



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDI

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Shape the future
with confidence



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 38



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO) ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3600486108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là UIC theo Quyết định số 154/QĐ-SGDCK do HOSE cấp ngày 31 tháng 10 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh điện trong khu công nghiệp; đầu tư bất động sản; xây lắp dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiện, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiện, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và Địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hữu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc của Công ty cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

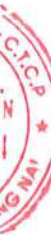
Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2025



Số tham chiếu: 13689395/68424396/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 13 tháng 3 năm 2024.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Thị Như Quỳnh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3040-2024-004-1

Phạm Ninh Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5631-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		423.527.321.335	347.646.670.143
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	190.389.660.907	97.437.193.839
111	1. Tiền		18.984.927.336	6.024.914.021
112	2. Các khoản tương đương tiền		171.404.733.571	91.412.279.818
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		131.545.856.861	128.945.192.831
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	124.490.917.880	113.084.937.439
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	12.839.742.651	17.515.968.776
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.710.901.389	1.613.757.512
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5, 6, 8	(7.495.705.059)	(3.269.470.896)
140	III. Hàng tồn kho	9	99.287.945.041	119.684.900.612
141	1. Hàng tồn kho		99.287.945.041	119.684.900.612
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		2.303.858.526	1.579.382.861
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.256.059.383	89.143.912
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	728.488.969	1.318.326.339
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	319.310.174	171.912.610
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		298.348.075.262	223.106.565.073
220	I. Tài sản cố định		244.452.760.223	163.599.861.437
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	244.452.760.223	163.599.861.437
222	Nguyên giá		497.279.443.398	387.228.088.251
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(252.826.683.175)	(223.628.226.814)
230	II. Bất động sản đầu tư	11	2.414.967.941	3.294.026.033
231	1. Nguyên giá		16.046.366.973	16.046.366.973
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(13.631.399.032)	(12.752.340.940)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		43.700.030.719	49.839.677.784
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	24.512.320.294	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	19.187.710.425	49.839.677.784
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.644.242.965	2.591.355.200
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	2.644.242.965	2.644.242.965
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	13	-	(52.887.765)
260	V. Tài sản dài hạn khác		5.136.073.414	3.781.644.619
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.557.304.310	774.745.149
263	2. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		3.578.769.104	3.006.899.470
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		721.875.396.597	570.753.235.216

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		258.459.198.233	163.790.548.705
310	I. Nợ ngắn hạn		258.349.603.769	152.089.020.683
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	106.676.723.844	96.244.920.486
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	7.764.567.736	3.566.483.819
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	4.593.713.543	3.856.899.413
314	4. Phải trả người lao động		6.925.629.406	6.338.315.455
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		65.316.712	171.491.926
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		63.636.364	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	2.259.048.270	2.287.114.433
320	8. Vay ngắn hạn	17	129.020.000.000	38.500.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		980.967.894	1.123.795.151
330	II. Nợ dài hạn		109.594.464	11.701.528.022
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		109.594.464	113.978.244
338	2. Vay dài hạn	17	-	11.587.549.778
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		463.416.198.364	406.962.686.511
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	463.416.198.364	406.962.686.511
411	1. Vốn cổ phần		80.000.000.000	80.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		80.000.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.200.000.000	16.200.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		141.592.762.240	141.592.762.240
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		225.623.436.124	169.169.924.271
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		168.196.836.928	120.515.557.110
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		57.426.599.196	48.654.367.161
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		721.875.396.597	570.753.235.216


Trần Thị Nga
Người lập


Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	2.967.385.498.973	2.450.028.021.042
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	2.967.385.498.973	2.450.028.021.042
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(2.869.575.861.012)	(2.372.064.626.598)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		97.809.637.961	77.963.394.444
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	7.425.166.817	4.828.256.284
22 23	6. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	21	(1.918.122.525) (1.971.010.290)	(929.396.541) (1.405.359.741)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(28.722.492.690)	(24.758.583.420)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		74.594.189.563	57.103.670.767
31	9. Thu nhập khác	23	402.313.775	4.507.412.135
32	10. Chi phí khác	23	(2.138.584.982)	(187.991.693)
40	11. (Lỗ) lợi nhuận khác	23	(1.736.271.207)	4.319.420.442
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		72.857.918.356	61.423.091.209
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(15.431.319.160)	(12.768.724.048)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		57.426.599.196	48.654.367.161
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	18.5	7.035	5.960
71	16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	18.5	7.035	5.960



Trần Thị Nga
Người lập



Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng




Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		72.857.918.356	61.423.091.209
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10, 11	31.786.627.259	26.107.340.368
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		4.173.346.398	(475.963.200)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(7.427.694.317)	(9.316.455.375)
06	Chi phí lãi vay	21	1.971.010.290	1.405.359.741
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		103.361.207.986	79.143.372.743
09	Tăng các khoản phải thu		(6.259.700.311)	(27.130.891.628)
10	Tăng hàng tồn kho		(4.040.036.723)	(2.661.677.597)
11	Giảm các khoản phải trả		17.591.967.308	17.185.411.226
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(1.949.474.632)	645.589.029
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.914.553.852)	(1.396.499.467)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(14.694.505.030)	(11.197.715.711)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.115.914.600)	(1.004.309.622)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		90.978.990.146	53.583.278.973
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(84.262.162.291)	(39.381.408.744)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		2.780.250	4.544.600.000
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(165.000.000.000)	(111.350.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		165.000.000.000	111.350.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức được chia		7.300.408.741	4.777.809.182
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(76.958.973.300)	(30.058.999.562)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	17	2.354.869.056.890	620.198.656.638
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	17	(2.275.936.606.668)	(600.330.619.179)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(2.850.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		78.932.450.222	19.865.187.459
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		92.952.467.068	43.389.466.870
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		97.437.193.839	54.047.726.969
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	190.389.660.907	97.437.193.839



Trần Thị Nga
Người lập



Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc



Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO) ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3600486108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là UIC theo Quyết định số 154/QĐ-SGDCK do HOSE cấp ngày 31 tháng 10 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh điện trong khu công nghiệp; đầu tư bất động sản; xây lắp dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiện, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Phước Thiện, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và Địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 99 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 97).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam, và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí sản xuất (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối năm với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí các công trình dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, và hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 năm
------------------------	--------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.7 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.14 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu bán điện

Doanh thu được ghi nhận dựa trên số lượng điện thực tế đã truyền tải đến khách hàng theo giá bán điện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu; trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	691.559.834	264.882.036
Tiền gửi ngân hàng	18.293.367.502	5.760.031.985
Các khoản tương đương tiền (*)	171.404.733.571	91.412.279.818
TỔNG CỘNG	190.389.660.907	97.437.193.839

(*) Số cuối năm thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất thị trường.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	119.914.913.227	107.823.046.240
- Công ty Cổ phần Dệt Renze	18.102.812.370	16.788.446.947
- Công ty Cổ phần Hualon Corporation Việt Nam	9.542.704.971	15.022.916.635
- Công ty TNHH Khí công nghiệp Messer Việt Nam - Chi nhánh Long An	6.284.804.560	1.962.000.000
- Khác	85.984.591.326	74.049.682.658
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	4.576.004.653	5.261.891.199
TỔNG CỘNG	124.490.917.880	113.084.937.439
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(5.678.366.324)	(3.232.600.896)
GIÁ TRỊ THUẦN	118.812.551.556	109.852.336.543

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

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(3.232.600.896)	(3.232.600.896)
Dự phòng trích lập trong năm	(2.445.765.428)	-
Số cuối năm	(5.678.366.324)	(3.232.600.896)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Cơ Điện - Điện Lực Đồng Nai	8.406.454.979	55.594.458
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.386.111.175
Khác	3.048.439.737	16.074.263.143
TỔNG CỘNG	12.839.742.651	17.515.968.776
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(1.817.338.735)	(36.870.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	11.022.403.916	17.479.098.776

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(36.870.000)	(36.870.000)
Dự phòng trích lập trong năm	(1.780.468.735)	-
Số cuối năm	(1.817.338.735)	(36.870.000)

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhân viên	1.267.374.000	327.374.000
Khác	443.527.389	1.286.383.512
TỔNG CỘNG	1.710.901.389	1.613.757.512
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	1.710.901.389	1.576.173.528
Phải thu khác từ bên liên quan	-	37.583.984
(Thuyết minh số 26)	-	

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

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

8. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Giá trị có thể thu hồi	Số đầu năm		VNĐ
	Nợ gốc	Dự phòng		Nợ gốc	Dự phòng	
Quá hạn thanh toán trên 1 năm dưới 2 năm						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO - MCI")	402.579.146	201.289.583	201.289.563	-	-	-
Quá hạn thanh toán trên 2 năm dưới 3 năm						
IDICO - MCI	312.849.187	218.994.431	93.854.756	-	-	-
Quá hạn thanh toán trên 3 năm						
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	2.941.402.434	3.300.254.670	6.241.657.104	2.941.402.434	3.300.254.670
IDICO - MCI	2.025.481.414	2.025.481.414	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935	-	-	-	-
Khác	723.689.262	723.689.262	-	328.068.462	328.068.462	-
TỔNG CỘNG	11.091.104.048	7.495.705.059	3.595.398.989	6.569.725.566	3.269.470.896	3.300.254.670

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

9. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bất động sản dở dang (*)	76.620.326.196	100.196.062.289
Chi phí công trình dở dang	12.777.985.992	6.746.718.099
Nguyên vật liệu	9.817.632.853	12.670.120.224
Công cụ, dụng cụ thay thế	72.000.000	72.000.000
TỔNG CỘNG	99.287.945.041	119.684.900.612

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

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

(**) Trong đây bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù đất và các chi phí xây dựng khác.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	184.181.669.353	194.801.806.663	6.690.373.517	1.554.238.718	387.228.088.251
Mua mới	-	2.051.892.271	2.247.139.680	508.395.000	4.807.426.951
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	54.085.912.868	53.123.142.413	-	-	107.209.055.281
Thanh lý	(261.324.334)	(112.000.000)	-	(314.492.218)	(687.816.552)
Giảm khác	(639.496.513)	(637.814.020)	-	-	(1.277.310.533)
Số cuối năm	237.366.761.374	249.227.027.327	8.937.513.197	1.748.141.500	497.279.443.398
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	21.325.196.417	87.598.208.869	5.319.487.608	1.239.746.500	115.482.639.394
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(90.487.106.933)	(126.291.212.644)	(5.328.086.355)	(1.521.820.882)	(223.628.226.814)
Khấu hao trong năm	(15.538.220.930)	(14.846.089.684)	(418.863.649)	(104.394.904)	(30.907.569.167)
Thanh lý	261.324.334	112.000.000	-	314.492.218	687.816.552
Giảm khác	639.496.513	381.799.741	-	-	1.021.296.254
Số cuối năm	(105.124.507.016)	(140.643.502.587)	(5.746.950.004)	(1.311.723.568)	(252.826.683.175)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	93.694.562.420	68.510.594.019	1.362.287.162	32.417.836	163.599.861.437
Số cuối năm	132.242.254.358	108.583.524.740	3.190.563.193	436.417.932	244.452.760.223
Trong đó:					
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 17)	32.588.908.394	45.512.522.915	-	-	78.101.431.309



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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa,
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 16.046.366.973

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (12.752.340.940)

Khấu hao trong năm (879.058.092)

Số cuối năm (13.631.399.032)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 3.294.026.033

Số cuối năm 2.414.967.941

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	3.094.920.468	3.259.677.084
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.270.351.895	2.027.535.718

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

VND

Số cuối năm Số đầu năm

Dự án Hiệp Phước 24.512.320.294 -

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

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 1) Trạm biến áp ("TBA") 110/22kV KCN Hựu Thạnh	9.632.352.054	7.690.877.869
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 2) TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh	7.836.577.362	3.778.418.149
TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh (Giai đoạn 1)	-	31.415.394.747
Khác	1.718.781.009	6.954.987.019
TỔNG CỘNG	19.187.710.425	49.839.677.784

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 274.943.727 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 501.575.074 VND). Đây là chi phí đi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng để tài trợ cho việc xây dựng các dự án phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

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

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Công ty có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu %	Số cuối năm				Số đầu năm	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	4,81	2.644.242.965	-	2.644.242.965	2.644.242.965	(52.887.765)	2.591.355.200



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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho bên khác	106.676.723.844	94.739.434.313
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	85.635.347.484	74.324.759.402
- Khác	21.041.376.360	20.414.674.911
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	-	1.505.486.173
TỔNG CỘNG	106.676.723.844	96.244.920.486

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Bên khác trả tiền trước	6.632.475.782	3.566.483.819
- Công ty TNHH Thực phẩm N F C	1.623.051.760	-
- Công ty Cổ phần Fuji CAC	809.236.494	-
- Khác	4.200.187.528	3.566.483.819
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 26)	1.132.091.954	-
TỔNG CỘNG	7.764.567.736	3.566.483.819

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	1.318.326.339	231.622.694.015	(232.212.531.385)	728.488.969
Thuế thu nhập cá nhân	171.912.610	26.897.564	-	198.810.174
Khác	-	120.500.000	-	120.500.000
TỔNG CỘNG	1.490.238.949	231.770.091.579	(232.212.531.385)	1.047.799.143
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.856.899.413	15.431.319.160	(14.694.505.030)	4.593.713.543
Thuế giá trị gia tăng	-	232.212.631.385	(232.212.631.385)	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.685.164.016	(1.685.164.016)	-
Khác	-	427.114.979	(427.114.979)	-
TỔNG CỘNG	3.856.899.413	249.756.229.540	(249.019.415.410)	4.593.713.543

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

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	954.000.000	639.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê chung cư	688.121.175	1.001.930.268
Cổ tức phải trả	321.443.040	321.443.040
Kinh phí công đoàn	32.231.000	205.726.000
Khác	263.253.055	119.015.125
TỔNG CỘNG	2.259.048.270	2.287.114.433

17. VAY

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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai	119.020.000.000	Ngày 13 tháng 1 năm 2025 đến ngày 24 tháng 1 năm 2025	3,0	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn	10.000.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2025	3,5	Tín chấp
TỔNG CỘNG	129.020.000.000			

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
<i>Năm trước</i>					
Số đầu năm	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	121.551.941.609	359.344.703.849
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	48.654.367.161	48.654.367.161
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.036.384.499)	(1.036.384.499)
Số cuối năm	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	169.169.924.271	406.962.686.511
<i>Năm nay</i>					
Số đầu năm	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	169.169.924.271	406.962.686.511
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	57.426.599.196	57.426.599.196
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	(973.087.343)	(973.087.343)
Số cuối năm	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	225.623.436.124	463.416.198.364

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế năm 2023, tương đương 973.087.343 VND.

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn góp

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	5.354.390	66,93	5.354.390	66,93
Các cổ đông khác	2.645.610	33,07	2.645.610	33,07
TỔNG CỘNG	8.000.000	100	8.000.000	100

18.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và số cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000

18.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000

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

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.5 Lãi trên cổ phiếu

	Năm nay	VND Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	57.426.599.196	48.654.367.161
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	(1.148.531.984)	(973.087.343)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	56.278.067.212	47.681.279.818
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7.035	5.960
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	7.035	5.960

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2023 để phản ánh khoản thực trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế của năm 2023 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2024 được tạm điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế của năm 2024 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày lập báo cáo tài chính này.

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu kinh doanh điện	2.928.180.803.228	2.413.521.711.239
Doanh thu dịch vụ xây lắp và bảo trì	33.444.490.235	30.415.828.026
Doanh thu dịch vụ cho thuê	3.094.920.468	3.259.677.084
Doanh thu khác	2.665.285.042	2.830.804.693
DOANH THU THUẦN	2.967.385.498.973	2.450.028.021.042
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	2.943.374.241.479	2.425.033.835.600
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 26)	24.011.257.494	24.994.185.442

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

19. DOANH THU (tiếp theo)

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	7.213.627.617	4.696.044.284
Cổ tức	211.539.200	132.212.000
TỔNG CỘNG	7.425.166.817	4.828.256.284

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh điện	2.838.643.243.591	2.343.733.606.435
Giá vốn dịch vụ xây lắp và bảo trì	28.610.290.685	26.256.574.492
Giá vốn dịch vụ cho thuê	2.270.351.895	2.027.535.718
Giá vốn khác	51.974.841	46.909.953
TỔNG CỘNG	2.869.575.861.012	2.372.064.626.598

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	1.971.010.290	1.405.359.741
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(52.887.765)	(475.963.200)
TỔNG CỘNG	1.918.122.525	929.396.541

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	18.487.455.540	17.893.380.321
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	4.226.234.163	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.136.209.447	3.082.969.220
Chi phí khác	3.872.593.540	3.782.233.879
TỔNG CỘNG	28.722.492.690	24.758.583.420

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

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	402.313.775	4.507.412.135
Thu nhập từ bồi thường bảo hiểm	300.463.214	-
Thu nhập từ thanh lý tài sản	2.527.500	4.488.199.091
Thu nhập khác	99.323.061	19.213.044
Chi phí khác	(2.138.584.982)	(187.991.693)
Các khoản phạt	(85.102.378)	(114.324.777)
Chi phí khác	(2.053.482.604)	(73.666.916)
LỢI NHUẬN KHÁC	(1.736.271.207)	4.319.420.442

24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của điện thương phẩm	2.775.397.746.061	2.286.353.648.448
Chi phí nhân viên	38.715.109.761	36.256.006.659
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11)	31.786.627.259	26.107.340.368
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.961.847.553	40.295.796.030
Chi phí nguyên vật liệu	22.154.701.610	4.598.234.039
Chi phí dự phòng	4.226.234.163	-
Khác	5.307.148.500	3.019.517.841
TỔNG CỘNG	2.905.549.414.907	2.396.630.543.385

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.308.015.354	12.632.724.282
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	123.303.806	135.999.766
TỔNG CỘNG	15.431.319.160	12.768.724.048

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	72.857.918.356	61.423.091.209
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	14.571.583.671	12.284.618.242
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	778.739.523	374.548.440
Thu nhập cổ tức	(42.307.840)	(26.442.400)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	123.303.806	135.999.766
Chi phí thuế TNDN	15.431.319.160	12.768.724.048

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần IDERGY	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

VND			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	14.599.594.154	12.939.564.208
	Sử dụng dịch vụ	11.700.620	-
	Cung cấp dịch vụ	-	54.498.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì	6.691.116.020	3.827.353.380
	Bán điện	1.219.052.369	794.726.345
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	304.760.228	269.001.500
Công ty Cổ phần IDERGY	Mua điện	3.625.981.826	1.375.421.046
	Cung cấp dịch vụ đầu nối điện	78.424.042	-
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	466.937.686	-
	Bán điện	185.267.838	317.552.635
	Cung cấp dịch vụ	194.927.000	5.162.240.733
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	971.589.019	1.253.849.502
	Cổ tức nhận được	211.539.200	132.212.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	71.287.052	2.283.589
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Bán điện	-	642.117.050
	Mua hàng hóa	-	119.139.945

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Bán điện	2.740.909.747	2.740.909.747
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	959.904.885	978.513.060
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Bán điện và dịch vụ xây lắp	546.613.606	294.444.761
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện và vật tư	250.456.839	1.081.935.977
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	73.253.538	142.645.997
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	4.866.038	23.441.657
TỔNG CỘNG		4.576.004.653	5.261.891.199
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	-	37.583.984
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ xây lắp	769.660.500	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	362.431.454	-
TỔNG CỘNG		1.132.091.954	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần IDERGY	Mua điện	-	1.485.454.730
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Mua dịch vụ	-	20.031.443
TỔNG CỘNG		-	1.505.486.173

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Lương, thù lao và các chi phí khác của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT"), Giám đốc và các nhân viên quản lý khác như sau:

		VND	
Tên	Chức vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	803.240.000	778.680.000
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên chủ tịch HĐQT	292.000.000	498.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	1.769.479.999	1.417.960.000
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT không điều hành	178.706.667	3.163.333
Ông Nguyễn Quốc Trí	Nguyên thành viên HĐQT	-	848.767.090
Ông Trần Văn Phú	Nguyên thành viên HĐQT	-	4.000.000
Bà Hồ Thị Hải Hà	Nguyên thành viên HĐQT	-	4.000.000
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	351.413.333	6.326.667
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT	368.080.000	354.000.000
Bà Trần Thúy Hương	Nguyên trưởng BKS	-	290.552.253
Bà Trần Ngọc Sang	Nguyên trưởng BKS	-	73.670.000
Ông Phùng Đại Lộc	Nguyên thành viên BKS	-	23.000.000
Ông Trần Lê Việt Long	Nguyên thành viên BKS	-	38.835.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Nguyên thành viên BKS	-	63.835.000
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó giám đốc	333.269.313	-
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng	704.541.819	600.402.516
TỔNG CỘNG		4.800.731.131	5.005.191.859

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được tạo ra từ hoạt động kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, và hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

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

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
Năm nay				
Doanh thu bộ phận	2.928.180.803.228	3.094.920.468	36.109.775.277	2.967.385.498.973
Giá vốn bộ phận	(2.838.643.243.591)	(2.270.351.895)	(28.662.265.526)	(2.869.575.861.012)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	89.537.559.637	824.568.573	7.447.509.751	97.809.637.961
Chi phí không phân bổ				(30.458.763.897)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				67.350.874.064
Thu nhập tài chính				7.425.166.817
Chi phí tài chính				(1.918.122.525)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				72.857.918.356
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(15.431.319.160)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm				57.426.599.196
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	30.477.991.527	879.058.092	-	31.357.049.619
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	429.577.640
Số cuối năm				
Tài sản bộ phận	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	515.582.743.854
Tài sản không phân bổ	-	-	-	206.292.652.743
Tổng tài sản	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	721.875.396.597
Nợ phải trả bộ phận	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	243.461.291.580
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	14.997.906.653
Tổng nợ phải trả	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	258.459.198.233
				VND



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09-DN

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

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	VND
Năm trước				
Doanh thu bộ phận	2.413.521.711.239	3.259.677.084	33.246.632.719	2.450.028.021.042
Giá vốn bộ phận	(2.343.733.606.435)	(2.027.535.718)	(26.303.484.445)	(2.372.064.626.598)
Lợi nhuận góp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	69.788.104.804	1.232.141.366	6.943.148.274	77.963.394.444
Chi phí không phân bổ				(20.439.162.978)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				57.524.231.466
Thu nhập tài chính				4.828.256.284
Chi phí tài chính				(929.396.541)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				61.423.091.209
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(12.768.724.048)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm				48.654.367.161
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	25.147.501.494	879.058.092	-	26.026.559.586
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	80.780.782
Số đầu năm				
Tài sản bộ phận	333.969.646.848	109.510.523.413	18.897.031.256	462.377.201.517
Tài sản không phân bổ	-	-	-	108.376.033.699
Tổng tài sản	333.969.646.848	109.510.523.413	18.897.031.256	570.753.235.216
Nợ phải trả bộ phận	135.921.565.404	3.764.956.795	10.212.431.884	149.898.954.083
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	13.891.594.622
Tổng nợ phải trả	135.921.565.404	3.764.956.795	10.212.431.884	163.790.548.705

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

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	569.676.360	529.234.104
Từ 1 đến 5 năm	2.278.705.440	2.012.243.280
Trên 5 năm	21.828.995.760	19.724.934.180
TỔNG CỘNG	24.677.377.560	22.266.411.564

29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

30. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.


Trần Thị Nga
Người lập


Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2025

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

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

ey.com/en_vn