	47.673.026.415
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(15.671.768.375)	9.320.752.385
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.756.033.871)	174.602.400
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		8.931.303.717	(23.411.009.910)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		224.871.358	358.227.719
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.076.213.706)	(500.854.933)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.218.689.190)	(5.883.676.756)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(722.998.667)	(1.535.026.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		16.232.221.086	26.196.041.320
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(4.487.585.218)	(29.223.014.770)
2. Tiền thu từ thanh lý, nh.bán TSCĐ và các TSDH khác	22		4.488.199.091	250.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(109.450.000.000)	-
5. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		49.450.000.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.144.074.383	710.280.512
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(57.855.311.744)	(28.512.484.258)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		364.371.138.119	58.461.847.007
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(372.460.000.000)	(21.460.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.850.000)	(24.008.271.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(8.091.711.881)	12.993.576.007
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(49.714.802.539)	10.677.133.069
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	54.047.726.969	8.111.076.263
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	4.332.924.430	18.788.209.332

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Toại

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2023

Giám đốc



Nguyễn Hoàng Công

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, đăng ký doanh nghiệp thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 7 ngày 02/6/2022 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty.

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

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

Tên Công ty viết tắt là: IDICO - UDICO.

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

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

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2023 là 94 người (tại ngày 31/12/2022: 94 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh điện năng trong khu công nghiệp, đầu tư bất động sản và xây lắp dân dụng và công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: kinh doanh điện năng trong khu công nghiệp, đầu tư bất động sản và xây lắp dân dụng và công nghiệp./.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2023, Công ty có 01 đơn vị trực thuộc như sau:

<u>Tên Công ty</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Xí nghiệp Điện lực UDICO	Cung cấp điện

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư của công ty tại ngày 30/6/2023 gồm Chung cư 5 tầng 01 và Chung cư 5 tầng 02 dùng để cho công nhân và cán bộ nhân viên trong khu công nghiệp thuê.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Chi phí trả trước chờ phân bổ.

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay ngắn hạn và dài hạn

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	364.248.209	2.678.492.637
Tiền gửi ngân hàng	2.590.794.588	49.952.807.571
Các khoản tương đương tiền (i)	1.377.881.633	1.416.426.761
Tổng	4.332.924.430	54.047.726.969

(i) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi tại các ngân hàng có thời hạn không quá 03 tháng với lãi suất tiền gửi từ 5,0%/năm đến 5,9%/năm.

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty Cổ phần Dệt RENZE	14.564.665.011	10.788.346.824
Các đối tượng còn lại	82.066.723.748	82.153.755.811
Tổng	96.631.388.759	92.942.102.635

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

<i>8.117.401.584</i>	<i>4.466.151.053</i>
----------------------	----------------------

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty cổ phần Kỹ thuật năng lượng Tâm Thành Phát	8.035.109.023	-
Công ty TNHH Bảo Ngọc NT	2.281.714.753	684.514.426
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.386.111.175	1.386.111.175
Công ty TNHH TV-TK-XD Điện Thành Đạt	132.409.669	132.409.669
Công ty TNHH kỹ thuật điện HTD	1.143.588.000	1.143.588.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật DNL	1.354.000.000	1.354.000.000
Công ty Cổ phần thiết bị điện Cẩm Phá	3.039.800.000	3.039.800.000
Các đối tượng còn lại	4.869.380.857	4.013.111.992
Tổng	22.242.113.477	11.753.535.262

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.4 Phải thu cho vay ngắn hạn

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Hoàng Thị Anh Trang (i)	20.000.000.000	-
Vũ Ngọc Đan Thanh (ii)	20.000.000.000	-
Đặng Thụy Hồng Thảo (iii)	20.000.000.000	-
Tổng	60.000.000.000	-

(i) Hợp đồng vay vốn số 01.04.23/HĐTD ký ngày 06/04/2023 với số tiền vay: 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 9%/năm cố định trong suốt thời gian vay. Mục đích vay: Vay vốn kinh doanh.

(ii) Hợp đồng vay vốn số 02.04.23/HĐTD ký ngày 06/04/2023 với số tiền vay: 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 03 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 9%/năm cố định trong suốt thời gian vay. Mục đích vay: Vay vốn kinh doanh.

(iii) Hợp đồng vay vốn số 03.05.23/HĐTD ký ngày 31/05/2023 với số tiền vay: 20.000.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 8.5%/năm cố định trong suốt thời gian vay. Mục đích vay: Vay vốn kinh doanh.

0004
CÔNG
CỐ P
TƯ P
À VÀ
IDI
TRACH

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

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

Mẫu số B 09a- 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.5 Phải thu khác ngắn hạn

30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
188.025.000	-	298.025.000	-
2.005.938.206	-	1.266.387.729	-
2.193.963.206	-	1.564.412.729	-
37.583.984		37.583.984	

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

5.6 Nợ xấu

30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
6.241.657.104	3.300.254.670	6.241.657.104	3.300.254.670
328.068.462	-	328.068.462	-
6.569.725.566	3.300.254.670	6.569.725.566	3.300.254.670
Quá hạn 6th - 1 năm	Quá hạn 1 - 2 năm	Quá hạn 2 - 3 năm	Quá hạn trên 3 năm

Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc
Biên Hòa - Vũng Tàu
Các đối tượng khác còn lại
Tổng

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

6.241.657.104
328.068.462

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

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

Mẫu số B 09a-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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.7 Hàng tồn kho

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.354.298.451	-	6.847.491.004	-
Công cụ, dụng cụ	103.004.355	-	104.453.999	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	106.816.114.568	-	103.565.438.500	-
Tổng	113.273.417.374	-	110.517.383.503	-

(i) Chi tiết các công trình lớn

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Kinh doanh dự án Hóa An	75.431.768.438	-	72.262.852.370	-
Chung cư số 3 Hiệp Phước	24.512.320.294	-	24.512.320.294	-
Các công trình khác còn lại	6.872.025.836	-	6.790.265.836	-
Tổng	106.816.114.568	-	103.565.438.500	-

5.8 Chi phí trả trước

	30/6/2023	01/01/2023
a) Ngắn hạn	VND	VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	51.787.271	315.487.111
	51.787.271	315.487.111
b) Dài hạn	1.232.819.461	1.193.990.979
Chi phí trả trước chờ phân bổ	1.232.819.461	1.193.990.979
Tổng	1.284.606.732	1.509.478.090

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

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

Mẫu số B 09a-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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

	Đơn vị tính: VND	
	01/01/2023 VND	30/6/2023 VND
Phải nộp		
Thuế GTGT	2.875.249.225	10.131.817.273
Thuế thu nhập doanh nghiệp	589.358.149	3.694.684.459
Thuế thu nhập cá nhân	2.285.891.076	5.348.887.210
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	838.732.792
Các loại thuế khác	-	131.188.035
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000
Phải thu		
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	263.513.320	114.324.777
	263.513.320	393.162.459
		656.675.779
		656.675.779



CO T KIEN PA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICOĐường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt NamMẫu số B 09a- 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2023	184.017.247.922	198.503.025.599	5.319.487.608	1.554.238.719	389.393.999.848
Tăng trong kỳ	-	290.361.750	-	-	290.361.750
Mua trong kỳ	-	277.000.000	-	-	277.000.000
Phân loại lại	-	13.361.750	-	-	13.361.750
Giảm trong kỳ	(13.361.749)	(5.701.730.560)	-	(1)	(5.715.092.310)
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.701.730.560)	-	-	(5.701.730.560)
Phân loại lại	(13.361.749)	-	-	(1)	(13.361.750)
Số dư tại ngày 30/6/2023	184.003.886.173	193.091.656.789	5.319.487.608	1.554.238.718	383.969.269.288
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2023	77.650.306.342	120.028.985.185	5.282.013.904	1.462.586.487	204.423.891.918
Tăng trong kỳ	6.684.115.934	6.282.193.598	37.473.704	29.617.201	13.033.400.437
Khấu hao trong kỳ	6.684.115.934	6.066.118.346	37.473.703	29.617.194	12.817.325.177
Phân loại lại	-	216.075.252	1	7	216.075.260
Giảm trong kỳ	(216.075.260)	(5.701.730.560)	-	-	(5.917.805.820)
Thanh lý, nhượng bán	-	(5.701.730.560)	-	-	(5.701.730.560)
Phân loại lại	(216.075.260)	-	-	-	(216.075.260)
Số dư tại ngày 30/6/2023	84.118.347.016	120.609.448.223	5.319.487.608	1.492.203.688	211.539.486.535
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2023	106.366.941.580	78.474.040.414	37.473.704	91.652.232	184.970.107.930
Tại ngày 30/6/2023	99.885.539.157	72.482.208.566	-	62.035.030	172.429.782.753

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/6/2023 là 59.617.745.300 VND (tại ngày 31/12/2022 là 65.263.201.114 VND).
Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 30/6/2023 là 101.593.706.629 VND (tại ngày 31/12/2022 là 104.224.892.519 VND).



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

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.11 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	16.046.366.973	-	-	16.046.366.973
- Nhà	-	-	-	-
Chung cư 5 tầng số 1	8.538.454.666	-	-	8.538.454.666
Chung cư 5 tầng số 2	7.507.912.307	-	-	7.507.912.307
Giá trị hao mòn lũy kế	11.873.282.848	439.529.046	-	12.312.811.894
- Nhà	-	-	-	-
Chung cư 5 tầng số 1	6.282.888.505	237.566.946	-	6.520.455.451
Chung cư 5 tầng số 2	5.590.394.343	201.962.100	-	5.792.356.443
Giá trị còn lại	4.173.084.125	-	439.529.046	3.733.555.079
- Nhà	-	-	-	-
Chung cư 5 tầng số 1	2.255.566.161	-	237.566.946	2.017.999.215
Chung cư 5 tầng số 2	1.917.517.964	-	201.962.100	1.715.555.864

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong kỳ với số tiền lần lượt là 1.670.925.157 VND và 1.099.241.634 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 30/6/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Đầu tư cải tạo, nâng công suất TBA 110/22kV Tuy Hạ	655.551.874	-
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 1) - TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh	9.783.404.800	9.783.404.800
HT lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 2) - TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh	5.813.794.000	5.813.794.000
Thay thế dàn tủ 22kV MBA 2T (Có thiết bị 110/22kV dự phòng) thuộc CT: TBA 110/22kV Tuy Hạ	3.065.894.155	3.065.894.155
Đầu tư hệ thống SCADA điều khiển từ xa TBA 110/22kV KCN Nhơn Trạch 5 về trung tâm điều khiển tại TBA 110/22kV Tuy Hạ	3.002.655.864	159.936.364
TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh (giai đoạn 1)	2.090.203.039	2.044.326.195
Đường dây 22kV cấp điện cho Công ty cổ phần MTK Hữu Thạnh-Hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Hữu Thạnh (giai đoạn 3)	666.437.000	-
Tổng	25.077.940.732	20.867.355.514

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

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.13 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Vốn nắm giữ (%)		Giá gốc	Giá hợp lý	Số lượng CP	Giá gốc
LAMA IDICO (i)	4,81%		2.644.242.965	2.141.834.400	264.424	2.644.242.965
Tổng			2.644.242.965	2.141.834.400	(502.408.565)	2.115.392.000
						(528.850.965)

(i) Giá trị hợp lý của LAMA IDICO được xác định căn cứ vào giá UpCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 30/6/2023 theo giá đóng cửa là 8.100 đồng x 264.424 Cổ phiếu.

5.14 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2023 (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	64.276.568.000	64.276.568.000	-	-
Công ty TNHH XD - TM Ngân Bình	3.300.254.670	3.300.254.670	3.300.254.670	3.300.254.670
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Công nghệ EDH	579.839.590	579.839.590	3.790.946.450	3.790.946.450
Các đối tượng còn lại	15.535.126.717	15.535.126.717	8.633.203.628	8.633.203.628
Tổng	83.691.788.977	83.691.788.977	15.724.404.748	15.724.404.748

0486
 ĐỒNG
 PH
 PHÁ
 VÀ Đ
 IC
 CH

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí phải trả kinh doanh điện	-	65.289.900.400
Chi phí thi công công trình (i)	3.045.763.305	-
Tổng	3.045.763.305	65.289.900.400

(i) Đây là khoản trích trước chi phí liên quan đến chi phí thi công công trình Nhà xưởng dịch vụ IDICO - Nhơn Trạch 1 thuộc hạng mục hệ thống điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng với Công ty TNHH TM và dịch vụ thiết bị điện An Phú.

5.16 Phải trả ngắn hạn khác

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	146.096.000	182.309.656
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	7.850.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	669.000.000	594.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	321.443.040	324.293.040
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.147.913.663	1.201.664.938
Tổng	2.284.452.703	2.310.117.634

5.17 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền cho thuê đất nhận trước	116.170.134	118.362.024
Tổng	116.170.134	118.362.024

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

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.18 Vay ngắn hạn và dài hạn

	30/6/2023 (VND)		Trong kỳ (VND)		01/01/2023 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	17.470.619.179	17.470.619.179	359.843.000.583	372.460.000.000	30.087.618.596	30.087.618.596
- Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (i)	11.500.000.000	11.500.000.000	356.500.000.000	365.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (ii)	5.970.619.179	5.970.619.179	3.343.000.583	7.460.000.000	10.087.618.596	10.087.618.596
b) Vay dài hạn	4.660.031.259	4.660.031.259	7.871.138.119	3.343.000.583	131.893.723	131.893.723
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Hội sở chính (iii)	4.660.031.259	4.660.031.259	7.871.138.119	3.343.000.583	131.893.723	131.893.723
Tổng	22.130.650.438	22.130.650.438	367.714.138.702	375.803.000.583	30.219.512.319	30.219.512.319

(i) Vay ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai**+ Hợp đồng tín dụng số 01/2022/380626/HĐTD ký ngày 27/10/2022**

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động
 Thời hạn vay: Tối đa vay là 12 tháng
 Lãi suất vay: Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân.
 Hình thức đảm bảo tiền vay: Bảo đảm bằng tài sản: bằng tài sản thế chấp theo danh mục trong hợp đồng tín dụng
 Số dư gốc vay tại ngày 30/6/2023: 11.500.000.000 VND



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

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.18 Vay ngắn hạn và dài hạn (Tiếp theo)

..... (ii) **Vay dài hạn đến hạn trả của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Nai**
+ Hợp đồng tín dụng số 01/2020/380626/HĐTD ký ngày 18/5/2020

Mục đích vay	Đầu tư lắp đặt máy biến áp 63MVA thay thế máy biến áp 16MVA-1T trạm biến áp 110/220kV Tuy Hạ (trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ)
Thời hạn vay	60 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 12 tháng
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 30/6/2023	4.838.725.456 VND (Đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 4.838.725.456 VND)

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

Mục đích vay	Đầu tư thiết bị dự phòng cho các TBA 110/22kV – thay dần từ 22kV ngắn MBA 2T trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ
Thời hạn vay	36 tháng
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 30/6/2023	1.131.893.723 VND (đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 1.131.893.723 VND)

(iii) Vay dài hạn Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Hội sở chính

Số tiền được vay	Theo hợp đồng tín dụng số SHBVN/CMC/352022/HĐTD/UDICO ký ngày 26/12/2022
Mục đích vay	Đầu tư TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh - Giai đoạn 1.
Thời hạn vay	72 tháng
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 3 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 30/06/2023	4.660.031.259 VND



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

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.19 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	95.387.897.173	333.180.659.413
Tăng trong năm	-	-	-	51.819.224.959	51.819.224.959
Lãi trong năm nay	-	-	-	51.819.224.959	51.819.224.959
Giảm trong năm	-	-	-	(25.655.180.523)	(25.655.180.523)
Trích lập quỹ thưởng HĐQT, BKS, BĐH	-	-	-	(551.726.841)	(551.726.841)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.103.453.682)	(1.103.453.682)
Chia cổ tức năm 2021	-	-	-	(24.000.000.000)	(24.000.000.000)
Số dư tại 31/12/2022	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	121.551.941.609	359.344.703.849
Số dư tại 01/01/2023	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	121.551.941.609	359.344.703.849
Tăng trong kỳ	-	-	-	19.633.736.571	19.633.736.571
Lãi trong kỳ này	-	-	-	19.633.736.571	19.633.736.571
Giảm trong kỳ	-	-	-	(1.036.384.499)	(1.036.384.499)
Trích lập quỹ thưởng HĐQT, BKS, BĐH (i)	-	-	-	(518.192.249)	(518.192.249)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(518.192.250)	(518.192.250)
Số dư ngày 30/6/2023	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	140.149.293.681	377.942.055.921

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25/4/2023 như sau:

- Trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành với tỷ lệ 1% trên lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 518.192.249 VND.

- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 1% trên lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 518.192.250 VND.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Đối tượng	Tại ngày 30/6/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	Tỷ lệ	Số CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ	Số CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	66,93%	5.354.390	53.543.900.000	66,93%	5.354.390	53.543.900.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	33,07%	2.645.610	26.456.100.000	33,07%	2.645.610	26.456.100.000
Tổng	100%	8.000.000	80.000.000.000	100%	8.000.000	80.000.000.000

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30 tháng 6	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, đã chia lợi nhuận	-	24.000.000.000

d. Cổ phiếu

	30/6/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

e. Các quỹ doanh nghiệp

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	141.592.762.240	141.592.762.240
Tổng	141.592.762.240	141.592.762.240

5.20 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Nợ phải thu khó đòi đã xử lý		
Công ty TNHH Phương Nga	3.944.304.715	3.944.304.715
Tổng	3.944.304.715	3.944.304.715

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.147.006.465.030	1.347.282.785.637
Doanh thu kinh doanh điện năng	1.134.097.757.701	1.334.185.137.567
Doanh thu hoạt động xây lắp	10.171.417.478	622.371.737
Doanh thu cho thuê bất động sản	1.670.925.157	1.440.941.028
Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản	-	3.051.447.384
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	1.066.364.694	7.982.887.921
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần (a) - (b)	1.147.006.465.030	1.347.282.785.637

Trong đó: Doanh thu bán hàng cho các bên liên quan (chi tiết trình bày tại thuyết minh số 7.1)

11.526.694.246 16.671.235.942

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	1.106.795.360.944	1.299.435.764.808
Giá vốn hoạt động xây dựng	8.016.621.382	603.606.479
Giá vốn cho thuê bất động sản	1.099.241.634	1.317.982.343
Giá vốn kinh doanh bất động	-	2.808.516.384
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	19.558.941	7.450.713.334
Tổng	1.115.930.782.901	1.311.616.583.348

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.144.074.383	710.280.512
Tổng	2.144.074.383	710.280.512

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lãi tiền vay	1.076.213.706	500.854.933
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(26.442.400)	264.426.965
Tổng	1.049.771.306	765.281.898

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nhân viên quản lý	7.914.044.203	6.870.909.262
Chi phí vật liệu quản lý	197.750.909	270.216.207
Chi phí đồ dùng văn phòng	246.385.680	92.143.966
Chi phí khấu hao TSCĐ	54.827.869	210.611.592
Thuế phí và lệ phí	135.188.035	904.459.133
Chi phí dự phòng	-	(29.791.600)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.181.003.728	663.028.653
Chi phí bằng tiền khác	1.779.866.952	4.568.876.790
Tổng	11.509.067.376	13.550.454.003

6.6 Lợi nhuận khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	4.488.199.091	250.000
Thu tiền bảo hiểm được bồi thường	-	14.343.521.844
Các khoản khác	19.189.052	302.615.886
Tổng	4.507.388.143	14.646.387.730
Chi phí khác		
Các khoản bị xử lý vi phạm về thuế	249.550.793	-
Các khoản khác	71.357.415	5.166.493
Tổng	320.908.208	5.166.493
Lợi nhuận khác	4.186.479.935	14.641.221.237

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.320.443.462	3.027.225.217
Chi phí nhân công	16.771.589.142	14.067.628.439
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.256.854.223	10.946.098.492
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.090.520.884.016	1.286.929.091.921
Chi phí khác bằng tiền	1.944.496.041	4.677.722.560
Tổng	1.125.814.266.884	1.319.647.766.629

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	24.847.397.765	36.701.968.137
Điều chỉnh tăng	1.220.908.207	1.546.694.501
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	26.068.305.972	38.248.662.638
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.213.661.194	7.649.732.528

6.9 Lãi trên cơ bản cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.633.736.571	29.052.235.609
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành (i)	(196.337.366)	(581.044.712)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.437.399.205	28.471.190.897
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.430	3.559

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25/4/2023 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO. Công ty ước tính giá trị dự kiến sẽ được giảm trừ vào Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để xác định lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30/6/2023 là 196.337.366 VND (19.633.736.571 VND lợi nhuận sau thuế TNDN x 1%).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

6.9 Lãi trên cơ bản cổ phiếu (Tiếp theo)

Trình bày lại Chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022:

Công ty xác định lại số trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành với tỷ lệ 2% trên lợi nhuận sau thuế trong kỳ đã được phê duyệt tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 25/4/2023 của Công ty. Theo đó, “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 được trình bày lại như sau:

	Số đã Báo cáo VND	Số trình bày lại VND	Chênh lệch VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	29.052.235.609	29.052.235.609	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	(871.567.068)	(581.044.712)	290.522.356
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.180.668.541	28.471.190.897	290.522.356
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	3.523	3.559	36

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan:

Stt	Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
1	Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	IDICO
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - MCI
3	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - UDICO
4	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - LINCO
5	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - CONAC
6	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - INCO 10
7	Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - INCON
8	Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - URBIZ
9	Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - SHP
10	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - IDI
11	Công ty TNHH MTV Dịch vụ KCN IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - ISC
12	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quê Võ IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - QUE VO
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO	Cùng Công ty mẹ	IDICO - TCC
14	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Đầu tư khác	LAMA IDICO
15	Các cá nhân quản lý (Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này.	Ảnh hưởng đáng kể	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
 Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

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

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
		VND	VND
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Thành viên HĐQT, Nguyên Chủ tịch HĐQT	169.000.000	270.311.000
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	551.000.000	-
Ông Trần Văn Phú	Nguyên thành viên HĐQT	4.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Quốc Trí	Thành viên HĐQT	32.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập HĐQT	231.000.000	205.000.000
Bà Hồ Thị Hải Hà	Nguyên thành viên HĐQT	4.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT	28.000.000	-
Tổng		1.019.000.000	589.311.000

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
		VND	VND
Bà Trần Thúy Hương	Nguyên Trưởng BKS	290.552.253	445.718.811
Trần Ngọc Sang	Trưởng BKS	23.000.000	-
Ông Bùi Đức Minh	Nguyên thành viên BKS	-	41.300.000
Bà Nguyễn Thị Hồng	Nguyên thành viên BKS	-	10.000.000
Ông Phùng Đại Lộc	Thu nhập cấp Phó phòng	298.841.817	233.767.190
Trần Lê Việt Long	Nguyên thành viên BKS	23.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên BKS	12.000.000	-
		37.000.000	-
Tổng		684.394.070	730.786.001

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

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

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
		VND	VND
Ông Trần Văn Phú	Nguyên Giám đốc	-	588.178.763
Ông Nguyễn Hoàng Công	Giám đốc	774.134.545	-
Ông Trần Cao Thắng	Nguyên Phó Giám đốc	-	118.424.767
Ông Phạm Quốc Vượng	Nguyên Phó Giám đốc	-	118.424.767
Ông Lê Đắc Mạnh	Nguyên Phó Giám đốc	-	393.949.432
Ông Nguyễn Hoàng Hải	Nguyên Phó Giám đốc	-	65.700.245
Ông Nguyễn Quốc Trí	Phó Giám đốc	464.941.817	391.555.032
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Nguyên Kế toán trưởng	-	382.490.612
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng, Người được UQ CBTT	356.080.000	-
Tổng		1.595.156.362	2.058.723.618

c) Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán	Cho kỳ kế toán
		ngày 30/6/2023	ngày 30/6/2022
		VND	VND
Giao dịch mua		272.617.197	277.164.576
IDICO - MCI	Xăng dầu	119.139.945	135.420.944
IDICO - URBIZ	Tiền nước	127.303.968	115.570.348
	Tiền thuê lại đất	26.173.284	26.173.284
Giao dịch bán		11.526.694.246	16.671.235.942
IDICO - MCI	Cung cấp điện	623.580.523	1.418.832.580
IDICO	Cung cấp điện, vật tư Xây lắp	163.297.654	74.984.962
IDICO - LINCO	Sửa chữa, bảo trì TBA	-	661.051.126
IDICO - INCO 10	Cung cấp điện	504.072	113.616.580
IDICO - ISC	Cung cấp điện	6.064.133.587	314.576
IDICO - URBIZ	Cung cấp điện Sửa chữa, bảo trì TBA Xây lắp	400.498.518 - 3.703.046.280	5.754.027.050 1.917.275.903 23.076.500
LAMA IDICO	Cung cấp vật tư	-	6.373.262.441
Chia cổ tức	Cung cấp điện	571.633.612	334.794.224
IDICO	Cổ tức đã chia	-	12.240.000.000
		-	12.240.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

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

Bên liên quan	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu khách hàng	8.117.401.584	4.466.151.053
IDICO	49.814.450	-
IDICO - MCI	2.956.054.076	2.703.185.466
IDICO - INCO 10	21.519.779	21.623.500
IDICO - URBIZ	4.258.421.918	1.174.739.336
IDICO - ISC	759.919.754	423.552.346
LAMA IDICO	71.671.607	143.050.405
Phải thu khác	37.583.984	37.583.984
IDICO - INCO 10	37.583.984	37.583.984
Người mua trả tiền trước	1.687.365.116	-
IDICO	1.687.365.116	-

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

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.2 Báo cáo bộ phận

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	1.334.185.137.567	622.371.737	4.492.388.412	7.982.887.921	1.347.282.785.637
Kết quả kinh doanh bộ phận	20.433.636.858	18.765.258	365.889.685	532.174.587	21.350.466.388
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					21.350.466.388
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư					710.280.512
Lợi nhuận khác					14.641.221.237
Lợi nhuận kế toán trước thuế					36.701.968.137
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(7.649.732.528)
Lợi nhuận trong kỳ					29.052.235.609

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 30/6/2023

TÀI SẢN	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
Tài sản cố định	172.429.782.753	-	3.733.555.079	-	176.163.337.832
Xây dựng cơ bản dở dang	25.077.940.732	-	-	-	25.077.940.732
Các khoản phải thu	91.010.350.847	18.383.059.636	6.703.209.194	61.701.374.869	177.797.994.546
Hàng tồn kho	9.641.765.502	6.186.344.056	99.944.088.732	536.211.466	116.308.409.756
Tài sản không thể phân bổ					8.887.232.441
Tổng tài sản					504.234.915.307
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	74.571.200.809	10.892.473.977	4.493.302.000	14.205.232.162	104.162.208.948
Phải trả tiền vay	22.130.650.438	-	-	-	22.130.650.438
Tổng nợ phải trả					126.292.859.386

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

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

Mẫu số B 09a - 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

DOANH THU	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	1.134.097.757.701	10.171.417.478	1.670.925.157	1.066.364.694	1.147.006.465.030
Kết quả kinh doanh bộ phận	14.743.558.075	2.154.796.096	571.683.523	1.046.805.753	18.516.843.447
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					18.516.843.447
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư					2.144.074.383
Lợi nhuận khác					4.186.479.935
Lợi nhuận kế toán trước thuế					24.847.397.765
Thuế thu nhập doanh nghiệp					(5.213.661.194)
Lợi nhuận trong kỳ					19.633.736.571



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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2023

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính tổng hợp năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2022 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Toại

Đồng Nai, ngày 11 tháng 8 năm 2023
Giám đốc



Nguyễn Hoàng Công



