

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

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần

vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và cho giai đoạn
từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

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

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần

vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và cho giai đoạn
từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	5
Thuyết minh báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần	6 - 7

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà và Phát triển 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 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 Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hữu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch
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

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 Nhà và Phát triển 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”) hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025 phản ánh trung thực và hợp lý tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần này, Ban Giám đốc 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần; và
- lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 thay đổi vốn cổ phần 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 cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo thay đổi vốn cổ phần kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo thay đổi vốn cổ phần kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 24 tháng 7 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
No.2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward,
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 13689365/68624284-CA

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 tình hình thay đổi vốn cổ phần vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") và các thuyết minh báo cáo kèm theo, được lập ngày 24 tháng 7 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 7 (sau đây được gọi chung là "báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần").

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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần. 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần.

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.



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình vốn cổ phần của Công ty vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và những thay đổi của vốn cổ phần cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025, 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 tình hình thay đổi vốn cổ phần.

Các vấn đề khác

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cho mục đích phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động, và do đó, không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Báo cáo tài chính của Công ty vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và cho kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025 chưa được kiểm toán.

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 24 tháng 7 năm 2025

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

vào ngày 27 tháng 5 năm 2025

và cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025

	Số lượng cổ phiếu (Cổ phiếu)	Vốn cổ phần (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Tổng cộng (VND)
Vào ngày 1 tháng 1 năm 2025	8.000.000	80.000.000.000	16.200.000.000	96.200.000.000
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong kỳ	308.000	3.080.000.000	-	3.080.000.000
Vào ngày 27 tháng 5 năm 2025	8.308.000	83.080.000.000	16.200.000.000	99.280.000.000



Trần Thị Nga
Người lập



Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 24 tháng 7 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và

cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025

1. THÔNG TIN 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 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 Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hựu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

2. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) và được lập theo 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).

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần chỉ được sử dụng để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cho mục đích phát hành cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn, và do đó, không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác hoặc phát hành cho các bên khác.

Báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần 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 vốn điều lệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)
vào ngày 27 tháng 5 năm 2025 và
cho giai đoạn từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 đến ngày 27 tháng 5 năm 2025

3. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN CỔ PHẦN

Phát hành 308.000 cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn người lao động ("ESOP") trong Công ty

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 11 năm 2024, HĐQT của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu ESOP cho người lao động với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Theo Nghị quyết HĐQT số 03/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 1 năm 2025, HĐQT của Công ty đã thông qua việc phát hành 308.000 cổ phiếu ESOP cho người lao động với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Vào ngày 14 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn tất nhận tiền mua cổ phiếu từ người lao động đủ điều kiện tham gia chương trình phát hành cổ phiếu ESOP với số tiền là 3.080.000.000 VND.

Vào ngày 20 tháng 5 năm 2025, Công ty đã gửi báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu ESOP số 28/BC-CT đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam. Vào ngày 27 tháng 5 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 1949/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc đã nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên.

Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 80.000.000.000 VND lên 83.080.000.000 VND, được Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 10 vào ngày 13 tháng 6 năm 2025.

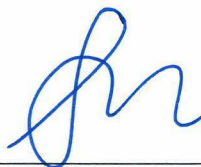
Vào ngày 24 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 4970/CNVSDC ban hành bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam chứng nhận tăng số lượng 308.000 cổ phiếu.

4. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 27 THÁNG 5 NĂM 2025

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra từ ngày 27 tháng 5 năm 2025 đến ngày lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần này yêu cầu cần được điều chỉnh hoặc thuyết minh bổ sung.



Trần Thị Nga
Người lập



Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng

Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 24 tháng 7 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