



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 42



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

CÔNG TY

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 tháng 02 năm 2005, sửa đổi lần 02 ngày 04 tháng 6 năm 2007, lần 03 ngày 24 tháng 6 năm 2010, lần 04 ngày 01 tháng 6 năm 2012 và thay đổi lần 05 ngày 30 tháng 7 năm 2015 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDICO URBAN AND HOUSE DEVELOPMENT INVESTMENT JOINTSTOCK COMPANY, tên viết tắt là: IDICO – UDICO.

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

Trụ sở chính tại: Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 - Xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Bà Trần Thúy Hương	Chủ tịch
Ông Trần Văn Phú	Thành viên
Ông Mai Quốc Chinh	Thành viên
Ông Lê Đắc Mạnh	Thành viên
Ông Phan Văn Chính	Thành viên

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Giám đốc

Ông Trần Văn Phú	Giám đốc
Ông Trần Cao Thắng	Phó Giám đốc
Ông Lê Đắc Mạnh	Phó Giám đốc
Ông Phạm Quốc Vượng	Phó Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 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 để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Trần Văn Phú

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Số: 150/2017/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO, được lập ngày 06 tháng 03 năm 2017, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 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 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Nguyễn Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0779-2015-137-1
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens
Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Nguyễn Tiến Trình
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1806-2015-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		298.156.182.797	265.840.418.285
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	9.896.871.323	23.320.799.122
1. Tiền	111		9.896.871.323	23.320.799.122
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		175.801.848.877	113.697.621.044
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	127.233.968.527	93.543.334.073
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		40.330.418.917	18.010.984.537
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	8.237.461.433	2.143.302.434
IV- Hàng tồn kho	140	5.5	111.415.772.602	128.200.403.492
1. Hàng tồn kho	141		111.415.772.602	128.200.403.492
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		1.041.689.995	621.594.627
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	108.282.899	67.738.382
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.13	-	553.856.245
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.13	933.407.096	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		119.881.822.505	134.734.876.595
I Các khoản phải thu dài hạn	210		3.696.546.147	3.944.005.946
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	25.737.982.418	25.775.074.256
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		929.323.939	1.017.493.744
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	1.268.798.568	1.246.987.303
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.4	(24.239.558.778)	(24.095.549.357)
II Tài sản cố định	220		66.692.937.603	80.947.629.719
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	66.692.937.603	80.947.629.719
- Nguyên giá	222		204.926.468.587	199.101.564.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(138.233.530.984)	(118.153.934.632)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.8	220.623.620	786.556.996
1. Nguyên giá	231		10.018.064.076	10.018.064.076
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.797.440.456)	(9.231.507.080)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		11.068.469.367	7.974.014.318
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.10	497.544.460	431.574.460
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	10.570.924.907	7.542.439.858
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	35.618.292.265	38.839.898.536
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		800.000.000	3.880.078.053
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.715.092.265	36.715.092.265
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.896.800.000)	(1.755.271.782)
VI Tài sản dài hạn khác	260		2.584.953.503	2.242.771.080
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	1.521.236.821	1.179.054.398
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		1.063.716.682	1.063.716.682
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		418.038.005.302	400.575.294.880

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		198.400.663.584	206.620.414.064
I- Nợ ngắn hạn	310		197.143.161.885	205.341.368.572
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	109.730.937.829	71.571.290.645
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.850.689.536	24.762.629.666
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	1.016.722.495	1.524.135.951
4. Phải trả người lao động	314		4.481.896.086	7.034.417.777
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	17.339.385.256	4.250.904.975
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	3.202.673.842	1.612.059.086
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	52.000.000.000	90.786.309.400
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.520.856.841	3.799.621.072
II- Nợ dài hạn	330		1.257.501.699	1.279.045.492
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	869.223.502	881.399.008
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		3.133.493	118.000
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		172.664.704	185.048.484
7. Phải trả dài hạn khác	337		212.480.000	212.480.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		219.637.341.718	193.954.880.816
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	219.637.341.718	193.954.880.816
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
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.038.896.846	54.810.554.594
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.398.444.872	42.944.326.222
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		18.011.577.549	13.430.936.034
- LNST chưa phân phối kì này	421b		43.386.867.323	29.513.390.188
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300+400)	440		418.038.005.302	400.575.294.880

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	2.233.441.930.820	1.945.178.342.499
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.18	2.233.441.930.820	1.945.178.342.499
4. Giá vốn hàng bán	11	5.19	2.173.099.058.427	1.887.753.358.511
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		60.342.872.393	57.424.983.988
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	4.967.213.531	5.147.690.306
7. Chi phí tài chính	22	5.21	673.228.502	1.176.772.963
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		531.700.284	844.832.963
8. Chi phí bán hàng	24	5.22	559.354.003	482.019.956
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.23	11.150.087.738	29.598.303.058
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		52.927.415.681	31.315.578.317
11. Thu nhập khác	31	5.24	390.273.709	4.566.964.899
12. Chi phí khác	32	5.24	5.686	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		390.268.023	4.566.964.899
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		53.317.683.704	35.882.543.216
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	9.930.816.381	6.969.174.207
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		43.386.867.323	28.913.369.009
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	4.447	2.901
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.26	4.447	2.901

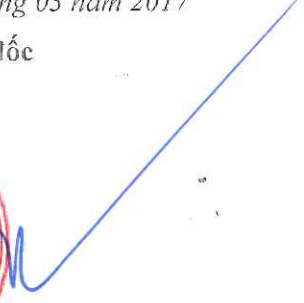
Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2016	Năm 2015
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1.901.159.760.323	2.125.474.668.732
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(1.797.450.990.383)	(2.021.522.206.338)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(26.821.227.400)	(29.716.166.301)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(531.700.284)	(844.832.963)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(11.897.512.601)	(7.580.632.463)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4.675.245.679	4.512.345.689
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(28.973.572.162)	(27.609.117.753)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<i>40.160.003.172</i>	<i>42.714.058.603</i>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(6.362.463.262)	(10.381.952.065)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	14.489.166	42.320.919
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.311.209.500	5.147.078.344
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<i>(3.036.764.596)</i>	<i>(5.192.552.802)</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	505.069.554.800	575.780.762.800
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(543.855.864.200)	(602.797.899.500)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(11.760.856.975)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>(50.547.166.375)</i>	<i>(27.017.136.700)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50	<i>(13.423.927.799)</i>	<i>10.504.369.101</i>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	23.320.799.122	12.816.430.021
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	9.896.871.323	23.320.799.122

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú



1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 02 năm 2005, giấy phép đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 02 ngày 04 tháng 6 năm 2007, lần 03 ngày 24 tháng 6 năm 2010 lần 04 ngày 01 tháng 6 năm 2012 và thay đổi lần 05 ngày 30 tháng 7 năm 2015 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDICO URBAN AND HOUSE DEVELOPMENT INVESTMENT JOINTSTOCK COMPANY, tên viết tắt là: IDICO – UDICO.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 là 80.000.000.000 đồng.

Sở hữu vốn:

Cổ đông	Số cổ phần	VND	Tỷ lệ sở hữu
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	4.080.000	40.800.000.000	51%
Các cổ đông khác	3.920.000	39.200.000.000	49%
Tổng	8.000.000	80.000.000.000	100%

Trụ sở chính của Công ty tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 121 người (tại 31 tháng 12 năm 2015: 127 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế, các công trình thủy điện, nhiệt điện; Kinh doanh dịch vụ kỹ thuật trong các khu công nghiệp và đô thị; Xây dựng công trình dân dụng; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng; Xây dựng công trình giao thông; Xây dựng công trình thủy lợi; Lắp đặt máy móc thiết bị phục vụ xây dựng; Kinh doanh điện, nước;
- Lắp đặt các thiết bị cơ điện cho công trình dân dụng và công nghiệp; Lắp đặt các thiết bị cơ điện lạnh cho công trình dân dụng và công nghiệp; Khai thác mỏ, chế biến vật liệu xây dựng; Kinh doanh nguyên liệu, nhiên liệu (xăng, dầu); Kinh doanh các thiết bị cơ điện và cơ điện lạnh cho công trình dân dụng và công nghiệp; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Vận chuyển hàng hóa; Khai thác, chế biến các loại quặng kim, khoáng sản từ quặng titan; Bán buôn các loại quặng, khoáng sản;
- Thiết kế và thi công các công trình đường dây và trạm biến thế, thiết kế hệ thống cung cấp điện hạ thế, hệ thống cấp thoát nước trong các khu công nghiệp, đô thị, khu dân cư. Tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế các công trình điện có cấp điện áp <= 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 năm: 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. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có Công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc như sau:

<u>Tên công ty</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Công ty liên kết Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - UDICO	Sản xuất vật liệu xây dựng
Đơn vị trực thuộc Xí nghiệp Lắp máy Điện nước Xí nghiệp Phát triển Nhà số 5 Xí nghiệp Xây lắp Dân dụng và Công nghiệp số 6	Cung cấp điện Xây lắp dân dụng Xây lắp dân dụng

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

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 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

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

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư dài hạn khác được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.



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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

	Năm 2016 Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	
Trạm điện	13
Đường dây điện	12
Nhà cửa, vật kiến trúc khác	20
Máy móc và thiết bị	
Máy biến áp và thiết bị trạm điện	10
Máy móc, thiết bị khác	05
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

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 của công ty tại 31/12/2016 gồm Chung cư 05 tầng 01 và Chung cư 05 tầng 02 dùng để cho công nhân và cán bộ nhân viên trong khu công nghiệp thuê. Thời gian hữu dụng ước tính để tính khấu hao là 10 năm.

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

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí duy tu bảo dưỡng TBA và hệ thống đường dây 22 KV theo dự toán được lập bởi một công ty độc lập khác.
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa trên Điều lệ của Công ty như sau:

- + Quỹ đầu tư phát triển trích 25% lợi nhuận sau thuế năm 2015 và thuế TNDN miễn giảm.
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi trích 18% lợi nhuận sau thuế năm 2015

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu kinh doanh điện năng

Doanh thu kinh doanh điện năng được ghi nhận trên cơ sở sản lượng điện tiêu thụ thực tế đo lường thông qua công cụ đo đếm điện năng được khách hàng chấp thuận thanh toán

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- 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.

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

TRAC
CỔ P
JTUP
À V
IDI
TRAC
3N
M
VI
A

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 15% đến 20% trên thu nhập chịu thuế phù hợp với quy định về pháp luật thuế hiện hành.

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



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

Ước tính kế toán

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, các khoản đầu tư dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả khách hàng và phải trả khác, các khoản vay và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

Báo cáo bộ phận

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	1.909.825.982	3.224.890.296
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.987.045.341	20.095.908.826
Tổng	9.896.871.323	23.320.799.122

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	127.233.968.527	93.543.334.073
Công ty Cổ phần dệt Texhong Nhon Trạch	14.498.952.753	13.448.004.987
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	21.074.396.034	-
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	15.746.271.275	-
Các đối tượng còn lại	75.914.348.465	80.095.329.086
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	25.737.982.418	25.775.074.256
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai	18.845.536.911	18.728.550.812
Phải thu các khách hàng còn lại	6.892.445.507	7.046.523.444
Trong đó số dư các bên liên quan	5.049.972.306	6.594.840.125
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	3.566.741.039	4.759.893.619
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	888.624.550	1.008.953.638
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	276.070.614	172.196.814
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV tại Miền Đông	318.536.103	653.796.054
Tổng	152.971.950.945	119.318.408.329

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu khác

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
a) Ngắn hạn	8.237.461.433	-	2.143.302.434	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển đô Thị và Khu Công	6.277.558.198	-	1.020.255.198	-
Nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên	200.000.000	-	-	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	942.186.897	-	296.548.897	-
Tạm ứng	817.716.338	-	826.498.339	-
Phải thu khác	1.268.798.568	423.714.452	1.246.987.303	401.903.187
b) Dài hạn	1.268.798.568	423.714.452	1.246.987.303	401.903.187
Phải thu khác	1.268.798.568	423.714.452	1.246.987.303	401.903.187
Tổng	9.506.260.001	423.714.452	3.390.289.737	401.903.187

5.4 Nợ xấu

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Phương Nga	3.944.304.715	-	3.944.304.715	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai	18.845.536.911	-	18.728.550.812	-
Các đối tượng khác còn lại	1.449.717.152	-	1.422.693.830	-
Tổng	24.239.558.778	-	24.095.549.357	-
<i>Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>		24.239.558.778		24.095.549.357
<i>Trong đó:</i>				
Công ty TNHH Phương Nga	-	Quá hạn 31-60 ngày	-	Quá hạn trên 90 ngày
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai	-	Quá hạn 1-30 ngày	-	3.944.304.715
Khách hàng khác	-	Quá hạn 61-90 ngày	-	18.845.536.911
	-		-	1.449.717.152



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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.711.799.686	-	3.129.234.945	-
Công cụ, dụng cụ	19.043.020	-	19.802.148	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	108.684.929.896	-	125.051.366.399	-
Tổng	111.415.772.602	-	128.200.403.492	-

5.6 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn	108.282.899	67.738.382
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	108.282.899	67.738.382
b) Dài hạn	1.521.236.821	1.179.054.398
Các khoản khác	1.521.236.821	1.179.054.398
Tổng	1.629.519.720	1.246.792.780



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)

Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.7 Tài sản cố định hữu hình

Mẫu B 09 - DN

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2016	50.376.070.857	142.020.634.292	5.640.208.120	1.064.651.082	199.101.564.351
Tăng trong năm	5.128.043.535	-	1.017.163.636	217.256.091	6.362.463.262
Mua trong năm	-	-	1.017.163.636	217.256.091	1.234.419.727
Đầu tư XDCB hoàn thành	5.128.043.535	-	-	-	5.128.043.535
Giảm trong năm	-	-	(410.600.026)	(126.959.000)	(537.559.026)
Thanh lý nhượng bán	-	-	(410.600.026)	(126.959.000)	(537.559.026)
Số dư tại 31/12/2016	55.504.114.392	142.020.634.292	6.246.771.730	1.154.948.173	204.926.468.587
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2016	24.707.568.122	89.281.234.512	3.495.941.085	669.190.913	118.153.934.632
Tăng trong năm	3.696.399.570	15.365.115.396	1.367.413.088	188.227.324	20.617.155.378
Khấu hao trong năm	3.696.399.570	15.365.115.396	1.367.413.088	188.227.324	20.617.155.378
Giảm trong năm	-	-	(410.600.026)	(126.959.000)	(537.559.026)
Thanh lý nhượng bán	-	-	(410.600.026)	(126.959.000)	(537.559.026)
Số dư tại 31/12/2016	28.403.967.692	104.646.349.908	4.452.754.147	730.459.237	138.233.530.984
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2016	25.668.502.735	52.739.399.780	2.144.267.035	395.460.169	80.947.629.719
Tại ngày 31/12/2016	27.100.146.700	37.374.284.384	1.794.017.583	424.488.936	66.692.937.603

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại 31/12/2016 là 57.472.431.36 đồng (tại 31/12/2015 là 48.303.442.188 đồng).

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.8 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	10.018.064.076	-	-	10.018.064.076
- Nhà				
Nhà 05 tầng số 1	4.764.765.547	-	-	4.764.765.547
Chung cư 5 tầng số 2	5.253.298.529	-	-	5.253.298.529
Giá trị hao mòn lũy kế	9.231.507.080	565.933.376	-	9.797.440.456
- Nhà				
Nhà 05 tầng số 1	4.724.162.026	40.603.521	-	4.764.765.547
Chung cư 5 tầng số 2	4.507.345.054	525.329.855	-	5.032.674.909
Giá trị còn lại	786.556.996	-	565.933.376	220.623.620
- Nhà				
Nhà 05 tầng số 1	40.603.521	-	40.603.521	-
Chung cư 5 tầng số 2	745.953.475	-	525.329.855	220.623.620

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được đánh giá và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này. Theo đó, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Mỏ đá Tân Cang 9	-	213.144.202
Khu công nghiệp Sơn Mỹ 2 - tỉnh Bình Thuận	5.109.094.689	4.568.397.416
Đường dây 22KV cấp điện cho KCN Nhơn Trạch	-	240
Lắp đặt tụ bù trung thế cho đường dây 22KV	-	208.361.000
Lắp bọc cách điện chống động vật	-	254.402.000
- Hệ thống đường dây 22 KV	-	2.298.135.000
Cải tạo đường dây chống sét cho lưới điện 22KV	-	-
Đầu nối hệ thống hạ tầng - TBA 110/22 KV	94.047.069	-
Nhơn Trạch V	77.892.268	-
Cải tạo khuôn viên phía sau nhà văn phòng Công ty	1.558.023.242	-
Cải tạo đường dây 22KV lộ 477 - Hệ thống lưới điện phân phối 22 KV	2.586.555.000	-
Hệ thống lưới điện phân phối 22 KV - đường dây đường N1, N2	1.145.312.639	-
Thay các rơ le Bảo vệ của máy biến áp TBA 110/KV	-	-
Tuy Hạ	-	-
Tổng	10.570.924.907	7.542.439.858

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

		31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn		497.544.460	497.544.460	431.574.460	431.574.460
Hệ thống Hạ Tầng Khu chung cư Hóa An		497.544.460	497.544.460	431.574.460	431.574.460
Tổng		497.544.460	497.544.460	431.574.460	431.574.460

5.11 Đầu tư tài chính dài hạn

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá hợp lý	Giá gốc	Giá hợp lý
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - UDICO	20%	20%	800.000.000	800.000.000	3.880.078.053	3.880.078.053
2. Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Đầu khí IDICO (PXL)	0,29%	0,29%	36.715.092.265	42.440.202.965	36.715.092.265	42.439.471.183
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI)	10,00%	10,00%	2.371.000.000	616.460.000	2.371.000.000	616.460.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lập máy IDICO	4,81%	4,81%	27.699.849.300	35.179.500.000	27.699.849.300	35.179.500.000
Công ty Cổ phần ĐT PT Đô thị và KCN Quê V5 IDICO	5,00%	5,00%	2.644.242.965	2.644.242.965	2.644.242.965	2.644.242.965
Tổng			37.515.092.265	43.240.202.965	40.595.170.318	46.319.549.236
						1.755.271.782

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.11 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

Đối tượng đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - UDICO	Số 168T, đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, Thành phố Biên Hoà, do Sở Kế hoạch tỉnh Đồng Nai cấp phép	Sản xuất vật liệu xây dựng
Đầu tư vào đơn vị khác Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	Lầu 3 - Toà nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Thành, Q1, do Sở Kế hoạch thành phố Hồ Chí Minh cấp phép.	Đầu tư và xây dựng thương mại
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI)	Km 1906+700 Quốc lộ 1A, KP5, phường Bình Hưng Hòa, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp phép.	Xây dựng, nâng cấp, quản lý, vận hành, kl BOT QL1A, đoạn An Suông An Lạc.
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 - huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp phép	Xây dựng và lắp máy điện nước
Công ty Cổ phần ĐT PT Đô thị và KCN Quế Võ IDICO	Tầng 13 Tòa nhà Hỗn hợp HH3 Khu đô thị Mỹ Đình, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp phép.	Xây dựng và quản lý khu công nghiệp Qu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
a) Ngân hạn	109.730.937.829	109.730.937.829	71.571.290.645	71.571.290.645
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	70.769.778.200	70.769.778.200	38.974.926.900	38.974.926.900
Công ty TNHH XD TM Ngân Bình	11.689.141.540	11.689.141.540	-	-
Các đối tượng còn lại	27.272.018.089	27.272.018.089	32.596.363.745	32.596.363.745
b) Dài hạn	869.223.502	869.223.502	881.399.008	881.399.008
Các đối tượng phải trả	869.223.502	869.223.502	881.399.008	881.399.008
Tổng	110.600.161.331	110.600.161.331	72.452.689.653	72.452.689.653
Trong đó phải trả bên liên quan	342.548.144	238.134.382	136.512.812	136.512.812
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	104.413.762	-	101.635.012	101.635.012
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	219.361.492	219.361.492	16.104.910	16.104.910
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	18.772.890	18.772.890	18.772.890	18.772.890

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2016 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Biến động khác	31/12/2016 (VND)
Phải nộp	1.524.135.951	233.291.452.386	234.732.272.938	933.407.096	1.016.722.495
Thuế GTGT	-	220.413.980.559	220.213.713.770	-	200.266.789
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.033.289.124	9.930.816.381	11.897.512.601	933.407.096	-
Thuế thu nhập cá nhân	490.846.827	2.882.507.850	2.556.898.971	-	816.455.706
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	56.647.596	56.647.596	-	-
Các loại thuế khác	-	7.500.000	7.500.000	-	-
Phải thu	-	-	-	933.407.096	933.407.096
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	-	933.407.096	933.407.096

ĐẤU NH...
KIẾ...
3 H...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	17.339.385.256	4.250.904.975
Thi công di dời trụ điện trung thế trước cổng Công ty TNHH Eclat	11.162.500	11.162.500
Chi phí duy tu bảo dưỡng TBA và hệ thống đường dây 22KV	7.653.303.182	3.826.651.566
Thi công công trình mương, nền, bộ máy xưởng rót tương - Nhà máy Caesar	396.818.182	396.818.182
Giám sát, đấu nối công trình cấp điện cho Công ty Hirota Precision	16.272.727	16.272.727
Sửa chữa thiết bị điện - Công ty TNHH Ô tô VINA	9.950.000	-
Thi công phần tuyến và thoát nước gói thầu XL 51- 08 Quốc lộ 51	1.861.987.912	-
Thi công hạng mục kết cấu bê tông, cốt thép Nhà xưởng - Công ty TNHH Daejae	2.208.231.000	-
Vật tư đường N2 và hệ thống thoát nước (GD1) - KCN Phú Mỹ II	35.887.623	-
Thi công công trình Công ty TNHH May mặc United Sweethearts Việt Nam	5.145.772.130	-
b) Dài hạn	-	-
Tổng	17.339.385.256	4.250.904.975

5.15 Phải trả khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	3.202.673.842	1.612.059.086
Kinh phí công đoàn	751.167.178	658.670.070
Bảo hiểm xã hội	161.315.151	113.560.484
Bảo hiểm y tế	37.362.107	24.429.070
Bảo hiểm thất nghiệp	22.723.261	14.570.360
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	278.369.390	39.226.365
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.951.736.755	761.602.737
b) Dài hạn	212.480.000	212.480.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	212.480.000	212.480.000
Tổng	3.415.153.842	1.824.539.086

Chi tiết phải trả, phải nộp khác

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Nguyễn Hữu Tường	132.898.488	132.898.488
Nguyễn Đức Lãm	1.285.092.091	-
Cong ty TNHH Trường Nam	19.221.600	19.221.600
Các đối tượng còn lại	514.524.576	609.482.649
Tổng	1.951.736.755	761.602.737

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2016 (VND)		Trong năm		01/01/2016 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	khả năng trả nợ	
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	52.000.000.000	52.000.000.000	505.069.554.800	543.855.864.200	90.786.309.400	90.786.309.400	90.786.309.400
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (*)	52.000.000.000	52.000.000.000	505.069.554.800	543.855.864.200	90.786.309.400	90.786.309.400	90.786.309.400
b) Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-	-
Tổng	52.000.000.000	52.000.000.000	505.069.554.800	543.855.864.200	90.786.309.400	90.786.309.400	90.786.309.400

(*) Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai

Theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/380626/HĐTD ký ngày 15/7/2015: Vay thường xuyên theo mức dư nợ tối đa với số tiền 165.000.000.000 đồng.

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động cho sản xuất kinh doanh.

Thời hạn vay: Theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể, 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Lãi suất vay: Được quy định trong từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ.

Hình thức đảm bảo tiền vay: Bảo đảm bằng tài sản: hệ thống đường dây điện trung thế, máy đào bánh xích, máy biến áp 63 MVA Nhon Trạch 5 và phụ kiện đồng bộ kèm theo, máy biến áp 63 MVA2 và vật tư kèm theo, máy biến áp 63 MVA1 và vật tư thiết bị đầu nối bảo vệ và phân phối lưới điện.

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2016: 52.000.000.000 đồng

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN

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 01/01/2015	80.000.000.000	16.200.000.000	47.936.061.068	38.236.424.811	182.372.485.879
Tăng trong năm	-	-	6.874.493.526	28.913.369.009	35.787.862.535
Lãi hoạt động kinh doanh	-	-	-	28.913.369.009	28.913.369.009
Phân phối lợi nhuận	-	-	6.874.493.526	-	6.874.493.526
Giảm trong năm	-	-	-	24.205.467.598	24.205.467.598
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.874.493.526	6.874.493.526
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	5.330.974.072	5.330.974.072
Chia cổ tức năm 2014	-	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Số dư tại 31/12/2015	80.000.000.000	16.200.000.000	54.810.554.594	42.944.326.222	193.954.880.816
Số dư tại 01/01/2016	80.000.000.000	16.200.000.000	54.810.554.594	42.944.326.222	193.954.880.816
Tăng trong năm	-	-	7.228.342.252	43.386.867.323	50.615.209.575
Lãi kinh doanh trong năm	-	-	-	43.386.867.323	43.386.867.323
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	7.228.342.252	-	7.228.342.252
Giảm trong năm	-	-	-	24.932.748.673	24.932.748.673
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	7.228.342.252	7.228.342.252
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	5.704.406.421	5.704.406.421
Chia cổ tức năm 2015 (*)	-	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Số dư tại 31/12/2016	80.000.000.000	16.200.000.000	62.038.896.846	61.398.444.872	219.637.341.718

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2016, Công ty trích quỹ đầu tư phát triển 25%, tương ứng số tiền là 7.228.342.252 đồng; trích quỹ khen thưởng phúc lợi 18%, tương ứng với số tiền là 5.704.406.421 đồng; chi trả cổ tức năm 2015 với tỷ lệ 15% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 12.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN

5.17 **Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

b. **Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một Thành Viên	40.800.000.000	40.800.000.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	39.200.000.000	39.200.000.000
Tổng	80.000.000.000	80.000.000.000

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 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, lợi nhuận đã chia (*)	12.000.000.000	12.000.000.000

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2016, Công ty chi trả cổ tức năm 2015 với tỷ lệ 15% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 12.000.000.000 đồng.

d. **Cổ phiếu**

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

d. **Các quỹ doanh nghiệp**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Quỹ đầu tư phát triển	62.038.896.846	54.810.554.594
Tổng	62.038.896.846	54.810.554.594

5.18 **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu kinh doanh điện năng	2.062.603.811.875	1.872.022.563.327
Doanh thu hoạt động xây lắp	137.001.014.250	66.470.108.426
Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản	3.703.286.726	2.308.283.973
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	30.133.817.969	4.377.386.773
Tổng	2.233.441.930.820	1.945.178.342.499

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.19 Giá vốn hàng bán

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	2.006.081.717.060	1.816.835.783.623
Giá vốn hoạt động xây dựng	134.945.446.631	64.630.370.118
Giá vốn đầu tư, kinh doanh bất động sản	2.938.016.680	2.254.179.160
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	29.133.878.056	4.033.025.610
Tổng	2.173.099.058.427	1.887.753.358.511

5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.585.386.118	838.509.506
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.311.209.500	4.309.180.800
Lãi chênh lệch tỷ giá	70.617.913	-
Tổng	4.967.213.531	5.147.690.306

5.21 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	531.700.284	844.832.963
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	141.528.218	331.940.000
Tổng	673.228.502	1.176.772.963

5.22 Chi phí bán hàng

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên	559.354.003	482.019.956
Tổng	559.354.003	482.019.956

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.869.576.702	5.333.366.643
Chi phí vật liệu quản lý	321.694.155	432.909.365
Chi phí đồ dùng văn phòng	207.592.619	304.801.246
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.555.640.412	458.309.514
Thuế phí và lệ phí	833.130.053	1.126.585.438
Chi phí dự phòng	232.179.226	18.728.550.812
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.155.588.500	346.458.439
Chi phí bằng tiền khác	2.974.686.071	2.867.321.601
Tổng	11.150.087.738	29.598.303.058

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN

5.24 Lợi nhuận khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	130.972.781	315.437.064
Các khoản khác	259.300.928	4.251.527.835
Tổng	390.273.709	4.566.964.899
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản khác	5.686	-
Tổng	5.686	-
Thu nhập khác thuần	390.268.023	4.566.964.899

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
1.1 Lợi nhuận kế toán trước thuế	53.317.683.704	35.882.543.216
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>154.000.000</i>	<i>307.685.000</i>
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>154.000.000</i>	<i>307.685.000</i>
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>3.311.209.500</i>	<i>4.309.180.800</i>
<i>Thu nhập từ nhận cổ tức</i>	<i>3.311.209.500</i>	<i>4.309.180.800</i>
Thu nhập chịu thuế	50.160.474.204	31.881.047.416
1.2. Thu nhập từ hoạt động xây lắp	2.055.567.619	1.146.628.927
Thu nhập từ hoạt động xây lắp không được giảm thuế	29.998.417	508.682.863
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>22%</i>
Thu nhập từ hoạt động xây lắp không được giảm thuế	2.025.569.202	637.946.064
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>
1.3. Thu nhập từ kinh doanh điện	45.904.634.531	24.411.703.683
Thu nhập từ kinh doanh điện không được miễn giảm	45.904.634.531	24.411.703.683
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>22%</i>
1.4. Thu nhập từ hoạt động khác	2.200.272.054	6.322.714.806
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
Thu nhập từ hoạt động khác	2.200.272.054	6.406.268.786
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>22%</i>
Thu nhập từ hoạt động khác	-	(83.553.980)
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>22%</i>	<i>22%</i>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.930.816.381	6.969.174.207

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN

5.26 Lãi trên cơ bản cổ phiếu

	Năm 2016 VND	Năm 2015 (trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	43.386.867.323	28.913.369.009
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	43.386.867.323	28.913.369.009
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	7.809.636.118	5.704.406.421
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.447	2.901
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.447	2.901

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2015 được ước tính bằng tỷ lệ phân phối năm 2015 (18%) nhân với lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016. Tỷ lệ phân phối quỹ khen thưởng phúc lợi 18% căn cứ theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2016 phân phối lợi nhuận của năm 2015.

5.27 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	134.903.042.374	116.785.516.342
Chi phí nhân công	24.256.679.628	20.998.999.024
Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.183.088.754	18.212.735.963
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.988.765.840.876	1.721.673.889.062
Chi phí khác bằng tiền	12.871.306.226	11.142.685.273
Tổng	2.181.979.957.858	1.888.813.825.664

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát:

Bên liên quan Tính chất giao dịch

Năm 2016 VND

Năm 2015 VND

Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát

Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác

5.167.878.018

4.709.015.000

Các giao dịch bán nội bộ

Bên liên quan

Mối quan hệ

Tính chất giao dịch

Năm 2016 VND

Năm 2015 VND

Giao dịch mua

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

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Tiền nước

171.605.194

49.866.200

2. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Tiền thuê lại đất

Tiếp khách

20.905.173

20.689.035

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

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Khảo sát thi công

Tiền thí nghiệm

-

123.591.718

Xăng dầu

126.990.909

175.717.918

Tổng

436.887.640

583.341.234

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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

Các giao dịch mua và giao dịch khác nội bộ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<u>Giao dịch bán</u>				
1. Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV - tại Miền đông	Công ty mẹ	Cung cấp điện	2.957.099.753	2.167.151.245
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Thiết bị đo lường	-	11.400.000
3. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	2.581.087.826	1.897.571.531
		Thiết bị đo lường	-	31.000.000
		Cung cấp điện	9.557.042.991	8.088.672.032
		Xây lắp	639.654.317	3.334.486.567
		Thiết bị đo lường	-	3.900.000
4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	1.155.928.523	856.451.880
		Giá trị xây lắp	-	14.600.000
Tổng			16.890.813.410	16.405.233.255
<u>Giao dịch khác</u>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV	Công ty mẹ	Giá trị xây lắp	23.603.160.000	11.401.489.552
Tổng			23.603.160.000	11.401.489.552

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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

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

Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND	
1. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV	Phải thu khác	6.277.558.198	1.020.255.198	
	2. Chi nhánh - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV tại Miền Đông	Phải thu khách hàng	318.536.103	653.796.054
		Phải thu khách hàng	3.566.741.039	4.759.893.619
		Phải thu khách hàng	888.624.550	1.008.953.638
		Ứng trước cho người bán	97.000.000	-
		Phải thu khách hàng	276.070.614	172.196.814
Tổng		11.424.530.504	7.615.095.323	
Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND	
	Người mua trả tiền trước	-	305.900.000	
	Phải trả người bán	219.361.492	16.104.910	
	Phải trả người bán	18.772.890	18.772.890	
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Phải trả người bán	104.413.762	101.635.012	
	Tổng	342.548.144	442.412.812	



6.2 Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.16, tiền, phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty gồm vốn góp và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.896.871.323	23.320.799.122
Phải thu khách hàng và phải thu khác	137.296.465.271	98.259.942.225
Đầu tư tài chính dài hạn khác	34.818.292.265	34.959.820.483
Tổng	182.011.628.859	156.540.561.830
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	52.000.000.000	90.786.309.400
Phải trả người bán và phải trả khác	114.015.315.173	74.277.228.739
Chi phí phải trả	17.339.385.256	4.250.904.975
Tổng	183.354.700.429	169.314.443.114

Các loại công cụ tài chính

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty không có các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty không chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (mã chứng khoán PXL giao dịch trên thị trường UPCOM) với giá trị 2.371.000.000 đồng (tương ứng 237.100 cổ phiếu); Tại thời điểm 31/12/2016, giá của cổ phiếu PXL tại thị trường UPCOM là 2.000 VND/cổ phiếu. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho hai khoản đầu tư tài chính này theo hướng dẫn tại thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 1.896.800.000 đồng.

Các khoản đầu tư khác được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã tiến hành rà soát tình trạng công nợ phải thu khách hàng, kết hợp đồng thời với thủ tục đối chiếu xác nhận công nợ phải thu, Công ty đã phân loại và đánh giá khả năng thu hồi công nợ theo từng khách hàng. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 24.239.558.778 đồng.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

Tại 31/12/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	112.933.611.671	1.081.703.502	114.015.315.173
Chi phí phải trả	17.339.385.256	-	17.339.385.256
Các khoản vay	52.000.000.000	-	52.000.000.000
Tổng	182.272.996.927	1.081.703.502	183.354.700.429
Tại 01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	73.183.349.731	1.093.879.008	74.277.228.739
Chi phí phải trả	4.250.904.975	-	4.250.904.975
Các khoản vay	90.786.309.400	-	90.786.309.400
Tổng	168.220.564.106	1.093.879.008	169.314.443.114

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Tại 31/12/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.896.871.323	-	9.896.871.323
Phải thu khách hàng và phải thu khác	134.529.243.063	2.767.222.208	137.296.465.271
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	34.818.292.265	34.818.292.265
Tổng	144.426.114.386	37.585.514.473	182.011.628.859
Tại 01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.320.799.122	-	23.320.799.122
Phải thu khách hàng và phải thu khác	95.333.430.023	2.926.512.202	98.259.942.225
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	34.959.820.483	34.959.820.483
Tổng	118.654.229.145	37.886.332.685	156.540.561.830

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐỒ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

6.3 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 tháng 12 năm 2015

	Kinh doanh điện		Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Khác	Tổng
TÀI SẢN							
Tài sản cố định	80.947.629.719	-	-	786.556.996	-	-	81.734.186.715
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	7.542.439.858	-	7.542.439.858
Các khoản phải thu	75.832.916.753	14.846.703.761	-	4.671.322.538	22.290.683.938	-	117.641.626.990
Hàng tồn kho	-	129.695.694.634	-	-	-	-	129.695.694.634
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	-	-	63.961.346.683
Tổng tài sản							400.575.294.880
NỢ PHẢI TRẢ							
Các khoản phải trả	38.974.926.900	61.685.296.173	-	185.578.242	14.988.303.349	-	115.834.104.664
Phải trả tiền vay	90.786.309.400	-	-	-	-	-	90.786.309.400
Tổng nợ phải trả							206.620.414.064

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

	Kinh doanh điện		Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Khác	Tổng
Tổng doanh thu	1.872.022.563.327	66.470.108.426	-	2.308.283.973	4.377.386.773	-	1.945.178.342.499
Kết quả kinh doanh bộ phận	24.411.703.683	1.839.738.308	-	(333.865.052)	250.311.072	-	26.167.888.011
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	26.167.888.011
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	5.147.690.306
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	4.566.964.899
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	-	-	35.882.543.216
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	(6.969.174.207)
Lợi nhuận trong kỳ							28.913.369.009

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

6.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh điện		Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Tổng
TÀI SẢN						
Tài sản cố định	66.692.937.603	-	-	220.623.620	-	66.913.561.223
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	10.570.924.907	10.570.924.907
Các khoản phải thu	92.752.478.453	29.125.622.676	-	7.955.790.994	49.664.502.901	179.498.395.024
Hàng tồn kho	-	112.977.033.744	-	-	-	112.977.033.744
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	-	48.078.090.404
Tổng tài sản						418.038.005.302
NỢ PHẢI TRẢ						
Các khoản phải trả	70.769.778.200	31.094.050.976	-	185.578.242	44.351.256.166	146.400.663.584
Phải trả tiền vay	52.000.000.000	-	-	-	-	52.000.000.000
Tổng nợ phải trả						198.400.663.584

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

	Kinh doanh điện		Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Tổng
DOANH THU						
Tổng doanh thu	2.062.603.811.875	137.001.014.250	-	3.703.286.726	30.133.817.969	2.233.441.930.820
Kết quả kinh doanh bộ phận	44.698.778.575	2.055.567.619	-	205.916.043	999.939.913	47.960.202.150
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	47.960.202.150
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	4.967.213.531
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	390.268.023
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	-	53.317.683.704
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(9.930.816.381)
Lợi nhuận trong kỳ						43.386.867.323

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

6.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán.

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú

