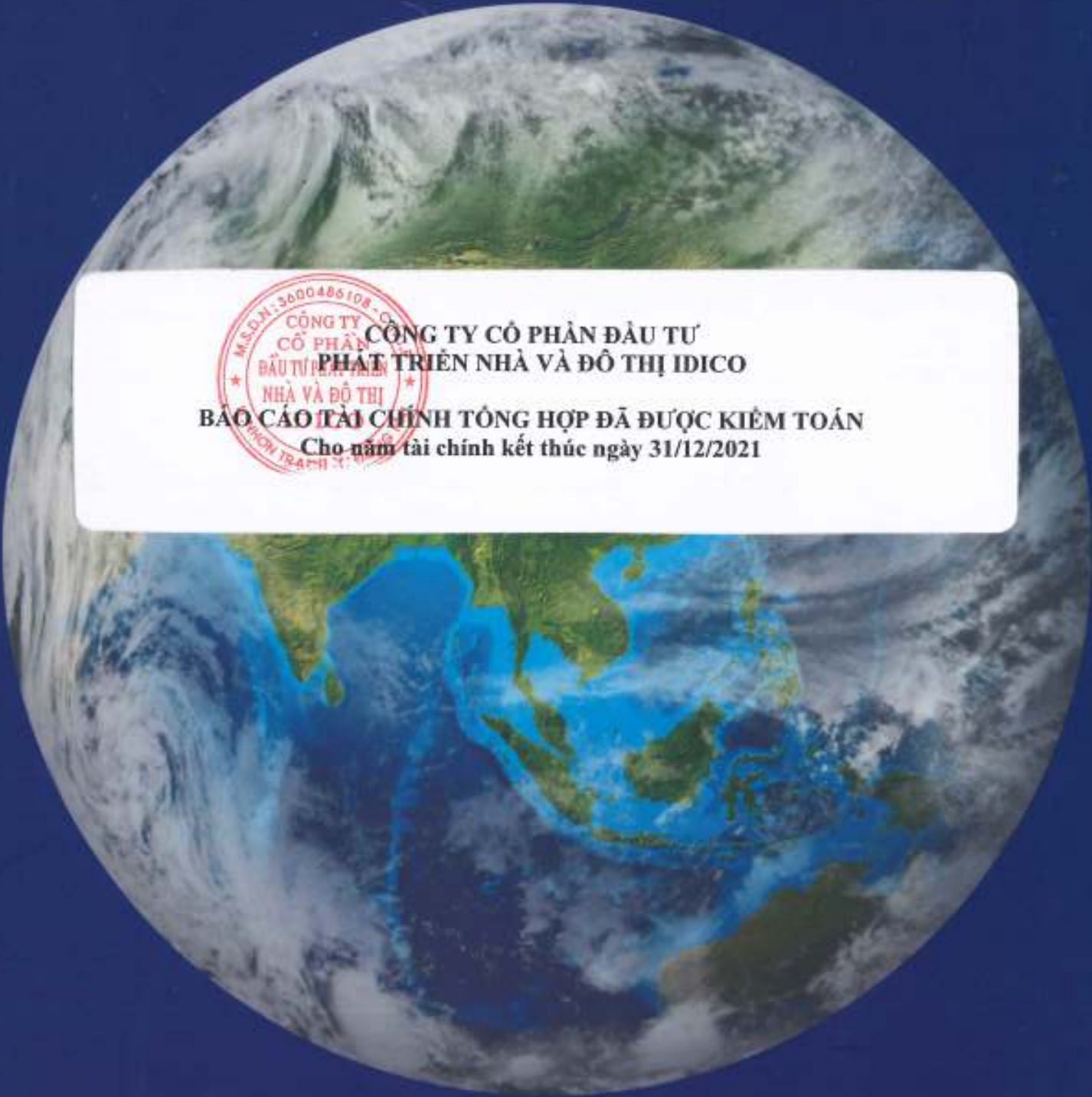


CPAVIETNAM

Qualified Services
with Global
Understanding and Vision



Local Expertise
International Presence



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(Red circular stamp: M.SDN: 3600485108 - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO)

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	11 - 44

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) ("gọi tắt là Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, 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 và lần 6 ngày 05/9/2019.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 05/9/2019 là: 80.000.000.000 VND (*Tám mươi tỷ đồng*), được chia thành 8.000.000 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

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

Tên Công ty viết tắt là: IDICO - UDICO.

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Bà Trần Thúy Hương	Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 10/5/2021)
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Chủ tịch (Bầu từ ngày 10/5/2021)
Ông Trần Văn Phú	Thành viên
Ông Lê Đắc Mạnh	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 10/5/2021)
Ông Nguyễn Quốc Trí	Thành viên (Bầu bổ sung từ ngày 10/5/2021)
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên độc lập (Miễn nhiệm từ ngày 10/5/2021)
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập (Bầu bổ sung từ ngày 10/5/2021)
Bà Hồ Thị Hải Hà	Thành viên

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Ông Hoàng Văn Hiến	Trưởng ban (Miễn nhiệm từ ngày 10/5/2021)
Bà Trần Thúy Hương	Trưởng ban (Bầu từ ngày 10/5/2021)
Ông Bùi Đức Minh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Trần Văn Phú	Giám đốc
Ông Trần Cao Thắng	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/02/2022)
Ông Lê Đắc Mạnh	Phó Giám đốc
Ông Phạm Quốc Vương	Phó Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/02/2022)
Ông Nguyễn Quốc Trí	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Trần Văn Phú
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2022

Số: 73/2022/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO, được lập ngày 07/03/2022, từ trang 07 đến trang 44, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.



A large, stylized blue handwritten signature.

Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT***Hà Nội, ngày 07 tháng 03 năm 2022*

Lưu Minh Tới**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3920-2022-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
 Tại ngày 31/12/2021

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		236.849.459.928	291.256.147.932
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	8.111.076.263	58.951.764.931
1. Tiền	111		6.606.010.275	57.492.461.700
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.505.065.988	1.459.303.231
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		122.148.526.170	136.003.515.135
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	108.056.071.428	119.062.921.454
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	13.464.914.006	13.954.800.403
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4	627.540.736	2.985.793.278
IV- Hàng tồn kho	140	5.6	104.328.167.032	94.082.744.167
1. Hàng tồn kho	141		104.328.167.032	94.082.744.167
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		2.261.690.463	2.218.123.699
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	53.764.859	66.981.587
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.207.925.604	2.151.142.112
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		210.674.776.550	218.581.680.297
I Các khoản phải thu dài hạn	210		4.427.997.241	4.708.334.955
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	6.562.647.166	6.562.647.166
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	5.3	528.040.011	756.754.829
3. Phải thu dài hạn khác	216	5.4	636.572.560	688.195.456
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.5	(3.299.262.496)	(3.299.262.496)
II Tài sản cố định	220		149.385.392.955	130.756.228.983
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	149.385.392.955	130.756.228.983
- Nguyên giá	222		387.449.464.873	347.448.229.756
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(238.064.071.918)	(216.692.000.773)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.10	5.052.142.217	5.931.200.309
1. Nguyên giá	231		16.046.366.973	16.046.366.973
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.994.224.756)	(10.115.166.664)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		46.915.333.315	41.021.053.572
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	46.915.333.315	41.021.053.572
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	2.644.242.965	34.127.721.766
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.644.242.965	34.344.092.265
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(216.370.499)
VI Tài sản dài hạn khác	260		2.249.667.857	2.037.140.712
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	1.047.682.475	818.806.494
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		1.201.985.382	1.218.334.218
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		447.524.236.478	509.837.828.229

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (Tiếp theo)
 Tại ngày 31/12/2021

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		114.343.577.065	221.443.852.931
I- Nợ ngắn hạn	310		113.160.831.261	210.419.152.814
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	87.187.614.411	87.288.231.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.632.975.374	3.028.463.335
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	2.256.122.418	2.778.616.923
4. Phải trả người lao động	314		3.166.593.075	3.872.432.936
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.14	3.026.045.842	2.779.856.119
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	12.648.805.640	107.120.000.000
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.242.674.501	3.551.552.501
II- Nợ dài hạn	330		1.182.745.804	11.024.700.117
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.15	122.745.804	127.129.584
2. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.16	1.060.000.000	10.897.570.533
D VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		333.180.659.413	288.393.975.298
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	333.180.659.413	288.393.975.298
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.200.000.000	16.200.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		141.592.762.240	141.592.762.240
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		95.387.897.173	50.601.213.058
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		40.215.213.058	6.914.953.799
- LNST chưa phân phối kì này	421b		55.172.684.115	43.686.259.259
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		447.524.236.478	509.837.828.229

Người lập



Nguyễn Mạnh Toại

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2022
 Giám đốc



Trần Văn Phú

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICOĐường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1,
xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, VN

Mẫu số B 02 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT- BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.472.642.977.366	2.613.134.656.855
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	2.472.642.977.366	2.613.134.656.855
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.400.204.672.001	2.527.561.036.336
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		72.438.305.365	85.573.620.519
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	17.634.285.802	10.155.076.159
7. Chi phí tài chính	22	6.4	888.075.936	558.074.914
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.104.446.435	1.967.303.942
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	-	678.206.566
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	23.746.315.905	20.282.285.844
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		65.438.199.326	74.210.129.354
11. Thu nhập khác	31	6.7	3.583.920.218	193.250.227
12. Chi phí khác	32	6.7	60.678.000	1.756.452.117
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.7	3.523.242.218	(1.563.201.890)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		68.961.441.544	72.646.927.464
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	13.788.757.429	12.960.668.205
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		55.172.684.115	59.686.259.259
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	6.621	7.163

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Mạnh Toại



Nguyễn Ngọc Minh



Trần Văn Phú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		68.961.441.544	72.646.927.464
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		22.475.820.048	23.259.919.685
- Các khoản dự phòng	03		(216.370.499)	1.890.033.468
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(17.635.693.711)	(10.254.112.068)
- Chi phí lãi vay	06		1.104.446.435	1.967.303.942
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		74.689.643.817	89.510.072.491
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		14.078.543.187	(7.639.359.777)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.229.074.029)	(4.646.644.006)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		153.878.712	8.297.838.284
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(215.659.253)	(87.845.726)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.104.446.435)	(1.967.303.942)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(14.441.534.064)	(10.195.654.342)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.694.878.000)	(12.600.832.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		58.236.473.935	60.670.270.682
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(46.120.205.671)	(44.029.973.515)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		1.407.909	99.035.909
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		47.551.260.000	2.491.160.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.782.875.102	10.034.916.159
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.215.337.340	(31.404.861.447)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		67.911.235.107	331.630.392.293
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(172.220.000.000)	(284.202.821.760)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.983.735.050)	(63.922.001.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(112.292.499.943)	(16.494.430.667)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(50.840.688.668)	12.770.978.568
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		58.951.764.931	46.180.786.363
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	8.111.076.263	58.951.764.931

Người lập

Nguyễn Mạnh Toại

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2022

Giám đốc



Trần Văn Phú

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/02/2005, 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 và lần 6 ngày 05/9/2019.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 05/9/2019 là: 80.000.000.000 VND (Tám mươi tỷ đồng), được chia thành 8.000.000 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 VND).

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

Tên Công ty viết tắt là: IDICO - UDICO.

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

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

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 117 người (tại ngày 31/12/2020: 118 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh điện năng trong khu công nghiệp, thiết kế và thi công các công trình hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng dân dụng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

1.3 Ngành nghề kinh doanh (Tiếp theo)

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, thiết kế và thi công các công trình hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng dân dụng.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Đơn vị trực thuộc	
Xí nghiệp Lắp máy điện nước	Cung cấp điện
Xí nghiệp Phát triển nhà số 5	Xây lắp dân dụng
Xí nghiệp Xây lắp dân dụng và công nghiệp số 6	Xây lắp dân dụng

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

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

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

2.1 Kỳ kế toán năm

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm 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.

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31/12/2021 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 khấu hao là 10 năm.

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

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.

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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, phải trả nội bộ 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.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- 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, nợ thuê tài chính, 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 và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

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

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả 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 bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành 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 năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- 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 kỳ; hoãn nộp 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 từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

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 kinh doanh Bất động sản hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	377.651.945	885.050.046
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.228.358.330	56.607.411.654
Các khoản tương đương tiền (i)	1.505.065.988	1.459.303.231
Tổng	8.111.076.263	58.951.764.931

(i) Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng, lãi suất theo quy định của ngân hàng.

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	108.056.071.428	119.062.921.454
Công ty Cổ phần Dệt Texhong Nhơn Trạch	16.596.391.646	17.065.482.709
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	9.428.477.661	10.029.598.489
Các đối tượng còn lại	82.031.202.121	91.967.840.256
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	6.562.647.166	6.562.647.166
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	6.241.657.104
Các đối tượng còn lại	320.990.062	320.990.062
Tổng	114.618.718.594	125.625.568.620

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

<i>7.471.014.387</i>	<i>12.627.049.139</i>
----------------------	-----------------------

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	13.464.914.006	13.954.800.403
Công ty TNHH Một thành viên Thành Trí Phát	2.243.655.258	917.389.025
Công ty TNHH kỹ thuật điện HTD	1.143.588.000	3.642.123.000
Công ty Cổ phần Công nghiệp Đại Dương	1.541.700.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Công nghệ EDH	241.618.300	1.266.058.580
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.386.111.175	552.790.700
Công ty TNHH TV-TK-XD Điện Thành Đạt	1.628.739.651	1.142.369.957
Công ty TNHH XD TM Dịch vụ Nghĩa Bình	-	2.406.633.525
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật DNL	1.354.000.000	620.000.000
Các đối tượng còn lại	3.925.501.622	3.407.435.616
b) Trả trước cho người bán dài hạn	528.040.011	756.754.829
Công ty Cổ phần XD DV TM Kiến Hoa	-	228.714.818
Triệu Quang Thủy	123.236.150	123.236.150
Công ty TNHH Trường Nam	186.978.750	186.978.750
Các đối tượng còn lại	217.825.111	217.825.111
Tổng	13.992.954.017	14.711.555.232

*Trong đó: Trả trước cho người bán
 là các bên liên quan (chi tiết trình bày
 tại thuyết minh số 7.1)*

- 97.000.000

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.4 Phải thu khác

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	627.540.736	-	2.985.793.278	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO (Phải thu Có tức)	90.833.393	-	10.000.000	-
Phải thu khác	536.707.343	-	2.494.920.000	-
b) Dài hạn				
Tạm ứng	636.572.560	-	480.873.278	-
Phải thu khác	636.572.560	-	688.195.456	-
Tổng	1.264.113.296	-	3.673.988.734	-
	37.583.984	-	2.532.503.984	-

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

5.5 Nợ xấu

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (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 còn lại	357.860.062	-	357.860.062	-
Tổng	6.599.517.166	3.300.254.670	6.599.517.166	3.300.254.670
<i>Trong đó:</i>				
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Quá hạn 6th - 1 năm	Quá hạn 1 - 2 năm	Quá hạn 2 - 3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Khách hàng khác				
				6.241.657.104
				357.860.062

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.579.418.661	-	3.392.669.932	-
Công cụ, dụng cụ	376.482.461	-	81.505.111	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	92.372.265.910	-	90.608.569.124	-
Tổng	104.328.167.032	-	94.082.744.167	-

5.7 Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn	53.764.859	66.981.587
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	53.764.859	66.981.587
b) Dài hạn	1.047.682.475	818.806.494
Chi phí trả trước chờ phân bổ	1.047.682.475	818.806.494
Tổng	1.101.447.334	885.788.081

5.8 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2021		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2021
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Phải nộp	2.778.616.923	17.441.254.462	17.441.254.462	17.963.748.967	17.963.748.967	2.256.122.418	
Thuế GTGT	-	1.384.852.629	1.384.852.629	1.384.852.629	1.384.852.629	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.611.177.659	13.849.435.429	13.849.435.429	14.441.534.064	14.441.534.064	2.019.079.024	
Thuế thu nhập cá nhân	167.439.264	2.169.250.077	2.169.250.077	2.099.645.947	2.099.645.947	237.043.394	
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	31.716.327	31.716.327	31.716.327	31.716.327	-	
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	6.000.000	6.000.000	-	



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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.9 Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
						Tổng
NGUYỄN GIÁ						
Số dư tại ngày 01/01/2021	134.231.815.518	203.782.222.127	8.057.656.574	1.376.535.537	347.448.229.756	
Tăng trong năm	23.854.415.029	16.193.807.717	-	177.703.182	40.225.925.928	
Mua trong năm	-	-	-	177.703.182	177.703.182	
Đầu tư XDCB hoàn thành	23.854.415.029	16.193.807.717	-	-	40.048.222.746	
Giảm trong năm	224.690.811	-	-	-	224.690.811	
Giảm khác	224.690.811	-	-	-	224.690.811	
Số dư tại ngày 31/12/2021	157.861.539.736	219.976.029.844	8.057.656.574	1.554.238.719	387.449.464.873	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại ngày 01/01/2021	54.452.042.318	154.227.153.371	6.747.554.309	1.265.250.775	216.692.000.773	
Tăng trong năm	11.445.538.942	9.463.464.055	556.042.127	131.716.832	21.596.761.956	
Khấu hao trong năm	11.445.538.942	9.463.464.055	556.042.127	131.716.832	21.596.761.956	
Giảm trong năm	224.690.811	-	-	-	224.690.811	
Giảm khác	224.690.811	-	-	-	224.690.811	
Số dư tại ngày 31/12/2021	65.672.890.449	163.690.617.426	7.303.596.436	1.396.967.607	238.064.071.918	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2021	79.779.773.200	49.555.068.756	1.310.102.265	111.284.762	130.756.228.983	
Tại ngày 31/12/2021	92.188.649.287	56.285.412.418	754.060.138	157.271.112	149.385.392.955	

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại 31/12/2021 là 76.554.112.738 VND (tại 31/12/2020 là 88.808.701.303 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại 31/12/2021 là 106.846.596.186 VND (tại ngày 31/12/2020 là 86.149.905.652 VND).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.10 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2021 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2021 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	16.046.366.973	-	-	16.046.366.973
- Nhà				
Chung cư 5 tầng số 1	8.538.454.666	-	-	8.538.454.666
Chung cư 5 tầng số 2	7.507.912.307	-	-	7.507.912.307
Giá trị hao mòn lũy kế	10.115.166.664	879.058.092	-	10.994.224.756
- Nhà				
Chung cư 5 tầng số 1	5.332.620.729	475.133.888	-	5.807.754.617
Chung cư 5 tầng số 2	4.782.545.935	403.924.204	-	5.186.470.139
Giá trị còn lại	5.931.200.309	-	879.058.092	5.052.142.217
- Nhà				
Chung cư 5 tầng số 1	3.205.833.937	-	475.133.888	2.730.700.049
Chung cư 5 tầng số 2	2.725.366.372	-	403.924.204	2.321.442.168

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

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm với số tiền lần lượt là 2.799.652.138 VND và 2.627.974.010 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2021 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty không có đủ thông tin để xác định được giá trị hợp lý của các tài sản này tại ngày lập Bảng Cân đối kế toán tổng hợp.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Khu công nghiệp Sơn Mỹ 2 - tỉnh Bình Thuận	-	5.153.993.780
Đầu tư cải tạo, nâng công suất TBA 110/22kV Tuy Hạ	24.264.012.515	20.206.005.892
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV - Đầu tư nâng cấp đường dây 22kV lộ 476,477 đường NI KCN Nhơn Trạch 5	-	3.962.593.100
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV - Đầu tư xây mới đường dây 22kV dọc đường Tôn Đức Thắng, Trần Phú KCN Nhơn Trạch 2	-	6.347.415.000
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 1) - TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh	13.897.645.800	5.351.045.800
HT lưới điện phân phối 22kV (giai đoạn 2) - TBA 110/22kV KCN Hữu Thạnh	5.813.794.000	-
Thay thế dân tủ 22kV MBA 2T (Có thiết bị 110/22kV dự phòng) thuộc CT: TBA 110/22kV Tuy Hạ	2.939.881.000	-
Tổng	46.915.333.315	41.021.053.572

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.12 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đối tượng đầu tư	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)						
	Tỷ lệ Vốn nắm giữ (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
IDICO - IDI (i)	-	-	-	-	-	2.494.920	27.699.849.300	34.554.642.000	-
LAMA IDICO (ii)	4,81%	264.424	2.644.242.965	2.644.242.965	-	264.424	2.644.242.965	2.644.242.965	-
IDICO - QUE VO (i)	-	-	-	-	-	400.000	4.000.000.000	-	216.370.499
Tổng			2.644.242.965	2.644.242.965			34.344.092.265	37.198.884.965	216.370.499

(i) Tại ngày 31/12/2021, Giá trị đầu tư vào IDICO-IDI và IDICO-QUE VO là 0 VND, do Công ty đã thực hiện thoái vốn toàn bộ vốn đầu tư vào IDICO-IDI và IDICO-QUE VO trong năm 2021.

(ii) Giá trị hợp lý của LAMA IDICO được xác định căn cứ vào giá UpCom trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 31/12/2021 theo giá bình quân là 10.000 đồng x 264.424 Cổ phiếu.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	57.301.992.360	57.301.992.360	61.121.283.440	61.121.283.440
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Cẩm Phá	2.709.476.001	2.709.476.001	12.234.834.545	12.234.834.545
Công ty Cổ phần Phát triển Kỹ thuật Công nghệ EDH	14.498.130.850	14.498.130.850	-	-
Các đối tượng còn lại	12.678.015.200	12.678.015.200	13.932.113.015	13.932.113.015
Tổng	87.187.614.411	87.187.614.411	87.288.231.000	87.288.231.000

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.14 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	712.884.260	712.008.433
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	2.073.120	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	714.000.000	355.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	400.964.040	384.699.090
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.196.124.422	1.328.148.596
Tổng	3.026.045.842	2.779.856.119

5.15 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền cho thuê đất nhận trước	122.745.804	127.129.584
Tổng	122.745.804	127.129.584

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.16 Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2021 (VND)			01/01/2021 (VND)		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	12.648.805.640	12.648.805.640	77.748.805.640	172.220.000.000	107.120.000.000	107.120.000.000
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN						
- Chi nhánh Đồng Nai	-	-	60.000.000.000	160.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	12.648.805.640	12.648.805.640	17.748.805.640	12.220.000.000	7.120.000.000	7.120.000.000
- Chi nhánh Đồng Nai (i)	1.060.000.000	1.060.000.000	7.911.235.107	17.748.805.640	10.897.570.533	10.897.570.533
b) Vay và nợ và thuế tài chính dài hạn	1.060.000.000	1.060.000.000	7.911.235.107	17.748.805.640	10.897.570.533	10.897.570.533
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN	1.060.000.000	1.060.000.000	7.911.235.107	17.748.805.640	10.897.570.533	10.897.570.533
- Chi nhánh Đồng Nai (i)						
Tổng	13.708.805.640	13.708.805.640	85.660.040.747	189.968.805.640	118.017.570.533	118.017.570.533

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.16 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/380626/HĐTD ký ngày 09/11/2018

Mục đích vay	Đầu tư thay thế máy biến áp 63MVA-3T (trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ)
Thời hạn vay	48 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 12 tháng.
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2021	5.180.000.000 VND (Đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 4.120.000.000 VND)

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2020/380626/HĐTD ký ngày 18/5/2020

Mục đích vay	Đầu tư lắp đặt máy biến áp 63MVA thay thế máy biến áp 16MVA-1T trạm biến áp 110/220kV Tuy Hạ (trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ)
Thời hạn vay	60 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 12 tháng
Lãi suất vay	Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.
Hình thức đảm bảo tiền vay	Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2021	8.528.805.640 VND (Đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 8.528.805.640 VND)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICOĐường số 4, KCN Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện
huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt NamMẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2020	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	48.842.404.582	286.635.166.822
Tăng trong năm	-	-	-	59.686.259.259	59.686.259.259
Lãi trong năm	-	-	-	59.686.259.259	59.686.259.259
Giảm trong năm	-	-	-	57.927.450.783	57.927.450.783
Trích lập các quỹ	-	-	-	9.927.450.783	9.927.450.783
Chia cổ tức năm 2019 đợt 2	-	-	-	32.000.000.000	32.000.000.000
Tạm ứng cổ tức năm 2020 (i)	-	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
Số dư tại 31/12/2020	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	50.601.213.058	288.393.975.298
Số dư tại 01/01/2021	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	50.601.213.058	288.393.975.298
Tăng trong năm	-	-	-	55.172.684.115	55.172.684.115
Lãi trong năm	-	-	-	55.172.684.115	55.172.684.115
Giảm trong năm (i)	-	-	-	10.386.000.000	10.386.000.000
Trích lập quỹ thưởng HĐQT, BKS, BĐH	-	-	-	596.000.000	596.000.000
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	1.790.000.000	1.790.000.000
Chia cổ tức năm 2020 còn lại	-	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000
Số dư ngày tại 31/12/2021	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	95.387.897.173	333.180.659.413

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 10/5/2021 như sau:

- Trích Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành với tỷ lệ 1% trên lợi nhuận sau thuế năm 2020.

- Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 3% trên lợi nhuận sau thuế năm 2020.

- Chia cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 30%/Vốn điều lệ, Công ty đã tạm ứng 20% trong năm 2020, còn lại 10% Công ty đã có Thông báo số 42/TB-CT ngày 11/5/2021 về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức còn lại năm 2020 bằng tiền là ngày 31/5/2021. Đến ngày 31/12/2021 Công ty đã thanh toán toàn bộ số cổ tức còn lại này.

KIỂM TRA
 HÃY
 CÔNG
 3600

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

Đối tượng	Tại ngày 31/12/2021			Tại ngày 01/01/2021		
	Tỷ lệ	Số CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ	Số CP	Giá trị cổ phần tính theo mệnh giá (VND)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	51%	4.080.000	40.800.000.000	51%	4.080.000	40.800.000.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	49%	3.920.000	39.200.000.000	49%	3.920.000	39.200.000.000
Tổng	100%	8.000.000	80.000.000.000	100%	8.000.000	80.000.000.000

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, đã chia lợi nhuận	10.386.000.000	57.927.450.783
Cổ tức đã chia thuộc LNST năm 2019	-	32.000.000.000
Trích quỹ KTPL, BDH thuộc LNST năm 2019	-	9.927.450.783
Cổ tức đã chia thuộc LNST năm 2020	8.000.000.000	16.000.000.000
Trích quỹ KTPL, BDH thuộc LNST năm 2020	2.386.000.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

e. Các quỹ doanh nghiệp

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Quỹ đầu tư phát triển	141.592.762.240	141.592.762.240
Tổng	141.592.762.240	141.592.762.240

5.18 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Nợ phải thu khó đòi đã xử lý		
Công ty TNHH Phương Nga	3.944.304.715	3.944.304.715
Tổng	3.944.304.715	3.944.304.715

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

6.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.472.642.977.366	2.613.134.656.855
Doanh thu kinh doanh điện năng	2.449.399.048.707	2.584.789.741.527
Doanh thu hoạt động xây lắp	5.581.789.091	7.958.315.453
Doanh thu cho thuê bất động sản	2.799.652.138	2.907.359.906
Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản	458.634.545	1.222.603.627
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	14.403.852.885	16.256.636.342
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần (a) - (b)	2.472.642.977.366	2.613.134.656.855

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	2.377.652.240.635	2.502.108.131.333
Giá vốn hoạt động xây dựng	5.380.491.598	7.586.955.546
Giá vốn cho thuê bất động sản	2.627.974.010	2.616.933.762
Giá vốn kinh doanh bất động sản	432.470.000	398.342.391
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	14.111.495.758	14.850.673.304
Tổng	2.400.204.672.001	2.527.561.036.336

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.624.220.702	1.899.712.959
Lãi bán các khoản đầu tư	15.851.410.700	60.080.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	158.654.400	8.195.283.200
Tổng	17.634.285.802	10.155.076.159

6.4 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	1.104.446.435	1.967.303.942
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(216.370.499)	(1.409.229.028)
Tổng	888.075.936	558.074.914

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên	-	674.945.242
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	-	3.261.324
Tổng	-	678.206.566

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	18.334.090.547	12.342.103.498
Chi phí vật liệu quản lý	321.951.655	384.967.710
Chi phí đồ dùng văn phòng	191.677.707	204.985.160
Chi phí khấu hao TSCĐ	676.492.291	687.835.792
Thuế phí và lệ phí	1.166.564.734	437.972.012
Chi phí dự phòng	-	3.299.262.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	780.420.845	794.517.894
Chi phí bằng tiền khác	2.275.118.126	2.130.641.282
Tổng	23.746.315.905	20.282.285.844

6.7 Lợi nhuận khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.919.727	99.035.909
Các khoản khác	3.582.000.491	94.214.318
Tổng	3.583.920.218	193.250.227
Chi phí khác		
Giá trị còn lại và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	9.090.909
Các khoản khác	60.678.000	1.747.361.208
Tổng	60.678.000	1.756.452.117
Lợi nhuận khác	3.523.242.218	(1.563.201.890)

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	68.961.441.544	72.646.927.464
Điều chỉnh tăng	141.000.000	351.696.759
Điều chỉnh giảm	158.654.400	8.195.283.200
Thu nhập từ nhận cổ tức	158.654.400	8.195.283.200
Thu nhập chịu thuế	68.943.787.144	64.803.341.023
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.788.757.429	12.960.668.205

6.9 Lãi trên cơ bản cổ phiếu

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	55.172.684.115	59.686.259.259
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng HDQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành (i)	(2.206.907.365)	(2.386.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	52.965.776.750	57.300.259.259
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	6.621	7.163

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 10/5/2021 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Đô thị IDICO. Công ty ước tính giá trị dự kiến sẽ được giảm trừ vào Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để xác định lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021 là 2.206.907.365 VND (55.172.684.115 VND lợi nhuận sau thuế TNDN x 4%).

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

6.9 Lãi trên cơ bản cổ phiếu (Tiếp theo)

Trình bày lại Chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020:

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 10/5/2021 của Công ty. Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020 với tỷ lệ 3% trên lợi nhuận sau thuế tương ứng với số tiền 1.790.000.000 VND và Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành với tỷ lệ 1% trên lợi nhuận sau thuế tương ứng với số tiền là 596.000.000 VND. Công ty đã xác định giá trị sẽ được giảm trừ vào lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để xác định lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 là 2.386.000.000 VND. Việc xác định lại nêu trên làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020 tăng từ 6.217 VND lên 7.163 VND và được trình bày lại như sau:

	Số đã Báo cáo (VND)	Số trình bày lại (VND)	Chênh lệch (VND)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	59.686.259.259	59.686.259.259	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ khen thưởng HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Điều hành	(9.952.938.889)	(2.386.000.000)	7.566.938.889
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	49.733.320.370	57.300.259.259	7.566.938.889
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	6.217	7.163	946

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.234.409.284	6.755.461.869
Chi phí nhân công	34.197.685.668	30.041.189.123
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.475.820.048	23.259.919.685
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.355.672.322.888	2.468.823.872.708
Chi phí khác bằng tiền	2.390.521.483	2.272.043.886
Tổng	2.419.970.759.371	2.531.152.487.271

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin bên liên quan

a) Danh sách các bên liên quan:

Stt	Bên liên quan	Mối quan hệ	Tên viết tắt
1	Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	IDICO
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - MCI
3	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	Đơn vị cùng IDICO	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 - CONAC
6	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - INCO 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 Xây dựng IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - ICC
12	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Đơn vị cùng IDICO	IDICO - QUE 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	Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Miền Đông	Chi nhánh thuộc IDICO	IDICO - IEB
16	Bà Trần Thúy Hương	Nguyên Chủ tịch HĐQT	
17	Ông Nguyễn Cao Nguyên	Chủ tịch HĐQT	
18	Ông Trần Văn Phú	Thành viên HĐQT	
19	Ông Lê Đắc Mạnh	Nguyên thành viên HĐQT	
20	Ông Nguyễn Quốc Trí	Thành viên HĐQT	
21	Ông Võ Tấn Dũng	Nguyên thành viên ĐL HĐQT	
22	Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập HĐQT	
23	Bà Hồ Thị Hải Hà	Thành viên HĐQT	
24	Ông Hoàng Văn Hiến	Nguyên Trưởng BKS	
25	Bà Trần Thúy Hương	Trưởng BKS	
26	Ông Bùi Đức Minh	Thành viên BKS	
27	Bà Nguyễn Thị Hồng	Thành viên BKS	
28	Ông Trần Văn Phú	Giám đốc	
29	Ông Trần Cao Thắng	Phó Giám đốc	
30	Ông Phạm Quốc Vượng	Phó Giám đốc	
31	Ông Lê Đắc Mạnh	Phó Giám đốc	
32	Ông Nguyễn Quốc Trí	Phó Giám đốc	
33	Ông Nguyễn Ngọc Minh	Kế toán trưởng, người được ủy quyền CBTT	

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

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

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Bà Trần Thúy Hương	Nguyên Chủ tịch HĐQT	579.781.135	1.257.841.856
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Chủ tịch HĐQT	204.101.000	-
Ông Trần Văn Phú	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Lê Đắc Mạnh	Nguyên thành viên HĐQT	12.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Quốc Trí	Thành viên HĐQT	24.000.000	-
Ông Võ Tấn Dũng	Nguyên thành viên ĐL HĐQT	93.562.000	32.111.000
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập HĐQT	103.000.000	-
Bà Hồ Thị Hải Hà	Thành viên HĐQT	147.562.000	124.761.000
Ông Mai Quốc Chính	Nguyên thành viên HĐQT	-	111.830.000
Tổng		1.200.006.135	1.598.543.856

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ông Hoàng Văn Hiến	Nguyên Trưởng BKS	82.452.000	146.941.000
Bà Trần Thúy Hương	Trưởng BKS	416.202.408	-
Ông Bùi Đức Minh	Thành viên BKS	66.120.000	56.922.000
Bà Nguyễn Thị Hồng	Thành viên BKS - Thù lao	24.000.000	24.000.000
	Thu nhập cấp Phó phòng	487.457.246	491.186.004
Tổng		1.076.231.654	719.049.004

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Ông Trần Văn Phú	Giám đốc	1.095.828.252	1.229.521.443
Ông Trần Cao Thắng	Phó Giám đốc	667.899.128	806.060.473
Ông Phạm Quốc Vượng	Phó Giám đốc	673.762.961	814.519.608
Ông Lê Đắc Mạnh	Phó Giám đốc	753.835.739	822.868.779
Ông Nguyễn Quốc Trí	Phó Giám đốc	736.362.731	390.076.558
Ông Nguyễn Ngọc Minh	Kế toán trưởng, người được ủy quyền CBTT	731.379.980	798.144.859
Tổng		4.659.068.791	4.861.191.720

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

c) Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giao dịch mua			
IDICO - MCI	Xăng dầu	773.565.241	511.618.699
IDICO - INCON	Thiết kế và lập dự toán	179.318.201	231.302.619
IDICO - URBIZ	Tiền nước	323.330.000	-
	Tiền thuê lại đất	244.743.756	254.142.796
		26.173.284	26.173.284
Giao dịch bán		22.734.040.911	32.092.791.440
IDICO - IEB	Cung cấp điện	4.705.659.638	4.161.088.355
	Sửa chữa, bảo trì TBA	-	22.437.545
IDICO - MCI	Cung cấp điện	2.162.474.967	2.397.804.953
IDICO	Cung cấp vật tư	(83.797.073)	-
IDICO - URBIZ	Cung cấp điện	10.633.269.178	11.457.611.829
	Sửa chữa, bảo trì TBA	17.609.000	355.398.000
	Cung cấp vật tư	4.377.394.010	12.331.255.462
LAMA IDICO	Cung cấp điện	921.431.191	1.367.195.296
Chia cổ tức		4.080.000.000	32.640.000.000
IDICO	Cổ tức đã chia 2020	4.080.000.000	24.480.000.000
	Tạm ứng cổ tức năm 2020	-	8.160.000.000
Chuyển nhượng vóp vốn		47.551.260.000	
IDICO	Giá gốc chuyển nhượng vốn IDICO-IDI	27.699.849.300	-
	Chênh lệch giá bán và giá gốc chuyển nhượng vốn IDICO-IDI	10.971.410.700	-
	Giá gốc chuyển nhượng vốn IDICO-Que Vo	4.000.000.000	-
	Chênh lệch giá bán và giá gốc chuyển nhượng vốn IDICO-Que Vo	4.880.000.000	-
Cổ tức được nhận		158.654.400	8.195.283.200
IDICO - IDI	Cổ tức được chia	-	7.983.744.000
LAMA IDICO	Cổ tức được chia	158.654.400	211.539.200

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

7.1 Thông tin bên liên quan (Tiếp theo)

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

Bên liên quan	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng	7.471.014.387	12.627.049.139
IDICO	1.854.798.147	1.946.974.927
IDICO - IEB	434.780.018	444.175.062
IDICO - MCI	2.766.423.730	2.553.642.393
IDICO - INCO 10	21.519.779	21.519.779
IDICO - URBIZ	2.182.622.726	7.604.771.058
LAMA IDICO	210.869.987	55.965.920
Trả trước cho người bán	-	97.000.000
IDICO - INCON	-	97.000.000
Phải thu khác	37.583.984	2.532.503.984
IDICO - INCO 10	37.583.984	37.583.984
IDICO - IDI	-	2.494.920.000
Người mua trả tiền trước	684.425.796	-
IDICO - URBIZ	684.425.796	-

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

7.2 Báo cáo bộ phận

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2020

TÀI SẢN	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản			Tổng
	Kinh doanh điện	Xây lắp	Khác	
Tài sản cố định	130.756.228.983	-	-	136.687.429.292
Xây dựng cơ bản dở dang	35.867.059.792	-	5.153.993.780	41.021.053.572
Các khoản phải thu	106.280.881.039	10.904.688.874	17.358.447.229	140.711.850.090
Hàng tồn kho	5.212.141.700	9.611.374.945	9.505.111	95.301.078.385
Tài sản không thể phân bổ				96.116.416.890
Tổng tài sản				509.837.828.229
NỢ PHẢI TRẢ				
Các khoản phải trả	75.332.081.681	11.756.271.666	11.334.104.281	103.426.282.398
Phải trả tiền vay				118.017.570.533
Tổng nợ phải trả				221.443.852.931

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2021**

TÀI SẢN	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
Tài sản cố định	149.385.392.955	-	5.052.142.217	-	154.437.535.172
Xây dựng cơ bản dở dang	46.915.333.315	-	-	-	46.915.333.315
Các khoản phải thu	103.295.350.955	11.870.231.549	5.622.529.349	5.788.411.558	126.576.523.411
Hàng tồn kho	13.024.125.593	6.687.573.143	85.815.471.217	2.982.461	105.530.152.414
Tài sản không thể phân bổ					14.064.692.166
Tổng tài sản					447.524.236.478
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	80.710.800.835	6.243.476.653	4.039.896.917	9.640.597.020	100.634.771.425
Phải trả tiền vay	13.708.805.640	-	-	-	13.708.805.640
Tổng nợ phải trả					114.343.577.065

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

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

7.2 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

DOANH THU	Kinh doanh điện	Xây lắp	Dầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	2.449.399.048.707	5.581.789.091	3.258.286.683	14.403.852.885	2.472.642.977.366
Kết quả kinh doanh bộ phận	47.112.416.231	201.297.493	197.842.673	292.357.127	47.803.913.524
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	47.803.913.524
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	17.634.285.802
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	3.523.242.218
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	68.961.441.544
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(13.788.757.429)
Lợi nhuận trong năm					55.172.684.115

ĐỒNG THỊ TRIỂN

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập

Nguyễn Mạnh Toại

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 07 tháng 03 năm 2022

Giám đốc



Trần Văn Phú

