



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

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

Website: [udico.com.vn](http://udico.com.vn)

E-mail: [vanphong@udico.com.vn](mailto:vanphong@udico.com.vn)



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ IV NĂM 2023

ĐỒNG NAI, THÁNG 01 NĂM 2024

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

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

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| 1   | 2          | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>347,646,670,143</b> | <b>268,134,690,633</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>5.1</b>  | <b>97,437,193,839</b>  | <b>54,047,726,969</b>  |
| 1. Tiền   | 111        |             | 6,024,914,021          | 52,631,300,208         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 91,412,279,818         | 1,416,426,761          |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)     | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>128,945,192,831</b> | <b>102,990,579,730</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | 5.2         | 113,084,937,439        | 92,942,102,635         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | 5.3         | 17,515,968,776         | 11,753,535,262         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | 5.4         | 1,613,757,512          | 1,564,412,729          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           | 137        | 5.5         | (3,269,470,896)        | (3,269,470,896)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>119,684,900,612</b> | <b>110,517,383,503</b> |
| 1. Hàng hóa tồn kho                                 | 141        | 5.6         | 119,684,900,612        | 110,517,383,503        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>1,579,382,861</b>   | <b>579,000,431</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | 5.7         | 89,143,912             | 315,487,111            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 1,318,326,339          | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | 5.8         | 171,912,610            | 263,513,320            |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                          | <b>200</b> |             | <b>223,106,565,073</b> | <b>216,354,922,930</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |             | -                      | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                  | 211        | 5.2         | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                  | 212        | 5.3         | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc               | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                          | 214        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                      | 215        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                            | 216        | 5.4         | -                      | -                      |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)            | 219        | 5.5         | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                          | <b>220</b> |             | <b>163,599,861,437</b> | <b>184,970,107,930</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | 5.9         | 163,599,861,437        | 184,970,107,930        |
| - Nguyên giá  | 222        |             | 387,228,088,251        | 389,393,999,848        |



| TÀI SẢN   | Mã số        | Thuyết minh        | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| 1   | 2            | 3                  | 4                      | 5                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 223          |                    | (223,628,226,814)      | (204,423,891,918)      |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                   | 224          |                    | -                      | -                      |
| - Nguyên giá  | 225          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 226          |                    | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                          | 227          |                    | -                      | -                      |
| - Nguyên giá  | 228          |                    | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 229          |                    | -                      | -                      |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b>   | <b>5.10</b>        | <b>3,294,026,033</b>   | <b>4,173,084,125</b>   |
| - Nguyên giá  | 231          |                    | 16,046,366,973         | 16,046,366,973         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 232          |                    | (12,752,340,940)       | (11,873,282,848)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b>   |                    | <b>49,839,677,784</b>  | <b>20,867,355,514</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn      | 241          |                    | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242          | 5.11               | 49,839,677,784         | 20,867,355,514         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>250</b>   | <b>5.12</b>        | <b>2,591,355,200</b>   | <b>2,115,392,000</b>   |
| 1. Đầu tư vào công ty con                           | 251          |                    | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết          | 252          |                    | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                   | 253          |                    | 2,644,242,965          | 2,644,242,965          |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)            | 254          |                    | (52,887,765)           | (528,850,965)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 255          |                    | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b>   |                    | <b>3,781,644,619</b>   | <b>4,228,983,361</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261          | 5.7                | 774,745,149            | 1,193,990,979          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 262          |                    | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn      | 263          |                    | 3,006,899,470          | 3,034,992,382          |
| 4. Tài sản dài hạn khác                             | 268          |                    | -                      | -                      |
| 5. Lợi thế thương mại                               | 269          |                    | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>              | <b>270</b>   |                    | <b>570,753,235,216</b> | <b>484,489,613,563</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                    | <b>Mã số</b> | <b>Thuyết minh</b> | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               | <b>300</b>   |                    | <b>163,790,548,705</b> | <b>125,144,909,714</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b>   |                    | <b>152,089,020,683</b> | <b>124,894,653,967</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311          | 5.13               | 96,244,920,486         | 15,724,404,748         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312          |                    | 3,566,483,819          | 3,048,177,526          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313          | 5.8                | 3,856,899,413          | 2,875,249,225          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314          |                    | 6,338,315,455          | 4,467,465,564          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315          | 5.14               | 171,491,926            | 65,289,900,400         |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316          |                    | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317          |                    | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318          |                    | -                      | -                      |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319          | 5.15               | 2,287,114,433          | 2,310,117,634          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320          | 5.17               | 38,500,000,000         | 30,087,618,596         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321          |                    | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322          |                    | 1,123,795,151          | 1,091,720,274          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323          |                    | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324          |                    | -                      | -                      |

048610  
CÔNG TY  
PHÂN  
PHÁT TH  
VÀ ĐÔ T  
DICO  
ACH-T. F

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm     | Số đầu năm      |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | 330   |             | 11,701,528,022  | 250,255,747     |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                  | 331   |             | -               | -               |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 332   |             | -               | -               |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                    | 333   |             | -               | -               |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 334   |             | -               | -               |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 335   |             | -               | -               |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn            | 336   | 5.16        | 113,978,244     | 118,362,024     |
| 7. Phải trả dài hạn khác                       | 337   |             | -               | -               |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338   | 5.17        | 11,587,549,778  | 131,893,723     |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                       | 339   |             | -               | -               |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                            | 340   |             | -               | -               |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341   |             | -               | -               |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342   |             | -               | -               |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 343   |             | -               | -               |
| <b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                      | 400   |             | 406,962,686,511 | 359,344,703,849 |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | 410   | 5.18        | 406,962,686,511 | 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  |
| + Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b  |             | -               | -               |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412   |             | 16,200,000,000  | 16,200,000,000  |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413   |             | -               | -               |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414   |             | -               | -               |
| 5. Cổ phiếu quỹ (*)                            | 415   |             | -               | -               |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416   |             | -               | -               |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417   |             | -               | -               |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418   |             | 141,592,762,240 | 141,592,762,240 |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp             | 419   |             | -               | -               |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu              | 420   |             | -               | -               |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối          | 421   |             | 169,169,924,271 | 121,551,941,609 |
| + LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước | 421a  |             | 120,515,557,110 | 69,732,716,650  |
| + LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b  |             | 48,654,367,161  | 51,819,224,959  |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB                      | 422   |             | -               | -               |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429   |             | -               | -               |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | 430   |             | -               | -               |
| 1. Nguồn kinh phí                              | 431   |             | -               | -               |
| 2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ              | 432   |             | -               | -               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>       | 440   |             | 570,753,235,216 | 484,489,613,563 |

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Trần Thị Nga

Nguyễn Mạnh Toại

Nguyễn Hoàng Công

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**  
 Quý IV năm 2023

Đơn vị tính: Đồng

| Chi tiêu  | Mã số | Thuyết minh | Quý IV          |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                   |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|------------------------------------|-------------------|
|   |       |             | Năm nay         | Năm trước       | Năm nay                            | Năm trước         |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                           | 01    | 6.1         | 678,496,879,670 | 568,656,303,676 | 2,450,028,021,042                  | 2,546,694,864,168 |
| 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         | 678,496,879,670 | 568,656,303,676 | 2,450,028,021,042                  | 2,546,694,864,168 |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | 6.2         | 652,904,051,560 | 552,887,140,294 | 2,372,064,626,598                  | 2,473,005,518,357 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)         | 20    |             | 25,592,828,110  | 15,769,163,382  | 77,963,394,444                     | 73,689,345,811    |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                    | 21    | 6.3         | 1,367,619,500   | 962,819,610     | 4,828,256,284                      | 1,959,459,654     |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | 6.4         | (88,818,927)    | 807,099,890     | 929,396,541                        | 1,943,746,884     |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay   | 23    | 6.4         | 122,720,273     | 542,675,890     | 1,405,359,741                      | 1,414,895,919     |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25    |             | -               | -               | -                                  | -                 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                     | 26    | 6.5         | 7,140,296,130   | 6,890,283,607   | 24,758,583,420                     | 25,932,015,132    |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30    |             | 19,908,970,407  | 9,034,599,495   | 57,103,670,767                     | 47,773,043,449    |
| 11. Thu nhập khác   | 31    | 6.6         | 7,344           | 2,797,251,547   | 4,507,412,135                      | 17,600,192,049    |
| 12. Chi phí khác  | 32    | 6.6         | (133,226,015)   | 24,992,888      | 187,991,693                        | 30,159,381        |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                       | 40    | 6.6         | 133,233,359     | 2,772,258,659   | 4,319,420,442                      | 17,570,032,668    |
| 14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)                            | 50    | 6.8         | 20,042,203,766  | 11,806,858,154  | 61,423,091,209                     | 65,343,076,117    |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                     | 51    | 6.8         | 4,176,303,018   | 2,470,068,665   | 12,768,724,048                     | 13,523,851,158    |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                      | 52    |             | -               | -               | -                                  | -                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)                           | 60    | 6.9         | 15,865,900,748  | 9,336,789,489   | 48,654,367,161                     | 51,819,224,959    |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)                                    | 70    | 6.9         | 1,963           | 1,144           | 6,021                              | 6,348             |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)                                  | 71    |             | 1,963           | 1,144           | 6,021                              | 6,348             |

Người lập biểu

Trần Thị Nga

Kế toán trưởng

Nguyễn Mạnh Toại

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Hoàng Công

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

KCN Nhơn Trạch I, X.Phước Thiên, H.Nhơn Trạch, T.Đồng Na

**Mẫu số B03a - DN**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
**QUÝ IV NĂM 2023**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: Đồng

| Chỉ tiêu   | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                  |
|--|-------|-------------|-------------------------------|------------------|
|  |       |             | Năm nay                       | Năm trước        |
| 1  | 2     | 3           | 4                             | 5                |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |       |             |                               |                  |
| <i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>   | 01    | 6.8         | 61,423,091,209                | 65,343,076,117   |
| <i>2. Điều chỉnh cho các khoản:</i>  |       |             |                               |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư  | 02    | 5.9;5.10    | 26,107,340,368                | 24,487,058,052   |
| - Các khoản dự phòng   | 03    |             | (475,963,200)                 | 499,059,365      |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ       | 04    |             |                               |                  |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    | 6.3;6.6     | (9,316,455,375)               | (3,163,885,497)  |
| - Chi phí lãi vay  | 06    | 6.4         | 1,405,359,741                 | 1,414,895,919    |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07    |             |                               |                  |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                          | 08    |             | 79,143,372,743                | 88,580,203,956   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |             | (27,130,891,628)              | 25,560,147,565   |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |             | (2,661,677,597)               | (8,022,223,471)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 17,185,411,226                | (5,748,560,855)  |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    |             | 645,589,029                   | (408,030,756)    |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13    |             |                               |                  |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14    | 6.4         | (1,396,499,467)               | (1,414,895,919)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    | 6.8         | (11,197,715,711)              | (13,257,039,106) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16    |             |                               |                  |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17    |             | (1,004,309,622)               | (1,806,134,750)  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | 20    |             | 53,583,278,973                | 83,483,466,664   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |       |             |                               |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                     | 21    |             | (39,381,408,744)              | (33,513,288,565) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                  | 22    | 6.6         | 4,544,600,000                 | 1,572,977,274    |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác  | 23    |             |                               |                  |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    |             |                               |                  |

| Chỉ tiêu   | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                   |
|--|-------|-------------|-------------------------------|-------------------|
|  |       |             | Năm nay                       | Năm trước         |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                    | 25    |             |                               |                   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                | 26    |             |                               |                   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia         | 27    | 6.3         | 4,777,809,182                 | 1,959,459,654     |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>               | 30    |             | (30,058,999,562)              | (29,980,851,637)  |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>             |       |             |                               |                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu | 31    |             |                               |                   |
| 2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ         | 32    |             |                               |                   |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33    | 5.17        | 620,198,656,638               | 170,430,706,679   |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34    | 5.17        | (600,330,619,179)             | (153,920,000,000) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                              | 35    |             |                               |                   |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36    |             | (2,850,000)                   | (24,076,671,000)  |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>            | 40    |             | 19,865,187,459                | (7,565,964,321)   |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>            | 50    |             | 43,389,466,870                | 45,936,650,706    |
| <i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>                         | 60    | 5.1         | 54,047,726,969                | 8,111,076,263     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ        | 61    |             | -                             | -                 |
| <i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</i>          | 70    | 5.1         | 97,437,193,839                | 54,047,726,969    |

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc





Trần Thị Nga

Nguyễn Mạnh Toại

Nguyễn Hoàng Công

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, giấy phép đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 2 ngày 04/6/2007, lần 3 ngày 24/6/2010, lần 4 ngày 01/6/2012, lần 5 ngày 30/7/2015, lần 6 ngày 05/9/2019, lần 7 ngày 02/6/2022, lần 8 ngày 22/12/2023.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 22/12/2023 là: 80.000.000.000 VND.

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

Tên Công ty viết tắt là: 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 Thiển, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 97 người.

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

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

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

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

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

#### 1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 01 đơn vị trực thuộc và 01 địa điểm kinh doanh như sau:

| STT | Đơn vị trực thuộc, địa điểm kinh doanh | Hoạt động kinh doanh |
|-----|--|----------------------|
| 1.  | Xí nghiệp Điện lực UDICO               | Cung cấp điện        |
| 2.  | Địa điểm kinh doanh tại Long An        | Cung cấp điện        |



**2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ kế toán**

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023 được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2023.

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

Đồng Việt Nam (VND).

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

**Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

**Hình thức kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

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

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

- Các khoản cho vay: Được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.
- Các khoản đầu tư góp vốn vào công ty khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.
- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư: Việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

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

**a. Nguyên tắc kế toán**

Tài sản cố định hữu hình

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

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

**b. Phương pháp khấu hao**

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

|                                   | <b>Cho kỳ kế toán kết thúc<br/>ngày 31/12/2023</b> |
|-----------------------------------|--|
|                                   | <b>Số năm</b>                                      |
| <b>Nhà xưởng và vật kiến trúc</b> |  |
| Trạm điện                         | 13   |
| Đường dây điện                    | 12   |
| Nhà cửa, vật kiến trúc khác       | 20   |
| <b>Máy móc và thiết bị</b>        |  |
| Máy biến áp và thiết bị trạm điện | 10   |
| Máy móc, thiết bị khác            | 05-06  |
| <b>Phương tiện vận tải</b>        | <b>06</b>  |
| <b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>  | <b>03</b>  |

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

Bất động sản đầu tư của công ty tại 31/12/2023 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 của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng**

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**Doanh thu kinh doanh điện năng**

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

**Doanh thu cho thuê bất động sản**

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

**Doanh thu kinh doanh bất động sản**

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

**Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

**Các sự kiện quan trọng trong năm**

*Góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư phát triển đô thị và nhà IDICO.  
(Vốn điều lệ: 40,000,000,000 đồng)*

Theo Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT ngày 11/10/2023 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt chủ trương Hợp tác góp vốn thành lập Công ty thực hiện dự án tại Thửa đất số 215, tờ bản đồ số 27 thuộc quy hoạch hạng mục Nhà chung cư 1A Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K. Hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tiền mặt đảm bảo tỷ lệ góp 49% vốn điều lệ. Thủ tục góp vốn đang trong quá trình thực hiện.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

**Báo cáo bộ phận**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****5.1 Tiền**

|                                 | 31/12/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 264,882,036           | 2,678,492,637         |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5,760,031,985         | 49,952,807,571        |
| Các khoản tương đương tiền (*)  | 91,412,279,818        | 1,416,426,761         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>97,437,193,839</b> | <b>54,047,726,969</b> |

(\*) Tương đương tiền là khoản tiền gửi tại Ngân hàng có kỳ hạn không quá 03 tháng, lãi suất tiền gửi từ 3,6%/năm đến 4,25%/năm.

**5.2 Phải thu khách hàng**

|   | 31/12/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND     |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>                          | <b>113,084,937,439</b> | <b>92,942,102,635</b> |
| Công ty Cổ phần Dệt RENZE   | 16,788,446,947         | 10,788,346,824        |
| Công ty Hualon Corporation Việt Nam                                 | 15,022,916,635         | 8,274,368,857         |
| Các đối tượng còn lại   | 81,273,573,857         | 73,879,386,954        |
| <b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>                           | <b>-</b>               | <b>-</b>              |
| Các đối tượng còn lại   | -                      | -                     |
| <b>Cộng</b>   | <b>113,084,937,439</b> | <b>92,942,102,635</b> |
| <i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Mục 7.1)</i> | <i>5,261,891,199</i>   | <i>4,466,151,053</i>  |

**5.3 Trả trước cho người bán**

|   | 31/12/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>    | <b>17,515,968,776</b> | <b>11,753,535,262</b> |
| Công Ty Cổ Phần Xây Dựng NOVA                 | 3,653,056,999         | -                     |
| Công ty CP thiết bị điện Cẩm Phả              | 3,039,800,000         | 3,039,800,000         |
| Công ty CP kỹ thuật năng lượng Tâm Thành Phát | 4,092,105,225         | -                     |
| Các đối tượng còn lại                         | 6,731,006,552         | 8,713,735,262         |
| <b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>     | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| Các đối tượng còn lại                         | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>17,515,968,776</b> | <b>11,753,535,262</b> |



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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.4 Phải thu khác**

|   | 31/12/2023 (VND)     |          | 01/01/2023 (VND)     |          |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
|   | Giá trị ghi số       | Dự phòng | Giá trị ghi số       | Dự phòng |
| <b>a) Ngắn hạn</b>                        |                      |          |                      |          |
| Tạm ứng                                   | 1,613,757,512        | -        | 1,564,412,729        | -        |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia | 327,374,000          | -        | 298,025,000          | -        |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay                 | -                    | -        | 211,539,200          | -        |
| Phải thu khác                             | 261,986,301          | -        | -                    | -        |
| <b>b) Dài hạn</b>                         | 1,024,397,211        | -        | 1,054,848,529        | -        |
| Phải thu khác                             | -                    | -        | -                    | -        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>1,613,757,512</b> | <b>-</b> | <b>1,564,412,729</b> | <b>-</b> |
|   | <b>37,583,984</b>    | <b>-</b> | <b>249,123,184</b>   | <b>-</b> |

*Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (Mục 7.1)*

**5.5 Nợ xấu**

|  | 31/12/2023 (VND)     |                        | 01/01/2023 (VND)     |                        |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| Công ty cổ phần phát triển đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu | 6,241,657,104        | 3,300,254,670          | 6,241,657,104        | 3,300,254,670          |
| Các đối tượng khác   | 328,068,462          | -                      | 328,068,462          | -                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>6,569,725,566</b> | <b>3,300,254,670</b>   | <b>6,569,725,566</b> | <b>3,300,254,670</b>   |

**Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

*Trong đó:*

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

|  | Quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm | Quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm | Quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm | Quá hạn từ 3 năm trở lên |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------|
|  | (3,269,470,896)                   |                                 |                                 | (3,269,470,896)          |
|  |                                   |                                 |                                 | 6,241,657,104            |
|  |                                   |                                 |                                 | 328,068,462              |
|  |                                   |                                 |                                 | 328,068,462              |
|  |                                   |                                 |                                 | 328,068,462              |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.6 Hàng tồn kho**

|                                     | 31/12/2023 (VND)       |          | 01/01/2023 (VND)       |          |
|-------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                     | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 12,670,120,224         | -        | 6,847,491,004          | -        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 72,000,000             | -        | 104,453,999            | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 106,942,780,388        | -        | 103,565,438,500        | -        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>119,684,900,612</b> | <b>-</b> | <b>110,517,383,503</b> | <b>-</b> |

**5.7 Chi phí trả trước**

|                            | 31/12/2023<br>VND  | 01/01/2023<br>VND    |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| a) Ngắn hạn                | 89,143,912         | 315,487,111          |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 89,143,912         | 315,487,111          |
| Các khoản khác             | -                  | -                    |
| b) Dài hạn                 | 774,745,149        | 1,193,990,979        |
| Các khoản khác             | 774,745,149        | 1,193,990,979        |
| <b>Cộng</b>                | <b>863,889,061</b> | <b>1,509,478,090</b> |



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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

| 5.8 Thuế và nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước | 01/01/2023 (VND)     | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm   | 31/12/2023 (VND)     |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Phải nộp</b>                             | <b>2,875,249,225</b> | <b>20,113,972,900</b> | <b>19,132,322,712</b> | <b>3,856,899,413</b> |
| Thuế GTGT                                   | 589,358,149          | 5,601,862,725         | 6,191,220,874         | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                  | 2,285,891,076        | 12,768,724,048        | 11,197,715,711        | 3,856,899,413        |
| Thuế thu nhập cá nhân                       | -                    | 1,493,373,315         | 1,493,373,315         | -                    |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất               | -                    | 131,188,035           | 131,188,035           | -                    |
| Các loại thuế khác                          | -                    | 4,500,000             | 4,500,000             | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác      | -                    | 114,324,777           | 114,324,777           | -                    |
| <b>Phải thu</b>                             | <b>263,513,320</b>   | <b>-</b>              | <b>(91,600,710)</b>   | <b>171,912,610</b>   |
| Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa              | 263,513,320          | -                     | (91,600,710)          | 171,912,610          |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.9 Tài sản cố định hữu hình**

|                               | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>dụng cụ quản lý | Tổng cộng (VND) |
|-------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                     |                        |                             |                 |
| Số dư tại 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                 | 486,638,251              | 2,000,511,624       | 1,370,885,909          | (1)                         | 3,858,035,783   |
| Mua trong kỳ                  | -                        | 668,400,000         | 1,370,885,909          | -                           | 2,039,285,909   |
| Đầu tư XDCB hoàn thành        | 500,000,000              | 1,318,749,874       | -                      | -                           | 1,818,749,874   |
| Phân loại lại                 | (13,361,749)             | 13,361,750          | -                      | (1)                         | -               |
| Giảm trong kỳ                 | (322,216,820)            | (5,701,730,560)     | -                      | -                           | (6,023,947,380) |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                        | (5,701,730,560)     | -                      | -                           | (5,701,730,560) |
| Giảm khác                     | (322,216,820)            | -                   | -                      | -                           | (322,216,820)   |
| Số dư tại 31/12/2023          | 184,181,669,353          | 194,801,806,663     | 6,690,373,517          | 1,554,238,718               | 387,228,088,251 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                     |                        |                             |                 |
| Số dư tại 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                 | 13,159,017,411           | 11,963,958,019      | 46,072,451             | 59,234,395                  | 25,228,282,276  |
| Khấu hao trong kỳ             | 13,375,092,671           | 11,747,882,767      | 46,072,450             | 59,234,388                  | 25,228,282,276  |
| Phân loại lại                 | (216,075,260)            | 216,075,252         | 1                      | 7                           | -               |
| Giảm trong kỳ                 | (322,216,820)            | (5,701,730,560)     | -                      | -                           | (6,023,947,380) |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                        | (5,701,730,560)     | -                      | -                           | (5,701,730,560) |
| Giảm khác                     | (322,216,820)            | -                   | -                      | -                           | (322,216,820)   |
| Số dư tại 31/12/2023          | 90,487,106,933           | 126,291,212,644     | 5,328,086,355          | 1,521,820,882               | 223,628,226,814 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                     |                        |                             |                 |
| Tại ngày 01/01/2023           | 106,366,941,580          | 78,474,040,414      | 37,473,704             | 91,652,232                  | 184,970,107,930 |
| Số dư tại 31/12/2023          | 93,694,562,420           | 68,510,594,019      | 1,362,287,162          | 32,417,836                  | 163,599,861,437 |

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là: 92,945,811,244 VND (tại ngày 31/12/2022 là: 65,263,201,114 VND).  
Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là: 110,552,239,760 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 (UDICO)**

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

**5.10 Bất động sản đầu tư**

| Khoản mục  | Số đầu kỳ             | Tăng trong kỳ      | Giảm trong kỳ        | Số cuối kỳ<br>(VND)   |
|--|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>a) Bất động sản đầu tư cho thuê</b>             |                       |                    |                      |                       |
| Nguyên giá   | 16,046,366,973        | -                  | -                    | 16,046,366,973        |
| - Nhà  | -                     | -                  | -                    | -                     |
| Chung cư 5 tầng số 1                               | 8,538,454,666         | -                  | -                    | 8,538,454,666         |
| Chung cư 5 tầng số 2                               | 7,507,912,307         | -                  | -                    | 7,507,912,307         |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                      | <b>11,873,282,848</b> | <b>879,058,092</b> | -                    | <b>12,752,340,940</b> |
| - Nhà  | -                     | -                  | -                    | -                     |
| Chung cư 5 tầng số 1                               | 6,282,888,505         | 475,133,892        | -                    | 6,758,022,397         |
| Chung cư 5 tầng số 2                               | 5,590,394,343         | 403,924,200        | -                    | 5,994,318,543         |
| <b>Giá trị còn lại</b>                             | <b>4,173,084,125</b>  | -                  | <b>(879,058,092)</b> | <b>3,294,026,033</b>  |
| - Nhà  | -                     | -                  | -                    | -                     |
| Chung cư 5 tầng số 1                               | 2,255,566,161         | -                  | (475,133,892)        | 1,780,432,269         |
| Chung cư 5 tầng số 2                               | 1,917,517,964         | -                  | (403,924,200)        | 1,513,593,764         |
| <b>b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b> |                       |                    |                      |                       |
| Nguyên giá   | -                     | -                  | -                    | -                     |

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được đánh giá và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này. Theo đó, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

|  | <b>31/12/2023</b><br><b>VND</b> | <b>01/01/2023</b><br><b>VND</b> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>a) Chi mua sắm</b>  | -                               | -                               |
| <b>b) Chi xây dựng cơ bản dở dang</b>  | <b>49,839,677,784</b>           | <b>20,867,355,514</b>           |
| - Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 1)-TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh   | 7,690,877,869                   | 9,783,404,800                   |
| - Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 2)-TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh   | 3,778,418,149                   | 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                            | 3,285,894,155                   | 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)   | 31,415,394,747                  | 2,044,326,195                   |
| - Đường dây 22kV cấp điện cho Công ty CP MTK Hữu Thành-Hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Hữu Thạnh (giai đoạn 3)   | 666,437,000                     | -                               |
| <b>c) Chi sửa chữa</b>   | -                               | -                               |
| <b>Cộng</b>  | <b>49,839,677,784</b>           | <b>20,867,355,514</b>           |



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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.12 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

| Đối tượng đầu tư                                    | Tỷ lệ           |                      | 31/12/2023 (VND) |                      |                      | 01/01/2023 (VND)    |          |                      |                      |                      |
|---|-----------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | Vốn nắm giữ (%) | Quyền biểu quyết (%) | Số lượng         | Giá gốc              | Giá hợp lý           | Dự phòng            | Số lượng | Giá gốc              | Giá hợp lý           | Dự phòng             |
| Đầu tư vào đơn vị khác                              |                 |                      |                  |                      |                      |                     |          |                      |                      |                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO (LMI) | 4.81%           | 4.81%                | 264,424          | 2,644,242,965        | 2,591,355,200        | (52,887,765)        | 264,424  | 2,644,242,965        | 2,115,392,000        | (528,850,965)        |
| <b>Cộng</b>   |                 |                      |                  | <b>2,644,242,965</b> | <b>2,591,355,200</b> | <b>(52,887,765)</b> |          | <b>2,644,242,965</b> | <b>2,115,392,000</b> | <b>(528,850,965)</b> |

(\*) Giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO (LMI) được xác định căn cứ vào giá UpCom trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 31/12/2023 theo giá bình quân là 9,800 đồng x 264,424 Cổ phiếu.

**5.13 Phải trả người bán**

|   | 31/12/2023 (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 |
| <b>a) Ngắn hạn</b>  |                       |                       |                       |                       |
| Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai                            | 74,324,759,402        | 74,324,759,402        | -                     | -                     |
| 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 CP Kỹ Thuật Năng Lượng Tâm Thành Phát                 | 6,989,504,487         | 6,989,504,487         | -                     | -                     |
| Các đối tượng còn lại   | 11,630,401,927        | 11,630,401,927        | 12,424,150,078        | 12,424,150,078        |
| <b>b) Dài hạn</b>   |                       |                       |                       |                       |
| <b>Cộng</b>   | <b>96,244,920,486</b> | <b>96,244,920,486</b> | <b>15,724,404,748</b> | <b>15,724,404,748</b> |
| <i>Trong đó phải trả người bán là bên liên quan (Mục 7.1)</i> | <i>1,505,486,173</i>  | <i>1,505,486,173</i>  | -                     | -                     |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (UDICO)**  
 Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

**5.14 Chi phí phải trả**

|  | 31/12/2023<br>VND  | 01/01/2023<br>VND     |
|--|--------------------|-----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                           | <b>171,491,926</b> | <b>65,289,900,400</b> |
| Chi phí tiền điện mua vào kỳ 3 tháng 12/2022 | -                  | 65,289,900,400        |
| Chi phí phải trả lãi vay                     | 171,491,926        | -                     |
| <b>b) Dài hạn</b>                            | <b>-</b>           | <b>-</b>              |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>171,491,926</b> | <b>65,289,900,400</b> |

**5.15 Phải trả khác**

|   | 31/12/2023<br>VND    | 01/01/2023<br>VND    |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>                      | <b>2,287,114,433</b> | <b>2,310,117,634</b> |
| Kinh phí công đoàn                      | 205,726,000          | 182,309,656          |
| BHXH, BHYT, BHTN                        | -                    | 7,850,000            |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn           | 639,000,000          | 594,000,000          |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả              | 321,443,040          | 324,293,040          |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác       | 1,120,945,393        | 1,201,664,938        |
| <b>b) Dài hạn</b>                       | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn            | -                    | -                    |
| <b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>Cộng</b>                             | <b>2,287,114,433</b> | <b>2,310,117,634</b> |

**5.16 Doanh thu chưa thực hiện**

|                                   | 31/12/2023<br>VND  | 01/01/2023<br>VND  |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | -                  | -                  |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn  | 113,978,244        | 118,362,024        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>113,978,244</b> | <b>118,362,024</b> |



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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

**5.17 Vay và nợ thuế tài chính**

|  | 31/12/2023 (VND)      |                       | Trong kỳ               |                          | 01/01/2023 (VND)      |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                   | Giảm                     | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>1) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>                          | <b>38,500,000,000</b> | <b>38,500,000,000</b> | <b>608,743,000,583</b> | <b>(600,330,619,179)</b> | <b>30,087,618,596</b> | <b>30,087,618,596</b> |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>   |                       |                       |                        |                          |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai     |                       |                       |                        |                          |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Công Thương VN - CN Đô Thành                          |                       |                       |                        |                          |                       |                       |
| <b>b) Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                    |                       |                       |                        |                          |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (*) |                       |                       |                        |                          |                       |                       |
| <b>2) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>                           | <b>11,587,549,778</b> | <b>11,587,549,778</b> | <b>14,798,656,638</b>  | <b>(3,343,000,583)</b>   | <b>131,893,723</b>    | <b>131,893,723</b>    |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (*) |                       |                       |                        |                          |                       |                       |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Hội sở chính (**)              |                       |                       |                        |                          |                       |                       |
| <b>Cộng</b>  | <b>50,087,549,778</b> | <b>50,087,549,778</b> | <b>623,541,657,221</b> | <b>(603,673,619,762)</b> | <b>30,219,512,319</b> | <b>30,219,512,319</b> |

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

Số tiền được vay

Mục đích vay

Thời hạn vay

Lãi suất vay

Hình thức đảm bảo tiền vay

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023

Theo hợp đồng tín dụng số 01/2020/380626/HĐTD ký ngày 18 tháng 05 năm 2020  
Đầu tư lắp đặt máy biến áp 63MVA thay thế máy biến áp 16MVA-IT trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ  
60 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 12 tháng

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

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

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

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

Số tiền được vay Theo hợp đồng tín dụng số 01/2021/380626/HĐTD ký ngày 31 tháng 12 năm 2021  
Mục đích vay Đầu tư thiết bị dự phòng cho các TBA 110/22kV – thay dàn tủ 22kV ngắn MBA 2T trạm biến áp 110/22kV  
Thời hạn vay Tuy Hạ  
Lãi suất vay 36 tháng  
Hình thức đảm bảo tiền 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  
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023 vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.  
Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.  
0 đồng.

**(\*\*) 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 tháng 12 năm 2022  
Mục đích vay Đầu tư TBA 110/22kV KCN Hữu 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  
Hình thức đảm bảo tiền vay 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.  
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023 Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.  
11,587,549,778 đồng.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

| 5.18 | Vốn chủ sở hữu                             | Thặng dư vốn<br>cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng (VND)             |
|------|--|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| a.   | <b>Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu</b>  |                         |                          |                                      |                        |
|      | <b>Vốn đầu tư của<br/>chủ sở hữu</b>       |                         |                          |                                      |                        |
|      | Số dư tại 01/01/2022                       | 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 hoạt động kinh doanh                   | -                       | -                        | 51,819,224,959                       | 51,819,224,959         |
|      | Phân phối lợi nhuận                        | -                       | -                        | -                                    | -                      |
|      | <b>Giảm trong năm</b>                      | -                       | -                        | (25,655,180,523)                     | (25,655,180,523)       |
|      | Trích lập quỹ khen thưởng Ban điều<br>hành | -                       | -                        | (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)       |
|      | <b>Số dư tại 31/12/2022</b>                | <b>16,200,000,000</b>   | <b>141,592,762,240</b>   | <b>121,551,941,609</b>               | <b>359,344,703,849</b> |
|      | Số dư tại 01/01/2023                       | 16,200,000,000          | 141,592,762,240          | 121,551,941,609                      | 359,344,703,849        |
|      | Tăng trong kỳ                              | -                       | -                        | 48,654,367,161                       | 48,654,367,161         |
|      | Lãi kinh doanh trong kỳ                    | -                       | -                        | 48,654,367,161                       | 48,654,367,161         |
|      | Phân phối lợi nhuận                        | -                       | -                        | -                                    | -                      |
|      | <b>Giảm trong kỳ</b>                       | -                       | -                        | (1,036,384,499)                      | (1,036,384,499)        |
|      | Trích lập quỹ khen thưởng Ban điều<br>hành | -                       | -                        | (518,192,249)                        | (518,192,249)          |
|      | Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi         | -                       | -                        | (518,192,250)                        | (518,192,250)          |
|      | Chia cổ tức năm 2022                       | -                       | -                        | -                                    | -                      |
|      | <b>Số dư tại 31/12/2023</b>                | <b>16,200,000,000</b>   | <b>141,592,762,240</b>   | <b>169,169,924,271</b>               | <b>406,962,686,511</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (UDICO)**  
 Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

|                                   | 31/12/2023<br>VND     | 01/01/2023<br>VND     |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty IDICO - CTCP         | 53,543,900,000        | 53,543,900,000        |
| Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác | 26,456,100,000        | 26,456,100,000        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>80,000,000,000</b> | <b>80,000,000,000</b> |

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

|                                  | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày<br>31/12/2023<br>VND | Kỳ kế toán kết<br>thúc ngày<br>31/12/2022<br>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 31 tháng 12     | 80,000,000,000                                   | 80,000,000,000                                   |
| <b>Cổ tức, đã chia lợi nhuận</b> | <b>1,036,384,499</b>                             | <b>25,655,180,523</b>                            |

**d. Cổ phiếu**

|   | 31/12/2023<br>Cổ phiếu | 01/01/2023<br>Cổ phiếu |
|---|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành         | 8,000,000              | 8,000,000              |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành             | 8,000,000              | 8,000,000              |
| Cổ phiếu phổ thông                          | 8,000,000              | 8,000,000              |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành<br>(VND/CP) | 10,000                 | 10,000                 |

**e. Các quỹ doanh nghiệp**

|                       | 31/12/2023<br>VND      | 01/01/2023<br>VND      |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 141,592,762,240        | 141,592,762,240        |
| <b>Cộng</b>           | <b>141,592,762,240</b> | <b>141,592,762,240</b> |

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

|                            | 31/12/2023<br>VND    | 01/01/2023<br>VND    |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Nợ khó đòi đã xử lý</i> |                      |                      |
| Công ty TNHH Phương Nga    | 3,944,304,715        | 3,944,304,715        |
| <b>Cộng</b>                | <b>3,944,304,715</b> | <b>3,944,304,715</b> |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP****6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                          |
|--|-------------------------------|--------------------------|
|  | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND         |
| <b>a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>2,450,028,021,042</b>      | <b>2,546,694,864,168</b> |
| Doanh thu kinh doanh điện năng                   | 2,413,521,711,239             | 2,529,885,896,572        |
| Doanh thu xây lắp và bảo trì                     | 30,415,828,026                | 622,371,737              |
| Doanh thu cho thuê bất động sản                  | 3,259,677,084                 | 2,963,287,666            |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                | -                             | 3,332,243,634            |
| Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác                 | 2,830,804,693                 | 9,891,064,559            |
| <b>b) Các khoản giảm trừ doanh thu</b>           | <b>-</b>                      | <b>-</b>                 |
| <b>Doanh thu thuần (a) – (b)</b>                 | <b>2,450,028,021,042</b>      | <b>2,546,694,864,168</b> |

**6.2 Giá vốn hàng bán**

|                                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                          |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
|                                 | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND         |
| Giá vốn kinh doanh điện năng    | 2,343,733,606,435             | 2,457,951,170,831        |
| Giá vốn xây lắp và bảo trì      | 26,256,574,492                | 603,606,479              |
| Giá vốn cho thuê bất động sản   | 2,027,535,718                 | 2,541,259,791            |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | -                             | 3,089,312,634            |
| Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác  | 46,909,953                    | 8,820,168,622            |
| <b>Cộng</b>                     | <b>2,372,064,626,598</b>      | <b>2,473,005,518,357</b> |

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                      |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------------|
|                             | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND     |
| Lãi tiền gửi                | 563,617,574                   | 1,747,920,454        |
| Lãi tiền cho vay            | 4,132,426,710                 | -                    |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 132,212,000                   | 211,539,200          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>4,828,256,284</b>          | <b>1,959,459,654</b> |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

**6.4 Chi phí hoạt động tài chính**

|   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                      |
|---|-------------------------------|----------------------|
|   | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND     |
| Chi phí lãi vay   | 1,405,359,741                 | 1,414,895,919        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | (475,963,200)                 | 528,850,965          |
| <b>Cộng</b>   | <b>929,396,541</b>            | <b>1,943,746,884</b> |

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                       |
|---------------------------|-------------------------------|-----------------------|
|                           | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND      |
| Chi phí nhân viên quản lý | 17,893,380,321                | 15,602,665,987        |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 457,734,551                   | 503,290,500           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 346,717,495                   | 378,701,263           |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 80,780,782                    | 382,743,335           |
| Thuế, phí và lệ phí       | 135,688,035                   | 1,277,625,353         |
| Chi phí dự phòng          | -                             | (29,791,600)          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 3,082,969,220                 | 1,300,929,808         |
| Chi phí bằng tiền khác    | 2,761,313,016                 | 6,515,850,486         |
| <b>Cộng</b>               | <b>24,758,583,420</b>         | <b>25,932,015,132</b> |

**6.6 Lợi nhuận khác**

|  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                       |
|--|-------------------------------|-----------------------|
|  | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND      |
| <b>Thu nhập khác</b>   |                               |                       |
| Thu tiền bảo hiểm được bồi thường                                      | -                             | 14,343,521,844        |
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ,CCDC   | 4,488,199,091                 | 1,204,425,843         |
| Các khoản khác   | 19,213,044                    | 2,052,244,362         |
| <b>Cộng</b>  | <b>4,507,412,135</b>          | <b>17,600,192,049</b> |
| <b>Chi phí khác</b>  |                               |                       |
| Tiền thuế bị truy thu, tiền xử phạt VPHC theo Quyết định kiểm tra thuế | 114,324,777                   | -                     |
| Các khoản khác   | 73,666,916                    | 30,159,381            |
| <b>Cộng</b>  | <b>187,991,693</b>            | <b>30,159,381</b>     |
| <b>Lợi nhuận khác</b>  | <b>4,319,420,442</b>          | <b>17,570,032,668</b> |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

**6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                          |
|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
|                                  | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND         |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 4,598,234,039                 | 3,640,419,232            |
| Chi phí nhân công                | 36,256,006,659                | 33,145,453,609           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 26,107,340,368                | 24,487,058,052           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 2,326,649,444,478             | 2,489,475,400,440        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 3,019,517,841                 | 6,895,157,620            |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2,396,630,543,385</b>      | <b>2,557,643,488,953</b> |

**6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                       |
|---|-------------------------------|-----------------------|
|   | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND      |
| <b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   | <b>61,423,091,209</b>         | <b>65,343,076,117</b> |
| Các khoản điều chỉnh tăng   | 1,872,742,201                 | 2,487,718,873         |
| Các khoản điều chỉnh giảm   | 132,212,000                   | 211,539,200           |
| <b>Thu nhập chịu thuế</b>   | <b>63,163,621,410</b>         | <b>67,619,255,790</b> |
| <i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>  | <i>20%</i>                    | <i>20%</i>            |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>   | <b>12,632,724,282</b>         | <b>13,523,851,158</b> |
| <i>Điều chỉnh Chi phí Thuế TNDN các năm trước vào Chi phí Thuế TNDN năm nay</i> | <i>135,999,766</i>            | <i>-</i>              |
| <b>Thuế TNDN hiện hành</b>  | <b>12,768,724,048</b>         | <b>13,523,851,158</b> |

**6.9 Lãi trên cơ bản cổ phiếu**

|  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ |                       |
|--|-------------------------------|-----------------------|
|  | Năm nay<br>VND                | Năm trước<br>VND      |
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                | <b>48,654,367,161</b>         | <b>51,819,224,959</b> |
| Trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | (486,543,672)                 | (1,036,384,499)       |
| <b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b> | <b>48,167,823,489</b>         | <b>50,782,840,460</b> |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân (cổ phiếu)                  | 8,000,000                     | 8,000,000             |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>                         | <b>6,021</b>                  | <b>6,348</b>          |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

#### 7. THÔNG TIN KHÁC

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

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



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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

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

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

| Bên liên quan | Tính chất giao dịch | Từ ngày 01/01<br>đến 31/12/2023<br>VND | Từ ngày 01/01<br>đến 31/12/2022<br>VND |
|---------------|---------------------|--|--|
|---------------|---------------------|--|--|

Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Ủy ban kiểm toán

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

5,793,255,495

5,984,040,386

**Các giao dịch bên liên quan**

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

**Tính chất giao dịch**

Từ ngày 01/01  
đến 31/12/2022  
VND

Từ ngày 01/01  
đến 31/12/2023  
VND

**Giao dịch mua**

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

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Tiền nước

242,828,216

208,517,206

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

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Tiền thuê lại đất

26,173,284

26,173,284

3. Công ty Cổ phần IDERGY

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Xăng dầu

119,139,945

280,034,600

**Cộng**

1,375,421,046

-

**1,763,562,491**

**514,725,090**



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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

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

| <b>Bên liên quan</b>  | <b>Mối quan hệ</b>     | <b>Tính chất giao dịch</b> | <b>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2023</b><br>VND | <b>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2022</b><br>VND |
|---|------------------------|----------------------------|--|--|
| <b><u>Giao dịch bán</u></b>                                     |                        |                            |  |  |
| 1. Tổng Công ty IDICO - CTEP                                    | Công ty mẹ             | Cung cấp điện Xây lắp      | 317,552,635<br>5,162,240,733               | 193,079,469<br>661,051,126                 |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO | Đơn vị cùng Tổng IDICO | Cung cấp điện              | 642,117,050                                | 3,046,620,752                              |
| 3. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO  | Đơn vị cùng Tổng IDICO | Cung cấp điện              | 794,726,345                                | 2,415,738,124                              |
|   |                        | Bảo trì TBA                | 124,307,100                                | 23,076,500                                 |
|   |                        | Xây lắp                    | 3,703,046,280                              | -  |
|   |                        | Cung cấp vật tư            | -  | 6,373,262,441                              |
| 4. Công ty TNHH MTV dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO               | Đơn vị cùng Tổng IDICO | Cung cấp điện              | 12,939,564,208                             | 12,768,140,717                             |
|   |                        | Bảo trì TBA                | 54,498,000                                 | -  |
| 5. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO                | Đơn vị cùng Tổng IDICO | Cung cấp điện              | 1,253,849,502                              | 866,739,458                                |
| 6. Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO                | Đơn vị cùng Tổng IDICO | Bảo trì TBA                | -  | 113,616,580                                |
| 7. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO                  | Đơn vị cùng Tổng IDICO | Cung cấp điện              | 2,283,589                                  | 1,048,598                                  |
| <b>Cộng</b>   |                        |                            | <b>24,994,185,442</b>                      | <b>26,462,373,765</b>                      |
| <b><u>Bên liên quan</u></b>                                     |                        |                            |  |  |
|   | <b>Mối quan hệ</b>     | <b>Tính chất giao dịch</b> | <b>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2023</b><br>VND | <b>Từ ngày 01/01 đến 31/12/2022</b><br>VND |
| <b><u>Giao dịch khác</u></b>                                    |                        |                            |  |  |
| 1. Tổng Công ty IDICO - CTEP                                    | Công ty mẹ             | Chia cổ tức                | -  | 12,240,000,000                             |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO                | Đơn vị cùng Tổng IDICO | Nhận cổ tức                | 132,212,000                                | 211,539,200                                |
| <b>Cộng</b>   |                        |                            | <b>132,212,000</b>                         | <b>12,451,539,200</b>                      |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

#### 7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

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

| Bên liên quan   | Khoản mục           | 31/12/2023<br>VND    | 01/01/2023<br>VND    |
|---|---------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Tổng Công ty IDICO - CTCP                                    | Phải thu khách hàng | 294,444,761          | -                    |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO | Phải thu khách hàng | 2,740,909,747        | 2,703,185,466        |
| 3. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO  | Phải thu khách hàng | 1,081,935,977        | 1,174,739,336        |
| 4. Công ty TNHH MTV dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO               | Phải thu khách hàng | 978,513,060          | 423,552,346          |
| 5. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO                | Phải thu khách hàng | 142,645,997          | 143,050,405          |
| 6. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO                  | Phải thu khách hàng | 23,441,657           | 21,623,500           |
| <b>Cộng</b>   |                     | <b>5,261,891,199</b> | <b>4,466,151,053</b> |
| 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO                  | Phải thu khác       | 37,583,984           | 37,583,984           |
| 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO                | Phải thu khác       | -                    | 211,539,200          |
| <b>Cộng</b>   |                     | <b>37,583,984</b>    | <b>249,123,184</b>   |
| 1. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO  | Phải trả người bán  | 20,031,443           | -                    |
| 2. Công ty Cổ phần IDERGY                                       | Phải trả người bán  | 1,485,454,730        | -                    |
| <b>Cộng</b>   |                     | <b>1,505,486,173</b> | -                    |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)****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, Cho thuê và kinh doanh Bất động sản và lĩnh vực khác gồm có kinh doanh vật tư, thiết kế, tư vấn giám sát chiếm tỷ trọng nhỏ trong hoạt động của Công ty

**Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2022**

|                           | Kinh doanh điện | Xây lắp<br>và Bảo trì | Cho thuê và kinh<br>doanh Bất động sản | Khác           | Tổng (VND)             |
|---------------------------|-----------------|-----------------------|--|----------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>            |                 |                       |  |                |                        |
| Tài sản cố định           | 184,970,107,930 | -                     | 4,173,084,125                          | -              | 189,143,192,055        |
| Xây dựng cơ bản dở dang   | 20,867,355,514  | -                     | -                                      | -              | 20,867,355,514         |
| Các khoản phải thu        | 89,078,783,703  | 6,119,636,766         | 6,786,678,893                          | 1,005,480,368  | 102,990,579,730        |
| Hàng tồn kho              | 9,972,483,386   | 6,291,818,725         | 96,775,172,664                         | 512,901,110    | 113,552,375,885        |
| Tài sản không thể phân bổ | -               | -                     | -                                      | -              | 57,936,110,379         |
| <b>Tổng tài sản</b>       |                 |                       |  |                | <b>484,489,613,563</b> |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>        |                 |                       |  |                |                        |
| Các khoản phải trả        | 72,841,138,926  | 5,516,244,840         | 5,302,265,302                          | 11,265,748,327 | 94,925,397,395         |
| Phải trả tiền vay         | 30,219,512,319  | -                     | -                                      | -              | 30,219,512,319         |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>   |                 |                       |  |                | <b>125,144,909,714</b> |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

| <b>7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)</b> | <b>Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</b> |                           | <b>Cho thuê và kinh</b>   | <b>Tổng (VND)</b>     |
|--|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------|
|  | <b>Kinh doanh điện</b>   | <b>Xây lắp và Bảo trì</b> | <b>doanh Bất động sản</b> |                       |
| Tổng doanh thu                         | 2,529,885,896,572  | 622,371,737               | 6,295,531,300             | 9,891,064,559         |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp   | 2,457,951,170,831  | 603,606,479               | 5,630,572,425             | 8,820,168,622         |
| Doanh thu hoạt động tài chính          | -  | -                         | -                         | 1,959,459,654         |
| Chi phí tài chính                      | -  | -                         | -                         | 1,943,746,884         |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp           | -  | -                         | -                         | 25,932,015,132        |
| Thu nhập khác                          | -  | -                         | -                         | 17,600,192,049        |
| Chi phí khác                           | -  | -                         | -                         | 30,159,381            |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế           | -  | -                         | -                         | 65,343,076,117        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | -  | -                         | -                         | 13,523,851,158        |
| <b>Lợi nhuận trong kỳ</b>              |  |                           |                           | <b>51,819,224,959</b> |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)****7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

|                           | Kinh doanh điện | Xây lắp<br>và Bảo trì | Cho thuê và kinh<br>doanh Bất động sản | Khác           | Tổng (VND)             |
|---------------------------|-----------------|-----------------------|--|----------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>            |                 |                       |  |                |                        |
| Tài sản cố định           | 163,599,861,437 | -                     | 3,294,026,033                          | -              | 166,893,887,470        |
| Xây dựng cơ bản dở dang   | 49,839,677,784  | -                     | -                                      | -              | 49,839,677,784         |
| Các khoản phải thu        | 109,160,687,071 | 11,578,474,109        | 6,123,725,912                          | 2,082,305,739  | 128,945,192,831        |
| Hàng tồn kho              | 15,749,019,694  | 6,195,650,988         | 100,196,062,289                        | 551,067,111    | 122,691,800,082        |
| Tài sản không thể phân bổ | -               | -                     | -                                      | -              | 102,382,677,049        |
| <b>Tổng tài sản</b>       |                 |                       |  |                | <b>570,753,235,216</b> |
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>        |                 |                       |  |                |                        |
| Các khoản phải trả        | 85,834,015,626  | 8,585,948,873         | 3,764,956,795                          | 15,518,077,633 | 113,702,998,927        |
| Phải trả tiền vay         | 50,087,549,778  | -                     | -                                      | -              | 50,087,549,778         |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>   |                 |                       |  |                | <b>163,790,548,705</b> |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

Mẫu B 09 a - DN

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

**7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

|                                      | Kinh doanh điện   | Xây lắp<br>và Bảo trì | Cho thuê và kinh<br>doanh Bất động sản | Khác          | Tổng (VND)            |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------|--|---------------|-----------------------|
| Tổng doanh thu                       | 2,413,521,711,239 | 30,415,828,026        | 3,259,677,084                          | 2,830,804,693 | 2,450,028,021,042     |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 2,343,733,606,435 | 26,256,574,492        | 2,027,535,718                          | 46,909,953    | 2,372,064,626,598     |
| Doanh thu hoạt động tài chính        | -                 | -                     | -                                      | -             | 4,828,256,284         |
| Chi phí tài chính                    | -                 | -                     | -                                      | -             | 929,396,541           |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp         | -                 | -                     | -                                      | -             | 24,758,583,420        |
| Thu nhập khác                        | -                 | -                     | -                                      | -             | 4,507,412,135         |
| Chi phí khác                         | -                 | -                     | -                                      | -             | 187,991,693           |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế         | -                 | -                     | -                                      | -             | 61,423,091,209        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp           | -                 | -                     | -                                      | -             | 12,768,724,048        |
| <b>Lợi nhuận trong kỳ</b>            |                   |                       |  |               | <b>48,654,367,161</b> |

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2023

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

Mẫu B 09 a - DN

**7.3 Số liệu so sánh**

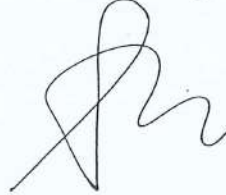
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp Quý IV năm 2022 kết thúc ngày 31/12/2022 và Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/12/2022.

Người lập



Trần Thị Nga

Kế toán trưởng



Nguyễn Mạnh Toại

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2024

Giám đốc



Nguyễn Hoàng Công

