

IDICO - UDICO

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

UIC



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2015

MỤC LỤC

01

Thông điệp của Chủ tịch

02

Thông tin chung

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị

Định hướng phát triển

Các rủi ro

09

Tình hình hoạt động

Tình hình sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông

Các vấn đề môi trường và xã hội của Công ty

21

Báo cáo của Ban giám đốc

Đánh giá kết quả hoạt động

Tình hình tài chính

Các chỉ tiêu kế hoạch

24

Đánh giá của Hội đồng quản trị

Đánh giá về các mặt hoạt động

Đánh giá hoạt động Ban giám đốc

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

27

Quản trị Công ty

Quản trị Công ty

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và lợi ích của HĐQT, BKS và BGD

31

Báo cáo tài chính

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý khách hàng, đối tác và toàn thể CBCNV Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO-UDICO).

Năm 2015 đã qua khi vẫn còn đó những khó khăn của nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng nói riêng. Tuy nhiên từ đầu năm đến nay, tình hình bất động sản đã có những tín hiệu hồi phục tích cực về thanh khoản và giá bắt đầu có xu hướng tăng nhẹ ở một số phân khúc. Theo đó, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO-UDICO) đã kịp thời nắm bắt cơ hội, chuẩn bị các phương án linh hoạt, phù hợp, tận dụng lợi thế và thương hiệu đã được khẳng định trong thời gian qua, từ đó đạt được hiệu quả kinh doanh tốt nhất và hoàn thành hầu hết các chỉ tiêu đã đề ra.

Bước sang năm 2016, là năm của những khó khăn, thách thức cùng những cơ hội đang chờ đón phía trước, dựa trên mục tiêu phát triển bền vững của Công ty, chúng tôi đại diện cổ đông của Công ty, Hội đồng quản trị cùng Ban điều hành IDICO-UDICO sẽ phải nỗ lực khắc phục mọi khó khăn, vượt qua thách thức nhằm củng cố và phát triển vị thế của IDICO-UDICO trên thị trường. Chúng tôi tin tưởng rằng với sự đồng hành và tin tưởng của Quý cổ đông, cùng với sự tín nhiệm của khách hàng, nỗ lực của tập thể CBCNV sẽ góp phần khẳng định thương hiệu, xây dựng văn hóa doanh nghiệp lên tầm cao mới.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và toàn thể CBCNV Công ty kính chúc Quý cổ đông sức khỏe, hạnh phúc, thành đạt và luôn đồng hành cùng sự phát triển của IDICO-UDICO.

Trân trọng kính chào !

Chủ tịch HĐQT
Trần Thúy Hương

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG QUAN CÔNG TY

Tên giao dịch	: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO
Tên tiếng Anh	: IDICO Urban and House Development Investment Joint Stock Company
Tên viết tắt	: IDICO-UDICO
Giấy CNĐKD	: số 3600486108 do sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 16/02/2005, thay đổi lần 5 ngày 30/07/2015.
Vốn điều lệ	: 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng)
Vốn đầu tư của CSH	: 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng)
Địa chỉ	: Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
Số điện thoại	: (84) 61 3560 614
Số fax	: (84) 61 3560 610
Website	: www.idico-udico.com.vn
Mã cổ phiếu	: UIC



QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN



2014

Công ty vinh dự được trao tặng Huân chương lao động Hạng ba và Cờ thi đua của Chính phủ.

2011

Công ty được trao Giải thưởng TOPTEN Thương hiệu Việt 2011 - Ứng dụng khoa học công nghệ từ Liên Hiệp các Hội Khoa Học - Kỹ Thuật Việt Nam.

2007

Công ty tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ đồng lên 80 tỷ đồng. Ngày 12/11/2007, cổ phiếu của Công ty chính thức niêm yết tại sở GDCK HCM (HOSE) với mã UIC.

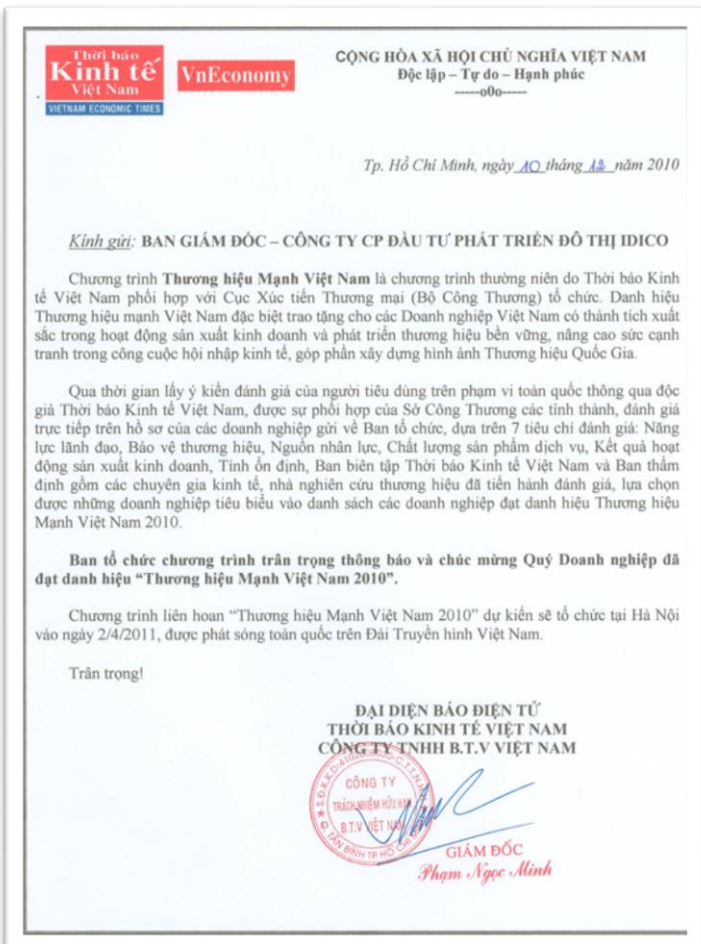
2004

Công ty tiến hành cổ phần hóa ngày 21/12/2004 theo quyết định của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng.

2000

Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (UDICO) được thành lập theo quyết định số 1714/QĐBXD ngày 06/12/2000 của Bộ Xây Dựng.

CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

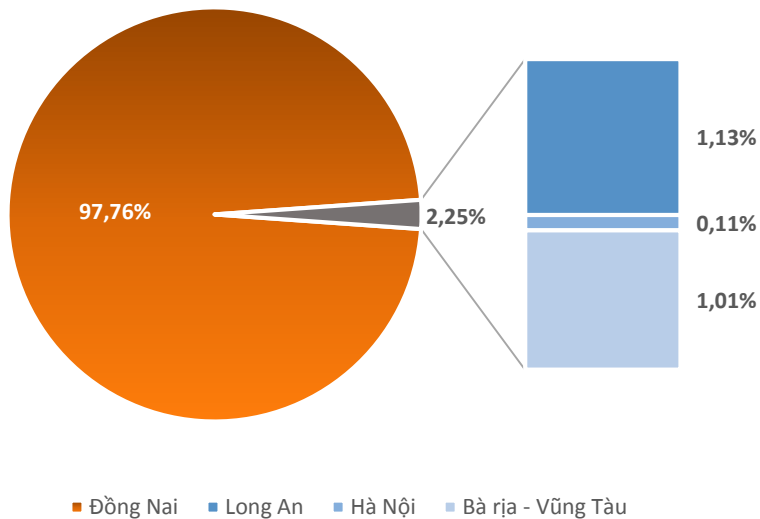


NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

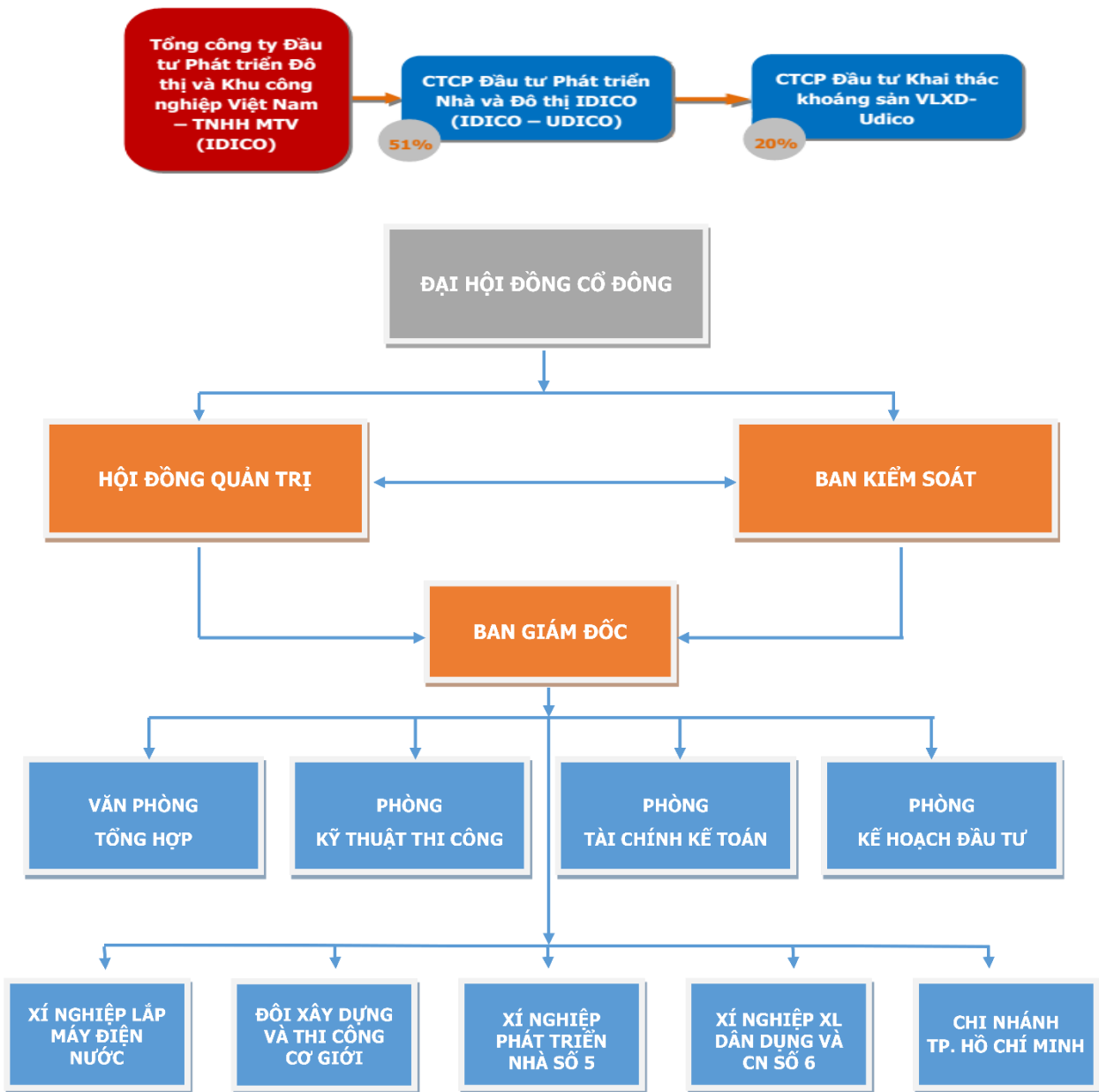
- ◆ Đầu tư xây dựng phát triển kinh doanh nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế, các công trình thủy điện, nhiệt điện;
- ◆ Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng;
- ◆ Thiết kế và thi công các công trình đường dây và trạm biến thế, thi công lắp đặt máy móc thiết bị phục vụ xây dựng;
- ◆ Kinh doanh điện, nước và các dịch vụ kỹ thuật trong các khu công nghiệp và đô thị;
- ◆ Thiết kế hệ thống cung cấp điện hạ thế, hệ thống cấp thoát nước trong các khu công nghiệp, đô thị và khu dân cư;
- ◆ Kinh doanh lắp đặt các thiết bị cơ điện và cơ điện lạnh cho công trình dân dụng và công nghiệp;
- ◆ Khai thác mỏ, chế biến, sản xuất và kinh doanh nguyên liệu, nhiên liệu (xăng, dầu) và vật liệu xây dựng. Xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng;
- ◆ Vận chuyển hàng hóa;
- ◆ Tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng.

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Cơ cấu doanh thu theo địa bàn hoạt động



MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



Công ty liên kết: CTCP Đầu tư Khai thác khoáng sản Vật liệu Xây dựng – UDICO

Địa chỉ: Số 176/1, KP1, phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai - Điện thoại: 061 861 6197

Lĩnh vực hoạt động: Khai thác đá, sỏi, đất sét; Xây dựng nhà các loại; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng.

Tỷ lệ IDICO-UDICO sở hữu: 20%

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Các mục tiêu, chiến lược chủ yếu của Công ty

Đầu tư xây dựng phát triển 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. Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng. Thiết kế và thi công các công trình đường dây, trạm biến thế, lắp đặt máy móc thiết bị phục vụ xây dựng. Kinh doanh điện và các dịch vụ kỹ thuật trong các khu công nghiệp, khu đô thị tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, mang lại cổ tức cao cho cổ đông. Thực hiện đầy đủ với ngân sách Nhà Nước đồng thời phát triển công ty ngày càng lớn mạnh.

Cung cấp điện cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp; tiếp tục triển khai các dự án: Hóa An, khu công nghiệp Sơn Mỹ 2 – Bình Thuận, khai thác mỏ đá Tân Cang 9.

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, IDICO-UDICO luôn nhận thức trách nhiệm đối với môi trường, xã hội để góp phần vào sự phát triển chung của đất nước. Theo đó, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động từ thiện, quyên góp hỗ trợ các đối tượng gặp khó khăn.



CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Năm 2015 trôi qua cùng với những tín hiệu tích cực và khả quan so với năm 2014 nhưng vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro mang tính vĩ mô. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) tăng 6,68% cao hơn mục tiêu hồi đầu năm là 6,2%, và là mức tăng cao nhất trong 5 năm trở lại đây. Chỉ số giá tiêu dùng cả nước (CPI) năm qua chỉ tăng 0,63%, khá xa so với kế hoạch 5%. Đây là mức thấp nhất trong vòng 5 năm. Trước tình hình tăng trưởng giá cả ở Việt Nam thấp khiến một vài tổ chức quốc tế cho rằng Việt Nam đang đối diện với nguy cơ giảm phát. Chi phí sản xuất kinh doanh hiện nay chủ yếu vẫn dựa vào thâm dụng lao động giá rẻ và các yếu tố như giá cả hàng hóa và giá dầu đều đang đi xuống đã khiến lực đẩy tăng giá cả của Việt Nam gần như triệt tiêu.

Thu hút đầu tư nước ngoài của tỉnh đạt 2,45 tỷ USD với hơn 100 dự án cấp mới và gần 100 dự án xin điều chỉnh tăng vốn. Tận dụng tốt sự phục hồi của nền kinh tế, với thể mạnh hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh điện năng, thiết kế và thi công các công trình, đặc biệt là hoạt động xây dựng các nhà máy sản xuất tiêu thụ điện cho các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào các khu công nghiệp tại Nhơn Trạch, Đồng Nai, hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2015 tiếp tục đạt được sự ổn định và hiệu quả kinh doanh cao.

Rủi ro tài chính

Công ty hoạt động kinh doanh chủ yếu ở mảng thiết kế, thi công công trình, dự án về nhà ở tái định cư và văn phòng cho thuê, trong khi nguồn vốn đầu tư một phần là vốn vay từ ngân hàng, do đó đòi hỏi Công ty phải tính toán được hiệu quả dự án, dự toán ngân sách phù hợp, nghiên cứu kỹ nhu cầu khách hàng để đảm bảo việc thu hồi vốn và tối đa hóa lợi nhuận. Ngoài ra, công ty cũng luôn phải tìm cách tối ưu những chi phí tài chính liên quan nhằm tăng hiệu quả hoạt động cho Công ty.

Rủi ro luật pháp

Là một doanh nghiệp hoạt động với tư cách pháp nhân tại Việt Nam, đồng thời là một Công ty đã được cổ phần hóa, thì ngoài những bộ luật, văn bản quy phạm chung áp dụng cho toàn bộ các doanh nghiệp như: Luật doanh nghiệp, Luật lao động, Luật cạnh tranh, Luật thuế, v.v... thì Công ty còn phải chịu tác động bởi Luật Chứng khoán cùng các văn bản pháp luật, nghị định và các thông tư hướng dẫn liên quan khác. Tại Việt Nam, do hệ thống luật pháp vẫn đang trong giai đoạn xây dựng, chỉnh sửa, hoàn thiện nên việc thay đổi, điều chỉnh các văn bản pháp lý, các định hướng, chủ trương phát triển kinh tế của Nhà nước diễn ra khá thường xuyên, đôi lúc có những thay đổi khá gay gắt, quyết liệt mà nếu các doanh nghiệp không kịp thời cập nhật sẽ tạo nên những rủi ro luật pháp rất lớn cho doanh nghiệp.

Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro nêu trên, Công ty cũng luôn chú trọng đề phòng, xây dựng các giải pháp ứng phó đối với các rủi ro bất khả kháng khác trong hoạt động (thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, v.v...) nhằm giảm thiểu thiệt hại, giữ an toàn về người, tài sản và hoạt động cho Công ty.



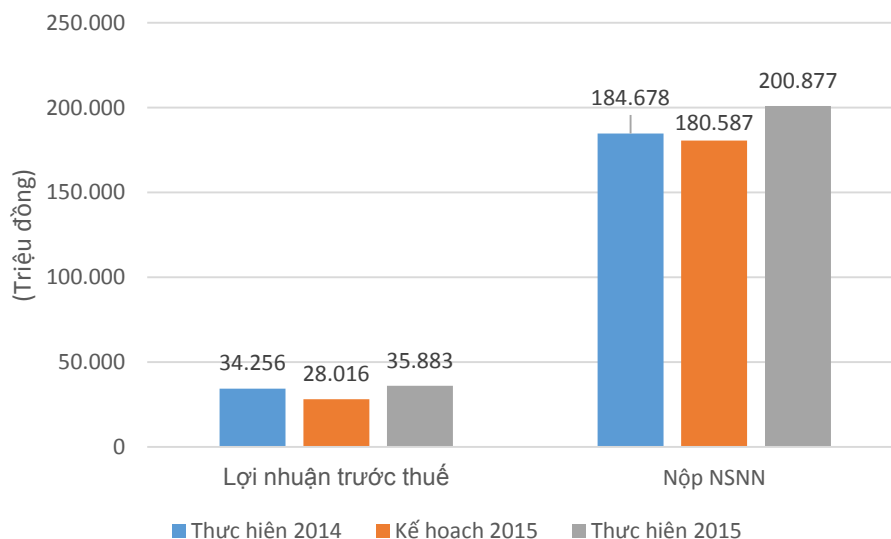
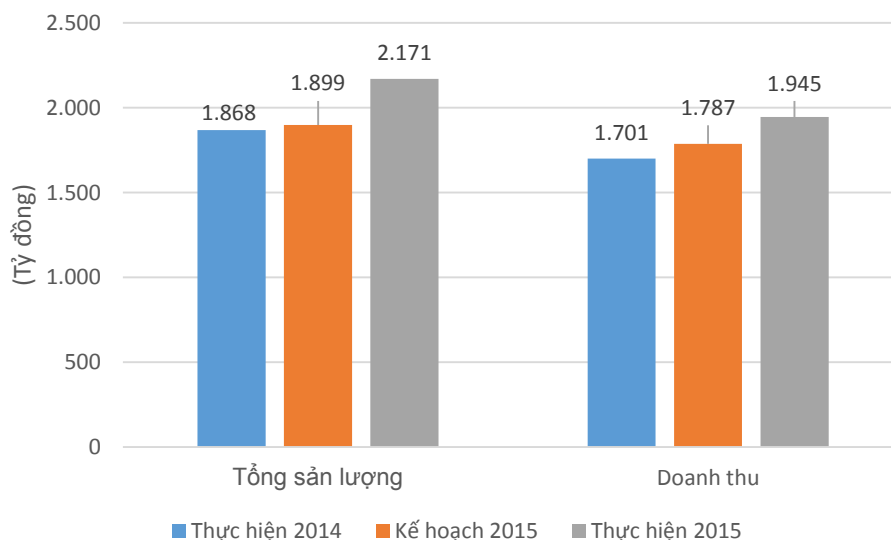
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2015 đã qua đi với rất nhiều khó khăn thách thức, nhưng với sự quan tâm chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc cùng với sự nỗ lực cố gắng, đoàn kết của tập thể cán bộ công nhân viên công ty, IDICO-UDICO đã đạt được những kết quả khả quan:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2015	Thực hiện 2015	% so với kế hoạch	% so với 2014
Tổng sản lượng	1.868.193	1.899.029	2.171.109	114%	116%
Doanh thu	1.700.861	1.787.172	1.945.178	109%	114%
Lợi nhuận trước thuế	34.256	28.016	35.883	128%	105%
Nộp NSNN	184.678	180.587	200.877	111%	109%
Thu nhập bình quân người/tháng	14,300	12,085	14,600	121%	102%
Cổ tức	15%	15%	15%	100%	100%



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú	Tỷ lệ sở hữu cá nhân
Hội đồng quản trị				
1	Trần Thúy Hương	Chủ tịch HĐQT	Bỏ nhiệm 25/06/2015	0,35%
2	Trần Văn Phú	Thành viên HĐQT		0,58%
3	Mai Quốc Chinh	Thành viên HĐQT		0,06%
4	Lê Đắc Mạnh	Thành viên HĐQT	Bỏ nhiệm 25/06/2015	0,00%
5	Phan Văn Chính	Thành viên HĐQT	Bỏ nhiệm 25/06/2015	0,00%
Ban điều hành				
1	Trần Văn Phú	Giám đốc		0,58%
2	Trần Cao Thắng	Phó giám đốc		0,02%
3	Lê Đắc Mạnh	Phó giám đốc		0,00%
4	Phạm Quốc Vượng	Phó giám đốc		0,11%
5	Nguyễn Ngọc Minh	Kế toán trưởng		0,13%
Ban kiểm soát				
1	Hoàng Văn Hiến	Trưởng Ban kiểm soát		0,00%
2	Bùi Đức Minh	Thành viên Ban kiểm soát		0,00%
3	Nguyễn Thị Hồng	Thành viên Ban kiểm soát		0,06%

Những thay đổi trong năm 2015:

Bà Nguyễn Thị Kim Dung miễn nhiệm chức Chủ tịch HĐQT ngày 25/06/2015;

Ông Ngô Duy Hiện miễn nhiệm chức Thành viên HĐQT ngày 25/06/2015;

Bà Trần Thúy Hương miễn nhiệm chức Phó giám đốc ngày 25/06/2015;

Bà Trần Thúy Hương bỏ nhiệm chức Chủ tịch HĐQT ngày 25/06/2015;

Ông Lê Đắc Mạnh bỏ nhiệm chức Thành viên HĐQT ngày 25/06/2015;

Ông Phan Văn Chính bỏ nhiệm chức Thành viên HĐQT ngày 25/06/2015.



SƠ YẾU LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

Giám đốc Trần Văn Phú

Năm sinh: 1967
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
 Số CP nắm giữ: 46.120 CP chiếm 0,58% VĐL

Phó Giám đốc Trần Cao Thắng

Năm sinh: 1979
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ: Biên Hòa, Đồng Nai
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
 Số CP nắm giữ: 1.420 CP chiếm 0,02% VĐL

Phó Giám đốc Phạm Quốc Vượng

Năm sinh: 1972
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ: Quận 9, TP. Hồ Chí Minh
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư lâm nghiệp
 Số CP nắm giữ: 9.120 CP chiếm 0,11% VĐL

Phó Giám đốc Lê Đặc Mạnh

Năm sinh: 1978
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ: Nhơn Trạch, Đồng Nai
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư thủy lợi
 Số CP nắm giữ: 0 CP chiếm 0% VĐL

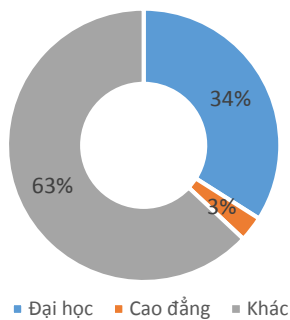
Kế toán trưởng Nguyễn Ngọc Minh

Năm sinh: 1979
 Quốc tịch: Việt Nam
 Địa chỉ: Long Thành, Đồng Nai
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 Số CP nắm giữ: 10.000 CP chiếm 0,13% VĐL

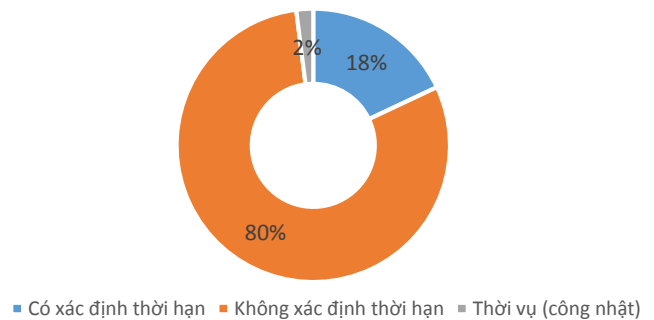
SỐ LƯỢNG CÁN BỘ CÔNG NHÂN VIÊN

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
A	Theo trình độ	127	100%
1	Đại học	43	34%
2	Cao đẳng	4	3%
3	Khác	80	63%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	127	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	23	18%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	101	80%
3	Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)	3	2%

Cơ cấu theo trình độ



Cơ cấu theo tính chất hợp đồng



CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Cơ cấu nhân sự năm 2015 đủ về số lượng, phù hợp về trình độ và đáp ứng yêu cầu công việc của Công ty.

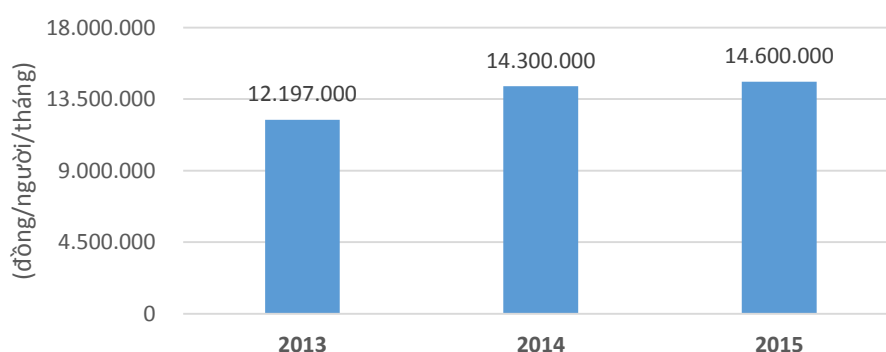
Năm 2015 Công ty đã thực hiện đầy đủ các nội dung Thỏa ước lao động tập thể. Bố trí việc làm 100% cho người lao động, không có tình trạng nghỉ việc, chờ việc.

Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV trong đơn vị. Thực hiện thanh toán tiền lương, thưởng cho CBCNV, thực hiện nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp đầy đủ và kịp thời. Tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát nhân các dịp lễ lớn như 30/4, 2/9, v.v... và tổ chức các phong trào thể dục thể thao, qua đó tạo điều kiện giao lưu, tạo mối quan hệ thân thiết trong CBCNV - lao động.

Tổ chức xe đưa đón CBCNV từ TPHCM và Biên Hòa đến Công ty làm việc và ngược lại.

Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động mỗi năm 1 lần.

Mức lương bình quân qua các năm



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

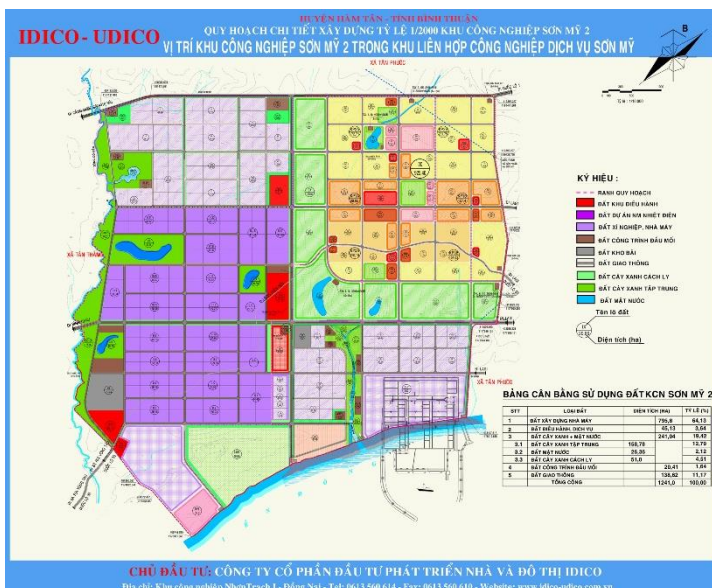
Dự án KCN Sơn Mỹ II – Bình Thuận:

- ✓ Quy mô: 1.225 ha
- ✓ Tổng mức đầu tư: 2.772 tỷ đồng

Tình hình thực hiện đến nay:

Dự án đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:2000 tại quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 04/10/2010.

Trên cơ sở đó Công ty đã lập các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án với quy mô 1.225ha theo quy định, tuy nhiên thủ tục xin cấp giấy chứng nhận đầu tư để thành lập khu công nghiệp chưa được Ban quản lý các khu công nghiệp Bình Thuận giải quyết do ngày 30/09/2013 Thủ tướng Chính phủ có văn bản số 1555/TTg-KTN điều chỉnh bổ sung quy hoạch phát triển khu công nghiệp của tỉnh Bình Thuận đến năm 2020, trong đó diện tích KCN Sơn Mỹ 2 được duyệt giảm còn 540ha.



Đến nay Ban quản lý các KCN Bình Thuận đã điều chỉnh xong và đang trình phê duyệt quy hoạch chung toàn khu liên hợp công nghiệp dịch vụ Sơn Mỹ theo văn bản số 1555/TTg-KTN ngày 30/09/2013 của Thủ tướng Chính phủ. Theo yêu cầu của Ban quản lý các KCN Bình Thuận, Công ty đang chuẩn bị thủ tục để điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/2000 để trình duyệt và thực hiện các bước tiếp theo tiến tới xin cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án.

Dự án Mỏ đá Tân Cang 9:

- ✓ Quy mô: 27,6ha.
- ✓ Địa điểm: xã Phước Tân - huyện Long Thành - tỉnh Đồng Nai.
- ✓ Tổng mức đầu tư : 300,5 tỷ đồng.

Dự án được Công ty hợp tác với Công ty Đồng Thuận và Công ty Việt Cường Phát để triển khai từ năm 2009, đến nay đã hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư, được UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án ngày 26/4/2012 và cấp phép khai thác mỏ tại quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 08/08/2012. Để triển khai thực hiện dự án, các bên đã thành lập Công ty cổ phần Đầu tư khai thác Khoáng sản Vật liệu xây dựng UDICO (VLXD-UDICO) để tiếp nhận quản lý đầu tư khai thác kinh doanh.



Sau khi được cấp phép, Công ty VLXD-UDICO đã tạm tiếp nhận để phối hợp thực hiện dự án theo nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 10/10/2012 của Hội đồng quản trị Công ty. Đến nay, việc thực hiện đền bù của Công ty VLXD-UDICO đạt diện tích khoảng 7ha. Hiện Công ty đang phối hợp với Công ty VLXD-UDICO thực hiện các thủ tục về đất đai để được thuê diện tích đất trên. Sau khi thực hiện xong thủ tục thuê đất, Công ty sẽ triển khai thực hiện các bước tiếp theo để Công ty VLXD-UDICO quản lý khai thác theo đúng quy định của pháp luật.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển giao dự án cho Công ty cổ phần Đầu tư khai thác Khoáng sản Vật liệu xây dựng UDICO, Công ty IDICO-UDICO sẽ tiếp tục thoái vốn đầu tư vào dự án này.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN (TIẾP THEO)

Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K

Quy mô 7,03 ha, bao gồm:

- Chung cư 5 tầng: 9 Block.
- Chung cư 12 tầng: 2 Block.
- Nhà liên kế: 8 Block (116 căn hộ).
- Nhà biệt thự : 24 căn.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quảng trường, v.v...

Đến nay Công ty đã triển khai thi công được 02 block chung cư 5 tầng 1B và 1C (gồm 231 căn hộ), 01 block nhà liên kế lô E (gồm 07 căn) và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1.



Hạng mục chung cư 5 tầng 1A Hóa An: Do thị trường bất động sản tại khu vực dự án còn trầm lắng, số lượng bất động sản tồn kho của các dự án lân cận còn nhiều nên Công ty tạm hoãn, không triển khai đầu tư trong năm 2015. Công ty sẽ tính toán, nghiên cứu thị trường và quyết định đầu tư vào thời điểm thích hợp để đảm bảo hiệu quả dự án.

Nhà Chung cư số 3 – thuộc Khu tái định cư CBCNV Khu công nghiệp Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước

Hạng mục Chung cư 15 tầng số 3 được HĐQT Công ty phê duyệt dự án tại quyết định số 01A/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2010, quy mô 01 tầng hầm và 15 lầu + tầng kỹ thuật, gồm 208 căn hộ (diện tích trung bình 57 m²) với tổng mức đầu tư 124 tỷ đồng. Triển khai xây dựng từ năm 2010.

Đến năm 2011 lãi suất ngân hàng tăng cao, thị trường bất động sản trầm lắng nên Công ty tạm dừng đầu tư hạng mục này, khi đó chung cư đã hoàn thiện đến sàn tầng 1 với tổng giá trị thực hiện là 24,6 tỷ đồng.

Để sớm thu hồi vốn đầu tư và kết thúc dự án, Công ty có kế hoạch đầu tư tiếp hạng mục trên trong năm 2016. Hiện Công ty đang phối hợp cùng đơn vị tư vấn thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy mô thiết kế Nhà Chung cư số 3 cho phù hợp với nhu cầu thị trường và tình hình thực tế, đồng thời tính toán phương án đầu tư và hiệu quả kinh tế của chung cư này. Sau khi có phương án khả thi Công ty sẽ báo cáo xin ý kiến cấp có thẩm quyền trước khi triển khai thực hiện.



Dự án đầu tư mở rộng nâng công suất Trạm biến áp 110/22 kV Nhơn Trạch 5 (quy mô đầu tư thêm 1 máy 63 MVA):

Dự án đã được công ty thực hiện xong giai đoạn 1 năm 2011 và giai đoạn 2 năm 2013, công suất 126 MVA (2x63MVA) với giá trị đầu tư là 87 tỷ đồng. Đến nay, trạm Nhơn Trạch 5 đang vận hành cùng với trạm Tuy Hạ cung cấp điện ổn định cho các nhà đầu tư trong KCN.

Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của các nhà đầu tư hiện hữu và khả năng phát triển phụ tải trong thời gian tới, giai đoạn 2016 - 2020 cần lắp đặt thêm 01 máy biến áp 63MVA tại KCN Nhơn Trạch 5 nhằm đáp ứng nhu cầu sử dụng điện ngày càng tăng của các nhà đầu tư.



Công ty đã thuê đơn vị tư vấn thực hiện hồ sơ điều chỉnh bổ sung thêm 01 máy 63MVA thuộc Trạm biến áp Nhơn Trạch 5 vào quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016 - 2025, đến nay đã được Bộ Công Thương phê duyệt tại quyết định số 14507/QĐ-BCT ngày 29/12/2015.

Hiện Công ty đang triển khai hồ sơ thỏa thuận đấu nối với Điện Lực Đồng Nai và các thủ tục chuẩn bị đầu tư cần thiết khác.

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Tính đến 31/12/2015 Công ty đã tham gia góp vốn vào 05 Công ty cổ phần với tổng giá trị vốn góp là 40,595 tỷ đồng, cụ thể:

1. Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO: 2,371 tỷ đồng.
2. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO: 27,7 tỷ đồng.
3. Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO: 2,644 tỷ đồng.
4. Công ty cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản vật liệu xây dựng UDICO: 3,88 tỷ đồng.
5. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quế Võ IDICO: 4 tỷ đồng.

Cổ tức thu được trong năm 2015 đối với các khoản đầu tư tài chính là 4.309.180.800 đồng, trong đó:

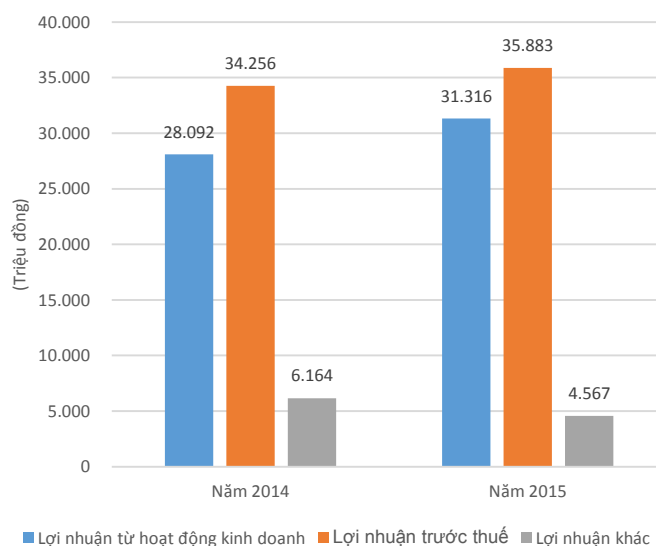
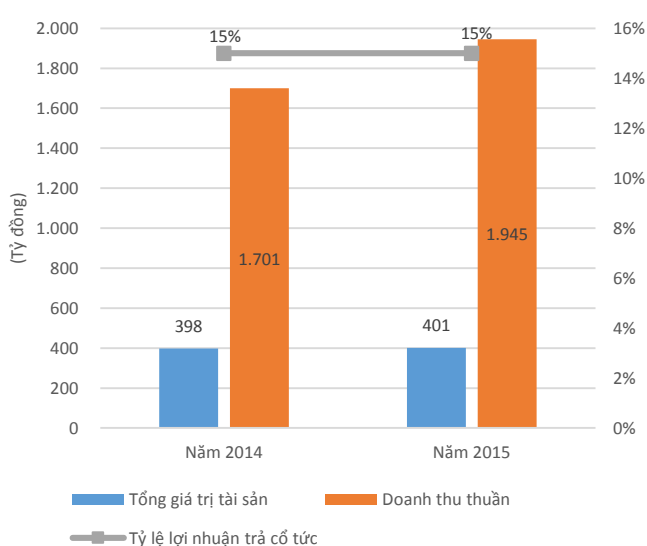
- ✓ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO (12%): 317.308.800 đồng
- ✓ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (16%): 3.991.872.000 đồng
- ✓ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO, Công ty cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD-UDICO, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quế Võ IDICO: Không chi trả cổ tức.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	397.971.873.014	400.575.294.880	0,65%
Doanh thu thuần	1.700.861.303.285	1.945.178.342.499	14,36%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	28.092.436.462	31.315.578.317	11,47%
Lợi nhuận khác	6.163.732.143	4.566.964.899	-25,91%
Lợi nhuận trước thuế	34.256.168.605	35.882.543.216	4,75%
Lợi nhuận sau thuế	27.603.573.340	28.913.369.009	4,75%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15%	15%	0,00%



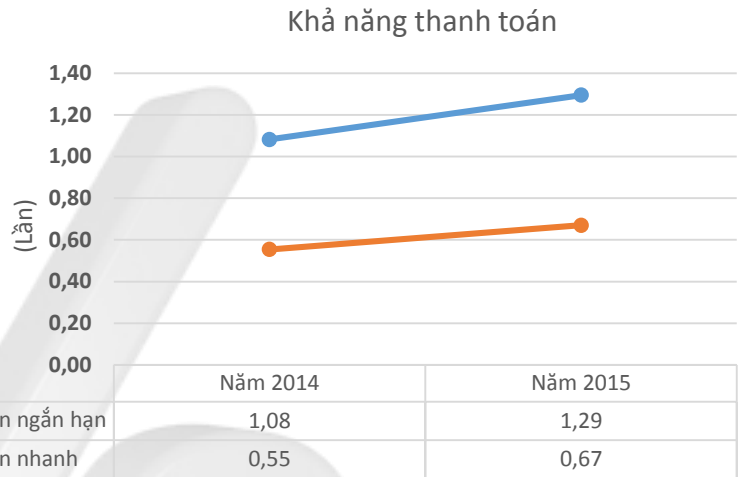
Năm 2015, tổng giá trị tài sản không có thay đổi nhiều khi tăng nhẹ từ 397 tỷ năm 2014 lên 400 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 0,65%. Doanh thu thuần và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh có mức tăng đáng kể khi đạt tương ứng 1.900 tỷ và 31 tỷ đồng, với mức tăng trưởng lần lượt là 14% và 11% so với năm 2014.

Năm 2015, là năm thứ 5 khi Công ty vẫn duy trì mức cổ tức bằng tiền mặt tương ứng 15% trên mệnh giá cổ phần, đây là mức tỷ lệ chi trả cổ tức khá tốt so với các doanh nghiệp khác.

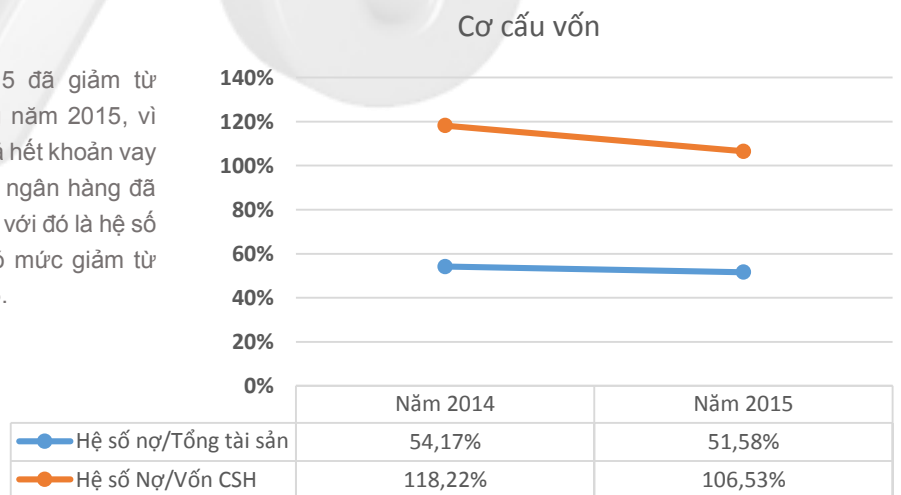


CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU

Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty tăng trong năm 2015 từ 1,08 lần lên 1,29 lần cho thấy khả năng thanh toán của Công ty đã được cải thiện đáng kể. Trong khi đó, hệ số thanh toán nhanh cũng tăng từ 0,55 lên 0,67 lần

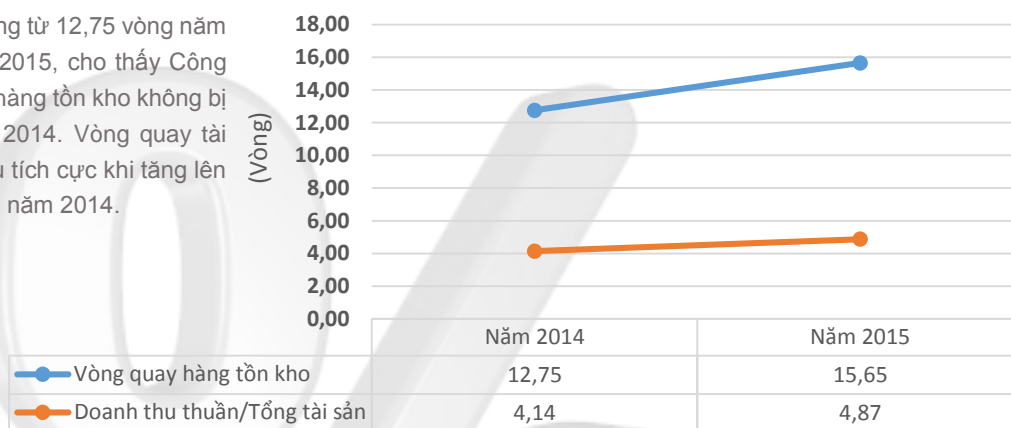


Tỷ lệ nợ trên tài sản năm 2015 đã giảm từ 54,17% xuống còn 51,58% trong năm 2015, vì tính đến 31/12/2015 Công ty đã trả hết khoản vay dài hạn ngân hàng, nợ ngắn hạn ngân hàng đã giảm 12% so với năm 2014. Cùng với đó là hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu cũng có mức giảm từ 118% xuống còn 107% năm 2015.



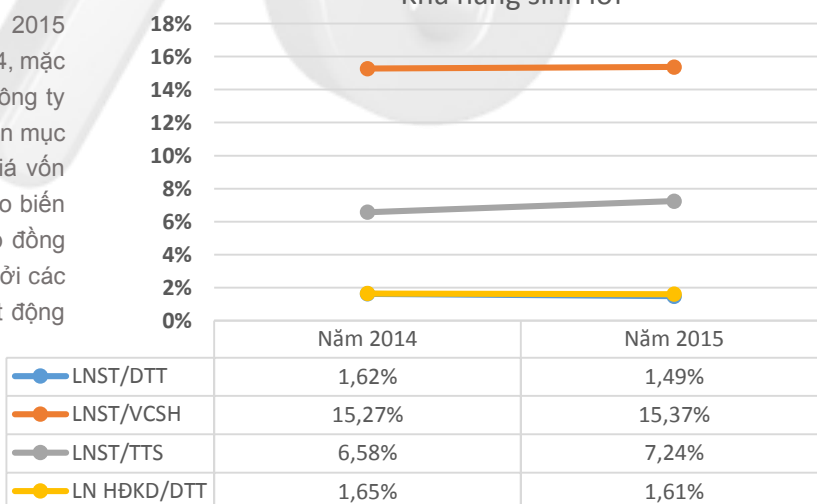
Năng lực hoạt động

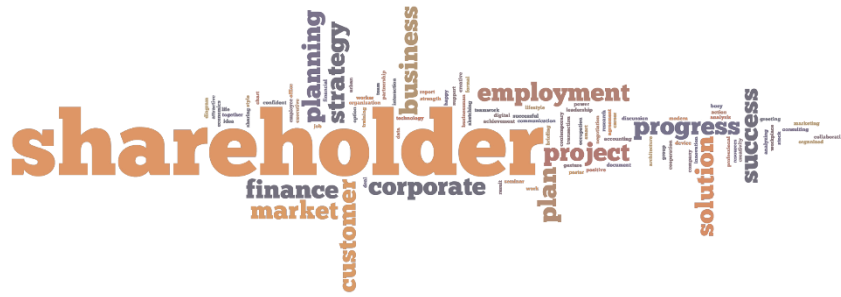
Vòng quay hàng tồn kho tăng từ 12,75 vòng năm 2014 lên 15,65 vòng năm 2015, cho thấy Công ty bán hàng nhanh hơn và hàng tồn kho không bị ứ đọng nhiều so với năm 2014. Vòng quay tài sản cũng cho thấy dấu hiệu tích cực khi tăng lên 4,87 vòng so với 4,14 vòng năm 2014.



Các chỉ số khả năng sinh lời trong năm 2015 không có thay đổi đáng kể so với năm 2014, mặc dù doanh số cũng như sản lượng toàn Công ty tăng cao. Nguyên nhân chủ yếu là vì khoản mục giá vốn hàng bán tăng mạnh, cụ thể là giá vốn kinh doanh điện năng tức giá điện đầu vào biến động mạnh trong khi giá bán lẻ theo hợp đồng chưa kịp điều chỉnh cũng như bị áp trần bởi các chính sách bình ổn giá điện phục vụ hoạt động sản xuất của Bộ công thương năm 2015.

Khả năng sinh lời





THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

Tổng số cổ phần: **8.000.000 CP**

Loại cổ phần: **Cổ phần phổ thông**

Cổ phiếu quỹ: **0 CP**

Số cổ phần đang lưu hành: **8.000.000 CP**

Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng: **0 CP**

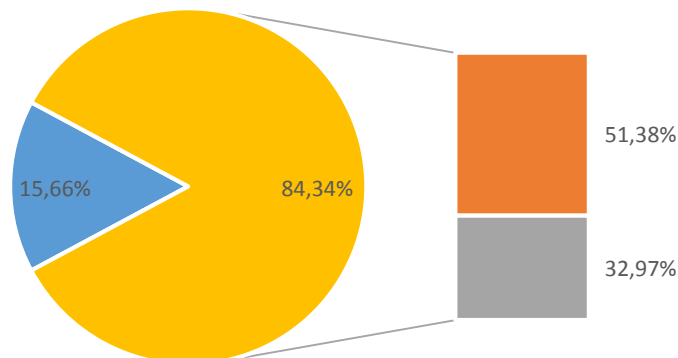
Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: **không có**

Giao dịch cổ phiếu quỹ: **không có**

Các chứng khoán khác: **không có**

STT	Loại cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	632	6.747.570	84,34%
1	Tổ chức	7	4.110.080	51,38%
2	Cá nhân	625	2.637.490	32,97%
II	Cổ đông nước ngoài	76	1.252.430	15,66%
1	Tổ chức	7	522.340	6,53%
2	Cá nhân	69	730.090	9,13%
III	Tổng cộng	708	8.000.000	100,00%

Cơ cấu cổ đông



- Cổ đông nước ngoài
- Cổ đông trong nước (tổ chức)
- Cổ đông trong nước (cá nhân)



CÁC VẤN ĐỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô Thị IDICO tin rằng có sự tương thích giữa phát triển kinh tế và sự bền vững của môi trường, do đó Công ty tự nhận thức được trách nhiệm bảo tồn và bảo vệ môi trường trong phạm vi hoạt động cũng như bên ngoài. Lãnh đạo công ty cùng tập thể nhân viên Công ty luôn xem công tác an toàn sức khỏe và bảo vệ môi trường là công việc cấp thiết, được đặc biệt chú trọng ưu tiên hàng đầu. Cụ thể bằng các công tác như:

- Sử dụng hiệu quả tài nguyên như điện, giấy, v.v... để giảm thiểu các tác động lên môi trường;
- Áp dụng các biện pháp tốt nhất trong quản lý và xử lý rác thải công trình, các vấn đề liên quan đến sức khỏe của người lao động bao gồm cả tình huống khẩn cấp;
- Đặt ra các mục tiêu môi trường cho sự phát triển bền vững thân thiện với môi trường;
- Phổ biến chính sách môi trường đến toàn bộ CB-CNV Công ty bao gồm cả các nhà thầu và cộng đồng địa phương .

Ngoài ra, từ khi thành lập đến nay, Công ty đã triển khai nhiều hoạt động thiết thực để thực hiện các trách nhiệm của Công ty đối với cộng đồng. Đây là những đóng góp đáng tự hào, cũng là những nỗ lực không mệt mỏi nhằm bồi dưỡng đội ngũ nhân viên chuyên môn cao, đầy nhiệt huyết và thực hiện những trách nhiệm nghĩa vụ của Công ty đối với xã hội.



BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC

DÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị: Triệu đồng



TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch năm 2015	Thực hiện năm 2015	%TH 2015/ KH 2015
I	Tổng giá trị SXKD	1.899.029	2.171.109	114%
1	Giá trị xây lắp	106.544	106.580	100%
2	GT dịch vụ điện cho KCN	1.787.172	2.057.174	115%
3	GT kinh doanh nhà	2.236	2.539	114%
4	Giá trị SXKD khác	3.077	4.816	157%
II	Tổng vốn đầu tư phát triển	49.000	3.000	6%

Nhìn chung năm 2015 Công ty thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch đã đề ra. Cụ thể các lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

Công tác xây lắp

Năm 2015 Công ty đã trúng thầu được 27 gói thầu với tổng giá trị là 63,5 tỷ đồng, đạt 57% tổng giá trị các gói thầu đấu thầu. Giá trị các công trình chuyển tiếp từ năm 2014 là 48,5 tỷ đồng. Giá trị sản lượng xây lắp thực hiện năm 2015 là 106,5 tỷ đồng, bằng 100% kế hoạch năm.

Dịch vụ điện cho KCN

Giá trị sản lượng dịch vụ điện thực hiện năm 2015 là 2.057 tỷ đồng, đạt 115% kế hoạch năm. Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ A và trạm biến áp Nhơn Trạch V hiện đang cung cấp điện ổn định cho các nhà đầu tư trong các KCN Nhơn Trạch.

Kinh doanh nhà

Giá trị kinh doanh nhà thực hiện năm 2015 là 2,5 tỷ đồng, đạt 114% kế hoạch năm. Năm 2015 Công ty chủ yếu là cho thuê chung cư Hiệp Phước và làm chủ quyền cho các hộ dân thuộc dự án Hiệp Phước và dự án Hóa An.

Tình hình hoạt động tài chính

Công ty đã làm việc với ngân hàng đảm bảo đủ nguồn vốn ngắn hạn và trung hạn cho hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất thấp nhất. (Trong đó vay ngắn hạn 6%-7%/năm, trung hạn 10%/năm).

Tập trung thu hồi các khoản nợ đến hạn nhằm làm tăng hiệu quả sử dụng vốn.

Dư nợ vay đến 31/12/2015: 90,7 tỷ đồng

Trong đó:

- Vay ngắn hạn: 90,7 tỷ đồng.
- Vay dài hạn: 0 đồng.

Thực hiện một số chỉ tiêu về tài chính năm 2015:

- Tỷ suất Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu: 1,84%
- Tỷ suất Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu: 18,5%
- Nợ phải thu: 117,6 tỷ.
- Nợ phải trả: 206,6 tỷ.

Trong đó:

- Nợ ngân hàng: 90,7 tỷ
- Nợ khách hàng: 115,9 tỷ
- Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu: 1,07

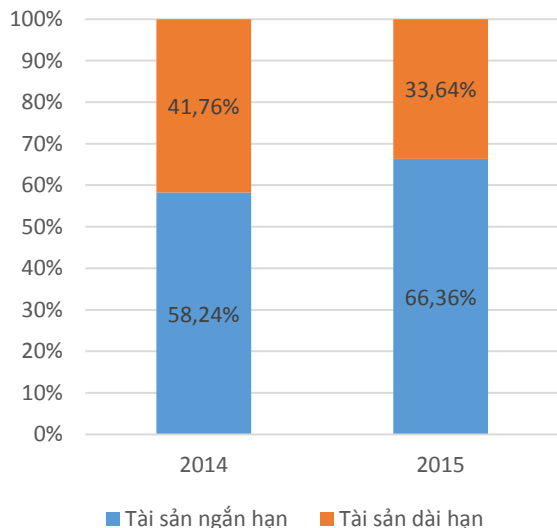
Đầu tư phát triển:

Năm 2015 Công ty không đầu tư nhiều, chỉ thực hiện chỉnh trang hệ thống hạ tầng như vỉa hè, khuôn viên cây xanh, cấp nước sạch tại dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K Hóa An với giá trị là 03 tỷ đồng, bằng 6% KH năm.

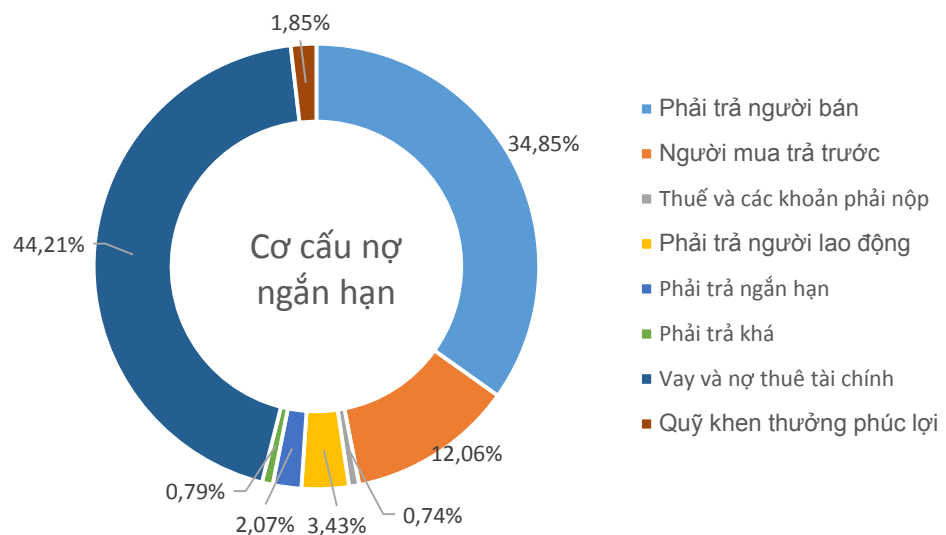
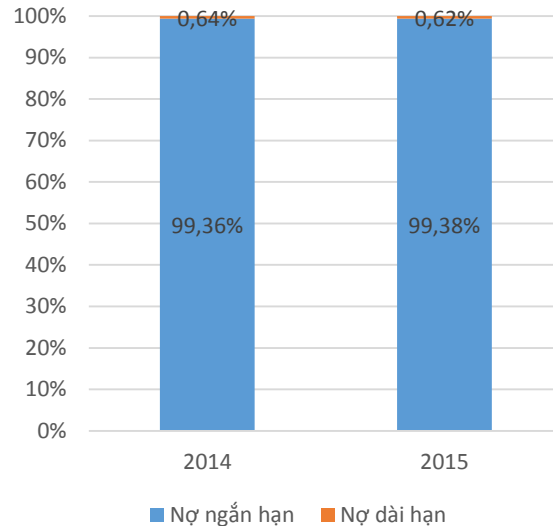


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Cơ cấu tài sản



Cơ cấu nợ



Cơ cấu tài sản năm 2015 có sự chuyển dịch từ tài sản dài hạn qua tài sản ngắn hạn, cụ thể cơ cấu tài sản ngắn hạn tăng từ 58% năm 2014 lên 66% trong tổng tài sản.

Năm nay, Công ty tiếp tục không có bất kỳ khoản nợ vay dài hạn và khoản mục nợ dài hạn chỉ chiếm chưa đến 1% trong tổng nợ. Về cơ cấu nợ ngắn hạn, khoản mục chủ yếu vẫn là phải trả người bán và các khoản phải trả ngắn hạn, lần lượt chiếm 35% và 44% trong cơ cấu nợ ngắn hạn. Kế đến là người mua trả trước và quỹ khen thưởng phúc lợi tương ứng là 12% và 2%.

CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH 2016

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2016	% KH 2016/ TH 2015
I	Tổng giá trị SXKD	Tr.đồng	2.215.600	102%
1	Giá trị xây lắp	Tr.đồng	114.000	107%
2	GT dịch vụ điện cho KCN	Tr.đồng	2.072.400	101%
3	GT kinh doanh nhà	Tr.đồng	24.200	953%
4	Giá trị kinh doanh khác	Tr.đồng	5.000	104%
II	Doanh thu + TN khác	Tr.đồng	2.025.092	104%
III	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	36.200	101%
IV	Nộp NSNN	Tr.đồng	208.090	104%
V	Tổng giá trị đầu tư phát triển	Tr.đồng	83.000	2.767%
VI	Tiền lương	Tr.đồng		
	Tổng quỹ lương	Tr.đồng	23.625	101%
	Thu nhập bình quân	Tr.đ/ng/tháng	14,600	100%
VII	Cổ tức (Dự kiến)	%	15%	100%

Công tác xây lắp:

Kế hoạch sản lượng xây lắp năm 2016 là 114 tỷ, bằng 107% so với thực hiện năm 2015. Giá trị này gồm các công trình chuyển tiếp từ năm 2015 qua với giá trị là 10,6 tỷ đồng và các công trình dự kiến đấu thầu trong năm 2016 khoảng 103,4 tỷ đồng. Từ đầu năm đến nay Công ty đã đấu thầu được 09 công trình với giá trị là 42 tỷ đồng.

Kinh doanh điện:

Kế hoạch sản lượng điện năm 2016 là 2.072 tỷ đồng, bằng 101% so với thực hiện năm 2015. Kế hoạch kinh doanh điện được xây dựng dựa trên tình hình cung cấp điện thực tế hiện nay tại các Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ và trạm Nhơn Trạch V của Công ty và dự kiến kế hoạch sử dụng điện của các nhà đầu tư trong năm 2016.

Kinh doanh nhà:

Kế hoạch sản lượng kinh doanh nhà năm 2016 là 24,2 tỷ đồng, gấp 9,5 lần so với thực hiện năm 2015, đây là sản lượng cho thuê chung cư 5 tầng số 1, số 2 và bán căn hộ Nhà chung cư số 3 Hiệp Phước.

Kinh doanh khác:

Kế hoạch sản lượng kinh doanh khác năm 2016 là 5 tỷ đồng, bằng 104% so với thực hiện năm 2015, gồm sản lượng kinh doanh Tu, Ti, thiết kế, giám sát đấu nối các công trình trạm biến áp cho các Công ty trong KCN Nhơn Trạch.

Công tác đầu tư phát triển:

Năm 2016 Công ty dự kiến thực hiện 05 dự án với giá trị đầu tư khoảng 83 tỷ đồng, bao gồm:

- ✓ Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K:

Tiếp tục đầu tư một số hạng mục của hệ thống hạ tầng kỹ thuật như cấp nước, vỉa hè, cây xanh của dự án với giá trị khoảng 2 tỷ đồng.

- ✓ Nhà Chung cư số 3 – thuộc dự án Khu tái định cư cán bộ công nhân viên KCN Nhơn Trạch và Khu chung cư Hiệp Phước:

Thi công phần thân chung cư 15 tầng số 3 với giá trị khoảng 48 tỷ đồng, đạt 40% khối lượng công việc của toàn chung cư.

- ✓ Dự án đầu tư mở rộng nâng công suất Trạm biến áp 110/22kV Nhơn Trạch V:

Đầu tư thêm 01 máy biến áp 63MVA số 3, nâng công suất trạm từ 126MVA lên 189MVA. Giá trị đầu tư năm 2016 khoảng 17 tỷ đồng, đạt 40% khối lượng công việc.

- ✓ Dự án Khu công nghiệp Sơn Mỹ II – Bình Thuận:

Thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết sau khi quy hoạch chung được duyệt để có cơ sở lập lại hồ sơ cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án theo diện tích đã điều chỉnh và các thủ tục chuẩn bị khác. Công tác đầu tư tiếp công ty sẽ tính toán kỹ khi đủ điều kiện và báo cáo xin ý kiến cấp có thẩm quyền trước khi triển khai.

- ✓ Dự án Khai thác mỏ đá Tân Cang 9:

Phối hợp với Công ty cổ phần Đầu tư khai thác Khoáng sản vật liệu xây dựng - UDICO thực hiện các thủ tục đầu tư cần thiết cho dự án và tiếp tục triển khai thủ tục chuyển giao dự án lại cho Công ty trên quản lý khai thác theo đúng quy định pháp luật.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG

Năm 2015 lãnh đạo IDICO - UDICO đã tập trung chỉ đạo quyết liệt và nỗ lực phấn đấu nhằm thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên đề ra. Công tác quản lý vận hành, cung cấp điện cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp luôn đảm bảo an toàn; các công trình thi công đều đạt tiến độ đề ra, đảm bảo chất lượng; các dự án đầu tư được triển khai, thực hiện, quản lý, vận hành theo đúng quy định, tiến độ đã đề ra.

Đơn vị: tỷ đồng

Kết quả hoạt động SXKD	Năm 2014	Năm 2015	Tăng/Giảm
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.700,86	1.945,18	14,36%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.700,86	1.945,18	14,36%
Giá vốn hàng bán	1.664,23	1.887,75	13,43%
Lợi nhuận gộp	36,64	57,42	56,75%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	28,09	31,32	11,47%
Lợi nhuận khác	6,16	4,57	(25,91%)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	34,26	35,88	4,75%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27,60	28,91	4,75%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)	2.784	2.964	6,47%

So với kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 thông qua thì các chỉ tiêu sản lượng, doanh thu, lợi nhuận đều hoàn thành vượt mức kế hoạch. Riêng chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế là 35,882 tỷ đồng đạt 128% kế hoạch. Chi tiết về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 của Công ty được thể hiện rõ trong Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Giám đốc điều hành.

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Bộ máy lãnh đạo và cán bộ quản lý

Tập thể Ban Giám đốc và cán bộ quản lý đã thể hiện được sự vững vàng về tư tưởng chính trị, quán triệt quan điểm, chủ trương định hướng của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Ban Giám đốc đã tập trung trí tuệ, tranh thủ ý kiến của các cổ đông lớn quy tụ mọi nguồn lực, bám sát các định hướng chiến lược và nhiệm vụ công tác, xây dựng kế hoạch, đề ra các biện pháp, giải pháp cụ thể và tổ chức thực hiện tốt kế hoạch. Chú trọng công tác chỉ đạo, đấu tranh chống quan liêu, tham nhũng, lãng phí, thực hành tiết kiệm, đồng thời thường xuyên kiểm tra kiểm soát các đơn vị thực hiện nhiệm vụ kế hoạch. Xây dựng, củng cố sự đoàn kết nội bộ trong đơn vị, thực hiện đấu tranh phê bình - tự phê bình nghiêm túc, trên tinh thần giúp đỡ lẫn nhau hoàn thành nhiệm vụ.

Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, vì lợi ích cao nhất của Công ty và cổ đông với mức độ cẩn trọng cao.



Về công tác điều hành

Trong công tác điều hành và quản lý doanh nghiệp, Ban giám đốc Công ty đã ban hành quy định chế độ làm việc và phân công nhiệm vụ của Ban Giám đốc. Việc phân công nhiệm vụ và chế độ làm việc của Giám đốc, các Phó giám đốc theo nguyên tắc tập trung dân chủ, thực hiện chế độ thủ trưởng kết hợp với lãnh đạo tập thể để chỉ đạo thống nhất mọi mặt hoạt động của Công ty, nhằm tăng cường trách nhiệm cá nhân và phát huy tối đa quyền chủ động, sáng tạo trong chỉ đạo điều hành của Ban giám đốc Công ty.

Ban điều hành đã thực hiện tốt việc thống nhất ý kiến về những quyết định quan trọng như định hướng kế hoạch, sửa đổi bổ sung các quy chế, quy định nội bộ. Từng cá nhân đã phát huy được năng lực và thể hiện được tư duy, bản lĩnh lãnh đạo. Quy chế dân chủ đã được phát huy triệt để, mọi vấn đề trong doanh nghiệp đều được đưa ra bàn bạc trước khi quyết định phương án thực hiện một cách có chọn lọc. Vì vậy việc chỉ đạo điều hành không bị chông chéo nhưng vẫn đảm bảo được tính thống nhất và đạt hiệu quả công tác.

Năm 2015 Ban điều hành đã chỉ đạo, điều hành Công ty thực hiện hoàn thành cơ bản nhiệm vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra.

Việc ký kết các hợp đồng kinh tế giữa Công ty và các đối tác luôn đảm bảo tính khách quan, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành cũng như Điều lệ tổ chức hoạt động, đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Quản lý, vận hành các Trạm biến áp 110/22kV (tổng công suất 245MVA) và Hệ thống lưới điện phân phối 22kV an toàn, cung cấp điện kịp thời, ổn định cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp.

Các công trình do Công ty thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng. Công tác thanh quyết toán các công trình xây lắp tương đối nhanh gọn, không có nợ đọng dây dưa kéo dài. Công tác quyết toán vốn đầu tư được thực hiện đúng theo quy định của Nhà nước.

Công tác đầu tư được thực hiện theo đúng các trình tự, thủ tục và quy định hiện hành.

Công tác tổ chức và sắp xếp cán bộ

Công ty với cơ cấu tổ chức gồm: 04 phòng, 03 đơn vị, 01 Đội trực thuộc, 01 chi nhánh với tổng số 127 CBCNV. Các phòng ban và đơn vị trực thuộc được tổ chức sắp xếp hợp lý, đáp ứng yêu cầu công việc. Việc quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh thống nhất từ Công ty xuống các đơn vị trực thuộc. Việc tuyển dụng, bố trí, sử dụng, khen thưởng, kỷ luật và các chế độ chính sách đối với người lao động thực hiện theo đúng Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật lao động.

Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý Công ty có năng lực và trình độ quản lý, với tinh thần trách nhiệm cao, đã chỉ đạo, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh và các mặt hoạt động khác của Công ty theo đúng định hướng phát triển, tuân thủ theo Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và chấp hành nghiêm pháp luật Nhà nước.

Năm qua mặc dù gặp không ít khó khăn nhưng IDICO-UDICO đã thực hiện hoàn thành các nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông đề ra (*ngoại trừ chỉ tiêu đầu tư*). Đó là thành quả của sự cố gắng, nỗ lực phấn đấu của toàn thể cán bộ, công nhân viên, là vai trò định hướng, chỉ đạo kịp thời của Hội đồng quản trị và là sự quyết liệt, linh hoạt trong điều hành của Ban điều hành. Hội đồng quản trị ghi nhận sự nỗ lực của Ban điều hành và toàn thể cán bộ công nhân viên IDICO-UDICO đã đoàn kết, cố gắng vượt qua khó khăn để hoàn thành kế hoạch đề ra.



KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Năm 2016 được dự báo sẽ vẫn còn khó khăn, thách thức đối với nền kinh tế, Hội đồng quản trị sẽ phải có những chiến lược và mục tiêu phù hợp để kiện toàn bộ máy, củng cố nội lực đồng thời xây dựng lộ trình và chương trình cụ thể trên tinh thần đổi mới với những biện pháp chỉ đạo quyết liệt, triệt để nhằm thực hiện hoàn thành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2016 và đảm bảo cho sự phát triển bền vững, an toàn của Công ty, với kế hoạch cụ thể như sau:

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2016	So với thực hiện 2015
1	Tổng giá trị SXKD	2.215,600	102%
2	Tổng doanh thu	2.025,092	104%
3	Lợi nhuận trước thuế	36,200	101%
4	Nộp Ngân sách	208,090	104%
5	Đầu tư phát triển	83,000	2.767%
6	Tiền lương		
	- Tổng quỹ lương	23,652	101%
	- Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	14,600	100%
7	Cổ tức	15%	100%

Hội đồng quản trị Công ty xây dựng phương hướng hoạt động năm 2016 như sau:

- Xác định yếu tố con người - chất lượng nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng, có tính chất quyết định đối với việc thực hiện hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch. Bố trí nhân sự hợp lý, phù hợp với năng lực của cán bộ. Đồng thời yêu cầu Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý phát huy hơn nữa năng lực tổ chức, quản lý điều hành của mình trên mọi lĩnh vực công tác được giao để thực hiện hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2016.
- Thành viên Hội đồng quản trị phải xây dựng kế hoạch theo nhiệm vụ được phân công theo từng Quý, cùng với các điều kiện triển khai và biện pháp thực hiện phù hợp, chất lượng.
- Đảm bảo an toàn trong mọi mặt hoạt động, tăng cường quản trị rủi ro, đáp ứng quy định về các tỷ lệ an toàn (sử dụng vốn/nguồn vốn, v.v...); đảm bảo tính đầy đủ và phù hợp của các quy định, quy trình, quy chế và đặc biệt là việc nghiêm túc tuân thủ các quy định, quy trình, quy chế.
- Sử dụng vốn đúng mục đích, đảm bảo bảo toàn và phát triển.
- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát, kiểm toán, trong đó đặc biệt chú trọng công tác kiểm tra và tự kiểm tra, kiểm toán nội bộ.
- Quản lý, giám sát chặt chẽ việc thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản và mua sắm thiết bị đảm bảo đúng quy định pháp luật và mang lại hiệu quả đầu tư.
- Tăng cường công tác kiểm soát và quản lý đối với người đại diện phần vốn.



BÁO CÁO QUẢN TRỊ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các cuộc họp trong năm của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Chủ tịch HĐQT	2/2	100%	Không còn là thành viên HĐQT từ ngày 25/6/2015
2	Ông Ngô Duy Hiện	TV.HĐQT	2/2	100%	
3	Bà Trần Thúy Hường	Chủ tịch HĐQT	7/7	100%	Từ ngày 25/6/2015
4	Ông Trần Văn Phú	TV.HĐQT	7/7	100%	
5	Ông Mai Quốc Chinh	TV.HĐQT	7/7	100%	
6	Ông Phan Văn Chính	TV.HĐQT	5/5	100%	Từ ngày 25/6/2015
7	Lê Đắc Mạnh	TV.HĐQT	5/5	100%	

Thông qua 7 cuộc họp, HĐQT đã ban hành 7 NQ-QĐ về các mặt hoạt động của Công ty trong năm:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	30/3/2015	Kiểm điểm tình hình thực hiện nhiệm vụ quý I/2015, triển khai kế hoạch quý II/2015; Các nội dung chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015.
2	02/NQ-HĐQT	23/4/2015	Thay đổi Người đại diện theo ủy quyền đối với phần vốn góp của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quê Võ IDICO và một số nội dung khác.
3	03/NQ-HĐQT	09/7/2015	Kiểm điểm tình hình thực hiện nhiệm vụ 6 tháng đầu năm, triển khai kế hoạch quý III/2015; Miễn nhiệm chức vụ Phó giám đốc Công ty đối với Bà Trần Thúy Hường và một số nội dung khác.
4	04/NQ-HĐQT	13/7/2015	Vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
5	05/NQ-HĐQT	16/7/2015	Thay đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh theo Điều 3 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2015 thông qua.
6	06/NQ-HĐQT	22/9/2015	Bổ nhiệm lại cán bộ đối với Ông Nguyễn Ngọc Minh - giữ chức: Kế toán trưởng Công ty.
7	07/NQ-HĐQT	13/11/2015	Kiểm điểm tình hình thực hiện nhiệm vụ 9 tháng đầu năm; Kế hoạch, biện pháp thực hiện kế hoạch quý IV/2015; và một số nội dung khác.

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị không điều hành:

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành thực hiện đúng chức năng, quyền hạn, nhiệm vụ của mình theo sự phân công của Hội đồng quản trị.

Các tiểu ban của Hội đồng quản trị:

Do đặc điểm tình hình của Công ty, Hội đồng quản trị IDICO – UDICO chưa thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Trần Thúy Hương	Chủ tịch HĐQT
2	Trần Văn Phú	Thành viên HĐQT
3	Mai Quốc Chinh	Thành viên HĐQT
4	Lê Đắc Mạnh	Thành viên HĐQT
5	Phan Văn Chính	Thành viên HĐQT

BAN KIỂM SOÁT

Hoạt động của Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ 2015-2020 gồm 03 thành viên hoạt động kiểm nhiệm.

Ban Kiểm soát hoạt động bám sát các nội dung được thông qua tại kỳ đại hội cổ đông thường niên năm 2015, đã kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với các nội dung như sau:

- ✓ Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, các cán bộ quản lý trong việc quản lý và điều hành Công ty.
- ✓ Kiểm tra việc chấp hành điều lệ Công ty, tình hình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, các Quy chế quản lý nội bộ của Công ty.
- ✓ Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý, 6 tháng, báo cáo tài chính năm 2015; xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của Ban giám đốc công ty.

Báo cáo giám sát tình hình hoạt động của HĐQT

Hội đồng quản trị gồm 5 thành viên, các thành viên Hội đồng quản trị làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, chỉ đạo mọi hoạt động của Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, triển khai và thực hiện tốt Nghị quyết của Đại Hội đồng Cổ đông, đảm bảo hài hoà lợi ích cổ đông, nhà nước và người lao động.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý theo đúng quy định, nhiều cuộc họp có mời thêm thành phần Ban Giám đốc và Ban kiểm soát, trường hợp không tổ chức được cuộc họp, Hội đồng quản trị tổ chức lấy ý kiến bằng phiếu của các thành viên để thông qua. Trong năm 2015, Hội đồng quản trị đã có những hoạt động tích cực và hiệu quả, kịp thời chỉ đạo Ban điều hành để đưa ra định hướng cũng như giải quyết kịp thời các yêu cầu kinh doanh của Công ty, giúp Công ty đạt kết quả kinh doanh tốt, mang lại lợi ích to lớn và có ý nghĩa cho các Cổ đông. Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.



Báo cáo giám sát Ban điều hành

Năm 2015, Ban kiểm soát thực hiện giám sát, kiểm tra công tác chỉ đạo điều hành SXKD của Ban điều hành thông qua các kết luận chỉ đạo giao ban hàng tuần; Xem xét các báo cáo thực hiện kế hoạch hàng tháng, hàng Quý, báo cáo kế hoạch năm; Kiểm tra báo cáo tài chính hàng Quý, báo cáo năm. Kiểm tra việc ký kết hợp đồng lao động, thực hiện nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước và các chế độ chính sách với người lao động.

Kết quả giám sát hoạt động của Ban giám đốc điều hành như sau:

Cùng với Ban điều hành, Giám đốc Công ty đã triển khai thực hiện đầy đủ và kịp thời các quyết định, nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng Cổ đông; thực hiện tốt kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty; chủ động lập kế hoạch quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh; phát huy hiệu quả bộ máy tổ chức và quản lý của Công ty theo đúng chức năng và quyền hạn theo Điều lệ và các quy chế, quy định của Công ty, phù hợp với quy định của Pháp luật.

Công tác chỉ đạo, điều hành và thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế của đơn vị, theo đúng định hướng chiến lược và nhiệm vụ công tác tại Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.

Ban điều hành có sự phối hợp chặt chẽ, chủ động, tích cực trong tìm kiếm công việc, chỉ đạo thực hiện sản xuất kinh doanh, đảm bảo việc làm và nâng cao thu nhập cho cán bộ công nhân viên.

Ban điều hành thường xuyên tổ chức các cuộc họp giao ban để bàn việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty và các Đơn vị, đồng thời đưa ra những chỉ đạo, chấn chỉnh và biện pháp khắc phục những tồn tại, thiếu sót.

Ban giám đốc đã điều hành Công ty thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Công tác tài chính của Công ty đã được thực hiện nghiêm túc, đúng quy định. Công ty duy trì tốt các hoạt động về đảm bảo an ninh trật tự, an toàn về phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước và các chế độ chính sách với người lao động.

Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và cổ đông

Trong năm 2015, Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban giám đốc làm việc độc lập, đồng thời thường xuyên phối hợp chặt chẽ, hỗ trợ lẫn nhau trong quá trình thực thi nhiệm vụ.

Ban kiểm soát tham dự và tham gia ý kiến trong một số cuộc họp quan trọng của Hội đồng quản trị và của Ban điều hành.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của Điều lệ Công ty và không làm ảnh hưởng đến công tác của Hội đồng quản trị, Ban điều hành cũng như các Đơn vị trực thuộc.

Toàn bộ Biên bản họp HĐQT, Nghị quyết HĐQT, Thông báo kết luận giao ban của Công ty đều được gửi tới Ban kiểm soát để xem xét và đưa ra ý kiến đóng góp kịp thời.

Ban kiểm soát đã báo cáo đầy đủ kết quả hoạt động của mình cho cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên và được các cổ đông nhất trí thông qua.



LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Nội dung	Số tiền thù lao kiêm nhiệm (đồng/người/tháng)
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị	4.000.000
2	Thành viên Hội đồng quản trị	2.000.000
3	Trưởng Ban kiểm soát	2.000.000
4	Thành viên Ban kiểm soát	1.000.000
5	Thư ký Hội đồng quản trị	1.000.000





**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 2015

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 - 43

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

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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 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: URBAN AND HOUSE DEVELOPMENT INVESTMENT JOINTSTOCK CORPORATION, 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 Nguyễn Thị Kim Dung	Chủ tịch, miễn nhiệm ngày 25/6/2015
Bà Trần Thúy Hương	Chủ tịch, bổ nhiệm ngày 25/6/2015
Ông Trần Văn Phú	Thành viên
Ông Mai Quốc Chính	Thành viên
Ông Lê Đắc Mạnh	Thành viên, bổ nhiệm ngày 25/6/2015
Ông Phan Văn Chính	Thành viên, bổ nhiệm ngày 25/6/2015
Ông Ngô Duy Hiệ	Thành viên, miễn nhiệm ngày 25/6/2015

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
Bà Trần Thúy Hương	Phó Giám đốc, miễn nhiệm ngày 25/6/2015
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 2015.

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 2015 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 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 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 18 tháng 3 năm 2016

Số: 179/2016/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015
của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO**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 18 tháng 3 năm 2016, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, 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 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 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 2015 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, 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.



Phan Thanh Nam
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 17/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐQT
Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens
Hà Nội, ngày 18 tháng 3 năm 2016

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

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

Mẫu B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2015	01/01/2015 (VND)
			VND	(Đã phân loại lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		265.840.418.285	231.793.731.282
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	23.320.799.122	12.816.430.021
1. Tiền	111		23.320.799.122	12.816.430.021
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		113.697.621.044	105.195.645.493
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	93.543.334.073	86.436.386.684
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		18.010.984.537	12.938.221.961
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	2.143.302.434	5.821.036.848
IV- Hàng tồn kho	140		128.200.403.492	113.040.904.036
1. Hàng tồn kho	141	5.5	128.200.403.492	113.040.904.036
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		621.594.627	740.751.732
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	67.738.382	126.741.491
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	5.13	553.856.245	614.010.241
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		134.734.876.595	166.178.141.732
I Các khoản phải thu dài hạn	210		3.944.005.946	3.944.379.008
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	25.775.074.256	7.095.326.635
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		1.017.493.744	1.017.493.744
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	1.246.987.303	1.228.926.646
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(24.095.549.357)	(5.397.368.017)
II Tài sản cố định	220		80.947.629.719	90.816.100.240
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	80.947.629.719	90.816.100.240
- Nguyên giá	222		199.101.564.351	192.500.835.879
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(118.153.934.632)	(101.684.735.639)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.8	786.556.996	1.788.363.404
1. Nguyên giá	231		10.018.064.076	10.018.064.076
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.231.507.080)	(8.229.700.672)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.974.014.318	28.993.140.445
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.9	431.574.460	19.361.220.768
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	7.542.439.858	9.631.919.677
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	38.839.898.536	39.171.838.536
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		3.880.078.053	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		(1.755.271.782)	(1.423.331.782)
VI Tài sản dài hạn khác	260		2.242.771.080	1.464.320.099
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	1.179.054.398	400.603.417
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		400.575.294.880	397.971.873.014

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

Mẫu B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2015	01/01/2015 (VND)
			VND	(Đã phân loại lại)
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		206.620.414.064	215.599.387.135
I- Nợ ngắn hạn	310		205.341.368.572	214.220.919.496
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	71.571.290.645	53.869.118.287
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		24.762.629.666	12.837.242.083
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	1.524.135.951	2.441.330.396
4. Phải trả người lao động	314		7.034.417.777	5.827.626.401
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	4.250.904.975	16.920.620.342
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	1.612.059.086	1.351.309.887
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	90.786.309.400	117.803.446.100
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.799.621.072	3.170.226.000
II- Nợ dài hạn	330		1.279.045.492	1.378.467.639
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	881.399.008	881.399.008
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		118.000	149.855.500
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		185.048.484	119.733.131
7. Phải trả dài hạn khác	337		212.480.000	227.480.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		193.954.880.816	182.372.485.879
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	193.954.880.816	182.372.485.879
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		54.810.554.594	47.936.061.068
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		42.944.326.222	38.236.424.811
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		13.430.936.034	10.632.851.471
- LNST chưa phân phối kì này	421b		29.513.390.188	27.603.573.340
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		400.575.294.880	397.971.873.014

Người lập

Phạm Thị Sương Mai

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 18 tháng 3 năm 2016

Giám đốc



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 2015

Mẫu B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2015	Năm 2014 (VND)
			VND	(Đã phân loại lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	1.945.178.342.499	1.700.861.303.285
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	1.945.178.342.499	1.700.861.303.285
4. Giá vốn hàng bán	11	5.19	1.887.753.358.511	1.664.226.244.655
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		57.424.983.988	36.635.058.630
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	5.147.690.306	2.681.923.473
7. Chi phí tài chính	22	5.21	1.176.772.963	336.084.693
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		844.832.963	4.677.032.211
8. Chi phí bán hàng	24	5.22	482.019.956	487.315.816
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.23	29.598.303.058	10.401.145.132
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		31.315.578.317	28.092.436.462
11. Thu nhập khác	31	5.24	4.566.964.899	6.175.579.973
12. Chi phí khác	32	5.24	-	11.847.830
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		4.566.964.899	6.163.732.143
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		35.882.543.216	34.256.168.605
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	6.969.174.207	6.652.595.265
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		28.913.369.009	27.603.573.340
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	2.964	2.784

Đồng Nai, ngày 18 tháng 3 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Phạm Thị Sương Mai



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 2015

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2015 VND	Năm 2014 (VND) (Đã phân loại lại)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	2.125.474.668.732	1.862.615.818.788
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(2.021.522.206.338)	(1.789.246.030.389)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(29.716.166.301)	(28.694.209.713)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(844.832.963)	(4.677.032.211)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(7.580.632.463)	(9.348.028.616)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4.512.345.689	3.214.571.935
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(27.609.117.753)	(20.087.802.502)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	42.714.058.603	13.777.287.292
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(10.381.952.065)	(3.828.575.905)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	42.320.919	25.617.499
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.147.078.344	1.883.501.571
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(5.192.552.802)	(1.919.456.835)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	575.780.762.800	707.229.492.220
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(602.797.899.500)	(729.879.148.320)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(5.614.129.725)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(27.017.136.700)	(28.263.785.825)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	10.504.369.101	(16.405.955.368)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	12.816.430.021	29.222.385.389
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	23.320.799.122	12.816.430.021

Người lập



Phạm Thị Sương Mai

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 18 tháng 3 năm 2016.

Giám đốc



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 2 năm 2005, giấy phép đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 02 ngày 4 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: URBAN AND HOUSE DEVELOPMENT INVESTMENT JOINTSTOCK CORPORATION, tên viết tắt là: IDICO - UDICO.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 05 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 2015 là 127 người (tại 31 tháng 12 năm 2014: 133 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 $\leq 35KV$. 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 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 31/12/2015, 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	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

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư số 200/2014/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2015.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên Báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2014 (được soạn lập dựa trên Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC và thông tư 244/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính) (chi tiết xem Thuyết minh 6.5), do đó các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

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 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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 năm.

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 2015 (Số năm)
Nhà xưởng và vật kiến trúc	
<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

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 31/12/2015 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. 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 2014 và thuế TNDN miễn giảm.
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi trích 18% lợi nhuận sau thuế năm 2014.

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:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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 năm.

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 22% 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.

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.

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

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 cộng 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 năm.

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.

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. 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

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tiền mặt	3.224.890.296	2.515.758.995
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.095.908.826	10.300.671.026
Tổng	23.320.799.122	12.816.430.021

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	86.948.493.948	79.087.849.285
Công ty Cổ Phần Dệt Texhong Nhơn Trạch	13.448.004.987	12.369.968.379
Phải thu các khách hàng còn lại	73.500.488.961	66.717.880.906
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	25.775.074.256	7.095.326.635
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai	18.728.550.812	-
Phải thu các khách hàng còn lại	7.046.523.444	7.095.326.635
c) Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	6.594.840.125	7.348.537.399
Công ty CP Đầu tư XD và PT Vật liệu IDICO	4.759.893.619	5.694.336.421
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO	1.008.953.638	1.136.949.041
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	172.196.814	338.588.642
Chi nhánh Tổng Công ty IDICO tại Miền Đông	653.796.054	178.663.295
Tổng	119.318.408.329	93.531.713.319

5.3 Phải thu khác

	31/12/2015 (VND)		01/01/2015 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Ngắn hạn	2.143.302.434	-	5.821.036.848	-
Tổng Cty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN VIỆT NAM - TNHH MTV	1.020.255.198	-	4.701.793.270	-
Tạm ứng	353.206.484	-	336.687.484	-
Phải thu khác	769.840.752	-	782.556.094	-
b) Dài hạn	1.246.987.303	401.903.187	1.228.926.646	401.903.187
- Phải thu khác	1.246.987.303	401.903.187	1.228.926.646	401.903.187
Tổng	3.390.289.737	401.903.187	7.049.963.494	401.903.187

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

5.4 Nợ xấu

	31/12/2015 (VND)		01/01/2015 (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	18.728.550.812	-	-	-
Các đối tượng khác	1.422.693.830	-	1.453.063.302	-
Tổng	24.095.549.357	-	5.397.368.017	-

Trong đó:

	31/12/2015 (VND)		01/01/2015 (VND)	
	Quá hạn 1-30 ngày	Quá hạn 31-60 ngày	Quá hạn 61-90 ngày	Quá hạn trên 90 ngày
Công ty TNHH Phương Nga	-	-	-	3.944.304.715
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai	-	-	-	18.728.550.812
Các đối tượng còn lại	-	-	-	1.422.693.830

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2015 (VND)		01/01/2015 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.129.234.945	-	1.529.533.338	-
Công cụ, dụng cụ	19.802.148	-	6.499.799	-
Chi phí SX KDDD	125.051.366.399	-	111.504.870.899	-
Tổng	128.200.403.492	-	113.040.904.036	-

5.6 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Ngắn hạn	67.738.382	126.741.491
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	67.738.382	126.741.491
b) Dài hạn	1.179.054.398	400.603.417
- Các khoản khác	1.179.054.398	400.603.417
Tổng	1.246.792.780	527.344.908

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ UDICO (UDICO - UDICO)
 Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.7 Tài sản cố định hữu hình

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 01/01/2015	46.500.405.631	140.348.429.671	4.977.768.393	674.232.184	192.500.835.879
Tăng trong năm	4.635.101.125	3.814.528.447	1.426.854.545	505.467.948	10.381.952.065
Mua trong năm	-	-	-	505.467.948	505.467.948
Đầu tư XDCB hoàn thành	4.635.101.125	3.814.528.447	1.426.854.545	-	9.876.484.117
Giảm trong năm	(759.435.899)	(2.142.323.826)	(764.414.818)	(115.049.050)	(3.781.223.593)
Thanh lý nhượng bán	(759.435.899)	(2.142.323.826)	(764.414.818)	(115.049.050)	(3.781.223.593)
Số dư tại 31/12/2015	50.376.070.857	142.020.634.292	5.640.208.120	1.064.651.082	199.101.564.351
GIÁ TRỊ HẠO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2015	21.788.834.623	75.309.614.664	3.973.240.842	613.045.510	101.684.735.639
Tăng trong năm	3.503.014.190	16.113.943.674	287.115.061	171.194.453	20.075.267.378
Khấu hao trong năm	3.503.014.190	16.113.943.674	287.115.061	171.194.453	20.075.267.378
Giảm trong năm	(584.280.691)	(2.142.323.826)	(764.414.818)	(115.049.050)	(3.606.068.385)
Thanh lý nhượng bán	(584.280.691)	(2.142.323.826)	(764.414.818)	(115.049.050)	(3.606.068.385)
Số dư tại 31/12/2015	24.707.568.122	89.281.234.512	3.495.941.085	669.190.913	118.153.934.632
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2015	24.711.571.008	65.038.815.007	1.004.527.551	61.186.674	90.816.100.240
Tại ngày 31/12/2015	25.668.502.735	52.739.399.780	2.144.267.035	395.460.169	80.947.629.719

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại 31/12/2015 là: 48.303.442.188 đồng (tại 31/12/2014 là: 30.759.606.700 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

5.8 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm (VND)
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	8.229.700.672	1.001.806.408	-	9.231.507.080
- Nhà				-
Nhà 05 tầng số 1	4.247.685.470	476.476.556	-	4.724.162.026
Chung cư 5 tầng số 2	3.982.015.202	525.329.852	-	4.507.345.054
Giá trị còn lại	1.788.363.404	-	1.001.806.408	786.556.996
- Nhà				-
Nhà 05 tầng số 1	517.080.077	-	476.476.556	40.603.521
Chung cư 5 tầng số 2	1.271.283.327	-	525.329.852	745.953.475

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 2015 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

	31/12/2015 (VND)		01/01/2015 (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	431.574.460	431.574.460	19.361.220.768	19.361.220.768
Mô vật liệu san lấp Tân Hiệp	-	-	18.929.646.308	18.929.646.308
Hệ thống Hạ Tầng Khu chung cư Hóa An	431.574.460	431.574.460	431.574.460	431.574.460
Tổng	431.574.460	431.574.460	19.361.220.768	19.361.220.768

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

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
a) Chi mua sắm	-	-
b) Chi xây dựng cơ bản dở dang	7.542.439.858	9.631.919.677
Nhà văn phòng	-	53.242.632
Đầu tư Trạm biến áp 110/22KV - KCN Nhơn Trạch	-	3.537.264.096
Mỏ đá Tân Cang 9	213.144.202	213.144.202
Khu công nghiệp Sơn Mỹ 2 - tỉnh Bình Thuận	4.568.397.416	4.568.397.416
Đường dây 22KV cấp điện cho KCN Nhơn Trạch	240	240
Cải tạo, đấu nối ĐD 22KV cấp điện cho KCN Nhơn Trạch 3	-	164.839.091
Nhà để xe cầu - Công ty IDICO-UDICO	-	122.522.000
Nhà kho cải tạo - Công ty IDICO-UDICO	-	83.310.000
Lắp đặt tụ bù trung thế cho đường dây 22KV	208.361.000	889.200.000
Lắp bọc cách điện chống động vật - Hệ thống đường dây 22 KV	254.402.000	-
Cải tạo đường dây chống sét cho lưới điện 22KV	2.298.135.000	-
c) Chi sửa chữa	-	-
Tổng	7.542.439.858	9.631.919.677

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

5.11 Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2015		01/01/2015	
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết				3.880.078.053	3.880.078.053	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - Udico	20%	20%	388.008	3.880.078.053	3.880.078.053	-
Đầu tư vào đơn vị khác				36.715.092.265	36.533.911.183	1.423.331.782
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	0,29%	0,29%	237.100	2.371.000.000	2.371.000.000	1.422.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI)	10,00%	10,00%	2.495.000	27.699.849.300	27.699.849.300	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	4,81%	4,81%	264.424	2.644.242.965	2.644.242.965	-
Công ty Cổ phần ĐT PT Đô thị và KCN Quế Võ IDICO	10,00%	10,00%	400.000	4.000.000.000	4.000.000.000	731.782
Tổng				40.595.170.318	40.595.170.318	1.423.331.782



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 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.11 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

<u>Đối tượng đầu tư</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Hoạt động chính</u>
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 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, khai thác dự án 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 Quế Võ

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

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2015 (VND)		01/01/2015 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	71.571.290.645	71.571.290.645	53.869.118.287	53.869.118.287
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	38.974.926.900	38.974.926.900	18.169.941.000	18.169.941.000
Các đối tượng còn lại	32.596.363.745	32.596.363.745	35.699.177.287	35.699.177.287
b. Dài hạn	881.399.008	881.399.008	881.399.008	881.399.008
Các đối tượng phải trả	881.399.008	881.399.008	881.399.008	881.399.008
Tổng	72.452.689.653	72.452.689.653	54.750.517.295	54.750.517.295
Trong đó:				
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-	-	-
d) Phải trả các bên liên quan	136.512.812	136.512.812	1.721.362.393	1.721.362.393
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	101.635.012	101.635.012	157.441.600	157.441.600
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	16.104.910	16.104.910	1.361.015.763	1.361.015.763
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	18.772.890	18.772.890	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	-	-	202.905.030	202.905.030

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2015 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2015 (VND)
	Phải nộp	2.441.330.396	200.877.797.846	201.794.992.291
Thuế GTGT	-	192.145.352.481	192.145.352.481	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.644.747.380	6.969.174.207	7.580.632.463	1.033.289.124
Thuế thu nhập cá nhân	796.582.056	1.650.400.400	1.956.135.629	490.846.827
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	112.870.758	112.870.758	-
Các loại thuế khác	960	-	960	-
Tổng	2.441.330.396	200.877.797.846	201.794.992.291	1.524.135.951

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

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Ngắn hạn	4.250.904.975	16.920.620.342
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, Chung cư 15 tầng - Hiệp Phước	-	-
Thi công trạm biến áp cấp điện cho Công ty TNHH Ấc quy CSB	-	576.650.000
Thi công di dời trụ điện trung thế trước công Công ty TNHH Eclat	11.162.500	11.162.500
Thi công XL tuyến số 3 (QG - HN 02) BQL DADTXD ĐHQG Hà Nội	-	1.709.789.273
Chi phí duy tu bảo dưỡng TBA và hệ thống đường dây 22KV	3.826.651.566	13.586.654.934
Thi công công trình mương, nền, bộ máy xường rót tương - Nhà máy Caesar	396.818.182	-
Giám sát, đấu nối công trình cấp điện cho Công ty Hirota Precision	16.272.727	-
b) Dài hạn	-	-
Tổng	4.250.904.975	16.920.620.342

5.15 Phải trả khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
a) Ngắn hạn	1.612.059.086	1.351.309.887
Kinh phí công đoàn	658.670.070	385.909.510
Bảo hiểm xã hội	113.560.484	73.542.126
Bảo hiểm y tế	24.429.070	7.697.588
Bảo hiểm thất nghiệp	14.570.360	5.023.567
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	39.226.365	34.291.365
Các khoản phải trả, phải nộp khác	761.602.737	844.845.731
b) Dài hạn	212.480.000	227.480.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	212.480.000	227.480.000
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Tổng	1.824.539.086	1.578.789.887

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 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2015 (VND)		01/01/2015 (VND)		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	90.786.309.400	90.786.309.400	575.780.762.800	587.797.899.500	102.803.446.100
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (*)	90.786.309.400	90.786.309.400	575.780.762.800	587.797.899.500	102.803.446.100
b) Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN- CN Đồng Đăng Nai	-	-	-	15.000.000.000	15.000.000.000
Tổng	90.786.309.400	90.786.309.400	575.780.762.800	602.797.899.500	117.803.446.100

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

Số tiền được vay
 Theo hợp đồng tính dụng số 01/2014/380626/HHTD ký ngày 14/7/2014: Vay thường xuyên theo mức dư nợ tối đa với số tiền 130.000.000.000 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 Nhơn Trạch 5, 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 31/12/2015

90.786.309.400 đồng



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 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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2014	80.000.000.000	16.200.000.000	30.906.868.195	7.901.266.378	36.955.140.163	171.963.274.736
Tăng trong năm	-	-	6.519.947.496	2.607.978.999	27.603.573.340	36.731.499.835
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	27.603.573.340	27.603.573.340
Phân phối lợi nhuận	-	-	6.519.947.496	2.607.978.999	-	9.127.926.495
Giảm trong năm	-	-	-	-	26.322.288.692	26.322.288.692
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	6.519.947.496	6.519.947.496
Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	2.607.978.999	2.607.978.999
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	5.194.362.197	5.194.362.197
Chia cổ tức năm 2013	-	-	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Số dư tại 31/12/2014	80.000.000.000	16.200.000.000	37.426.815.691	10.509.245.377	38.236.424.811	182.372.485.879
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
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	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

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 6 năm 2015, Công ty chi trả cổ tức năm 2014 với tỷ lệ 15% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 12.000.000.000 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 (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2015 VND	01/01/2015 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 2015 VND	Năm 2014 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 6 năm 2015, Công ty chi trả cổ tức năm 2014 với tỷ lệ 15% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 12.000.000.000 đồng.

d. Cổ phiếu

	31/12/2015 Cổ phiếu	01/01/2015 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	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

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Quỹ đầu tư phát triển	54.810.554.594	47.936.061.068
Tổng	54.810.554.594	47.936.061.068

5.18 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu kinh doanh điện năng	1.872.022.563.327	1.600.746.028.898
Doanh thu hoạt động xây lắp	66.470.108.426	93.871.480.645
Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản	2.308.283.973	2.036.108.097
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	4.377.386.773	4.207.685.645
Tổng	1.945.178.342.499	1.700.861.303.285

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

5.19 Giá vốn hàng bán

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	1.816.835.783.623	1.568.280.177.930
Giá vốn hoạt động xây dựng	64.630.370.118	91.310.595.196
Giá vốn đầu tư, kinh doanh bất động sản	2.254.179.160	2.044.781.277
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	4.033.025.610	2.590.690.252
Tổng	1.887.753.358.511	1.664.226.244.655

5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	838.509.506	323.878.673
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.309.180.800	2.358.044.800
Tổng	5.147.690.306	2.681.923.473

5.21 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền vay	844.832.963	4.677.032.211
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	331.940.000	(4.340.947.518)
Tổng	1.176.772.963	336.084.693

5.22 Chi phí bán hàng

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí nhân viên	482.019.956	487.315.816
Tổng	482.019.956	487.315.816

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.333.366.643	5.003.812.191
Chi phí vật liệu quản lý	432.909.365	607.178.294
Chi phí đồ dùng văn phòng	304.801.246	462.525.123
Chi phí khấu hao TSCĐ	458.309.514	545.637.124
Thuế phí và lệ phí	1.126.585.438	698.150.633
Chi phí dự phòng	18.728.550.812	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	346.458.439	993.725.265
Chi phí bằng tiền khác	2.867.321.601	2.090.116.502
Tổng	29.598.303.058	10.401.145.132

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

5.24 Lợi nhuận khác

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	315.437.064	938.457.913
Các khoản khác	4.251.527.835	5.237.122.060
Tổng	4.566.964.899	6.175.579.973
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản khác	-	11.847.830
Tổng	-	11.847.830
Thu nhập khác thuần	4.566.964.899	6.163.732.143

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	35.882.543.216	34.256.168.605
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>307.685.000</i>	<i>1.456.020.227</i>
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>307.685.000</i>	<i>939.507.000</i>
<i>Chi phí không hợp lệ</i>	<i>-</i>	<i>516.513.227</i>
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>4.309.180.800</i>	<i>2.630.746.800</i>
<i>Thu nhập từ nhận cổ tức</i>	<i>4.309.180.800</i>	<i>2.358.048.800</i>
<i>Thu nhập đã tính thuế năm trước</i>	<i>-</i>	<i>272.698.000</i>
2. Thu nhập chịu thuế	31.881.047.416	33.081.442.032
2.1 Thu nhập từ hoạt động xây lắp	1.146.628.927	3.597.115.764
Thu nhập từ hoạt động xây lắp không được giảm thuế	508.682.863	1.130.791.315
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>22%</i>	<i>22%</i>
Thu nhập từ hoạt động xây lắp không được giảm thuế	637.946.064	268.893.593
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>
Thu nhập từ hoạt động xây lắp có lãi và được giảm thuế 50%	-	2.197.430.856
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>15%</i>	<i>15%</i>
2.2 Thu nhập từ kinh doanh điện	24.411.703.683	21.546.306.802
Thu nhập từ kinh doanh điện được ưu đãi thuế	-	14.030.074.008
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
Thu nhập từ kinh doanh điện không được miễn giảm	24.411.703.683	7.516.232.794
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>22%</i>	<i>22%</i>
2.3 Thu nhập từ hoạt động khác	6.322.714.806	7.938.019.466
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế	-	363.523.829
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>22%</i>	<i>22%</i>
Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế	6.406.268.786	7.670.929.043
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>22%</i>	<i>22%</i>
Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế	(83.553.980)	(96.433.406)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp	6.969.174.207	6.817.402.579
Thuế TNDN được miễn, giảm trong năm	-	164.807.314
Thuế TNDN hiện hành	6.969.174.207	6.652.595.265

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

5.26 Lãi trên cơ bản cổ phiếu

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh	28.913.369.009	27.603.573.340
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	28.913.369.009	27.603.573.340
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 (*)	5.204.406.422	5.330.974.072
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.964	2.784

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2015 được ước tính bằng tỷ lệ phân phối năm 2014 (18%) nhân với lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015. 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 6 năm 2015 phân phối lợi nhuận của năm 2014.

5.27 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	116.785.516.342	103.907.213.088
Chi phí nhân công	20.998.999.024	18.683.373.885
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.212.735.963	16.204.360.745
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.721.673.889.062	1.531.819.537.749
Chi phí khác bằng tiền	11.142.685.273	9.913.946.603
Tổng	1.888.813.825.664	1.680.528.432.070

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 2015

Mẫu B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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 2015 VND	Năm 2014 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	4.709.015.000	5.528.112.500

Các giao dịch bán nội bộ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<u>Giao dịch mua</u>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Mua xăng dầu	175.717.918	143.129.636
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Tiền nước Tiền thuê lại đất Tiếp khách Xây lắp	49.866.200 20.689.035 86.203.636 -	88.766.899 20.905.173 110.080.909 (49.674.813)
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Khảo sát, thiết kế Tiền thí nghiệm	127.272.727 123.591.718	- 148.050.000
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng IDICO VINACONTROL	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Phí thí nghiệm	-	10.613.636
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Xây lắp	-	(15.658.567)
Tổng			583.341.235	456.212.874

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 năm 2015

Mẫu B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6.1** Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)Các giao dịch mua và giao dịch khác nói bộ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giao dịch bán				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV - tại Miền đông	Công ty mẹ	Thiết bị đo lường	11.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Công ty mẹ	Cung cấp điện	2.167.151.245	1.913.858.043
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	1.897.571.531	1.898.516.069
		Thiết bị đo lường	31.000.000	-
		Cung cấp điện	8.088.672.032	7.113.799.408
		Xây lắp	3.334.486.567	-
		Thiết bị đo lường	3.900.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	856.451.880	729.289.112
		Thiết bị đo lường	14.600.000	11.500.000
Tổng			16.405.233.255	11.666.962.632
Bên liên quan				
	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giao dịch khác				
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	11.401.489.552	17.147.109.125
Tổng			11.401.489.552	17.147.109.125

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 2015

Mẫu B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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	Tính chất giao dịch	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV Chi nhánh - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV	Phải thu khác		1.020.255.198	4.701.793.270
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Phải thu khách hàng		653.796.054	178.663.295
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Phải thu khách hàng		4.759.893.619	5.694.336.421
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Phải thu khách hàng		1.008.953.638	1.136.949.041
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lấp máy IDICO	Ứng trước cho người bán		-	27.000.000
	Phải thu khách hàng		172.196.814	338.588.642
Tổng			7.615.095.323	12.077.330.669
			31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Bên liên quan	Khoản mục	Tính chất giao dịch		
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Người mua trả tiền trước		305.900.000	878.425.500
	Phải trả người bán		16.104.910	1.361.015.763
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lấp máy IDICO	Phải trả người bán		-	202.905.030
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Phải trả người bán		101.635.012	157.442.600
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Phải trả người bán		18.772.890	-
Tổng			442.412.812	2.599.788.893

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	
	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	23.320.799.122	12.816.430.021
Phải thu khách hàng và phải thu khác	98.259.942.225	94.847.621.312
Đầu tư tài chính dài hạn khác	34.959.820.483	35.291.760.483
Tổng	156.540.561.830	142.955.811.816
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	90.786.309.400	117.803.446.100
Phải trả người bán và phải trả khác	74.277.228.739	56.329.307.182
Chi phí phải trả	4.250.904.975	16.920.620.342
Tổng	169.314.443.114	191.053.373.624

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 2015, Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (mã chứng khoán PXL niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh) với giá trị 2.371.000.000 đồng (tương ứng 237.100 cổ phiếu); Công ty CP ĐT PT đô thị & KCN Quế Võ IDICO với giá trị 4.000.000.000 đồng (tương ứng 400.000 cổ phiếu). Tại thời điểm 31/12/2015, giá niêm yết của cổ phiếu PXL tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh là 2.600 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 lần lượt với số tiền là 1.754.540.000 đồng và 731.782 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 2015, 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 24.095.549.357 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. Tính 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.

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

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 31/12/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả khách hàng 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
Tại 01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả khách hàng và phải trả khác	55.220.428.174	1.108.879.008	56.329.307.182
Chi phí phải trả	16.920.620.342	-	16.920.620.342
Các khoản vay	117.803.446.100	-	117.803.446.100
Tổng	189.944.494.616	1.108.879.008	191.053.373.624

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 31/12/2015	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
Tại 01/01/2015	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.816.430.021	-	12.816.430.021
Phải thu khách hàng và phải thu khác	91.920.736.048	2.926.885.264	94.847.621.312
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	35.291.760.483	35.291.760.483
Tổng	104.737.166.069	38.218.645.747	142.955.811.816

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

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, thám kê chiếm tỷ trọng nhỏ trong hoạt động của Công ty.

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Kinh doanh điện			Xây lắp		Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Khác	Tổng
	Tài sản cố định	Xây dựng cơ bản dở dang	Các khoản phải thu	Hàng tồn kho	Tài sản không thể phân bổ	Tổng tài sản			
TÀI SẢN									
Tài sản cố định	90.816.100.240	-	-	-	-	1.788.363.404	-	-	92.604.463.644
Xây dựng cơ bản dở dang	3.702.103.427	-	-	-	-	-	5.929.816.250	-	9.631.919.677
Các khoản phải thu	64.733.938.185	18.627.681.566	-	-	-	9.902.366.608	15.876.038.142	-	109.140.024.501
Hàng tồn kho	-	133.465.841.486	-	-	-	-	-	-	133.465.841.486
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	53.129.623.706
Tổng tài sản									397.971.873.014
NỢ PHẢI TRẢ									
Các khoản phải trả	31.756.595.934	53.127.814.263	-	-	-	553.693.222	12.357.837.616	-	97.795.941.035
Phải trả tiền vay	117.803.446.100	-	-	-	-	-	-	-	117.803.446.100
Tổng nợ phải trả									215.599.387.135

Đơn vị tính: VND

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

	Kinh doanh điện		Xây lắp		Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Khác	Tổng
	Kinh doanh điện	Xây dựng cơ bản dở dang	Các khoản phải thu	Hàng tồn kho	Tổng tài sản			
Tổng doanh thu								
Tổng doanh thu	1.600.746.028.898	93.871.480.645	-	-	-	2.036.108.097	4.207.685.645	1.700.861.303.285
Kết quả kinh doanh bộ phận	22.087.503.645	3.055.918.921	-	-	-	(96.365.167)	363.455.590	25.410.512.989
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	25.410.512.989
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	2.681.923.473
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-	6.163.732.143
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	-	-	-	34.256.168.605
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	(6.652.595.265)
Lợi nhuận trong năm								27.603.573.340



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 2015

Mẫu B 09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác
TÀI SẢN				Tổng
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
Các khoản phải thu	75.832.916.753	14.846.703.761	4.671.322.538	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	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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác
DOANH THU				Tổng
Tổng doanh thu	1.872.022.563.327	66.470.108.426	2.308.283.973	1.945.178.342.499
Kết quả kinh doanh bộ phận	24.411.703.683	1.839.738.308	(333.865.052)	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 năm				28.913.369.009

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 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.4 Điều chỉnh hội tố

Điều chỉnh hội tố theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước ngày 02 tháng 12 năm 2015, tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO điều chỉnh như sau:

Chỉ tiêu	MS	Tại ngày 01/01/2015		Tại ngày 01/01/2015 Theo BCKT		Chênh lệch(VND)
		Theo KTNN VND	VND	VND	VND	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN						
A. Phần Tài sản						
Các khoản phải thu khác	135	140.179.117.496	139.668.463.403	510.654.093		388.746.138
Hàng tồn kho	141	6.713.276.010	6.324.529.872	121.907.955		121.907.955
		133.465.841.486	133.343.933.531	510.654.093		
B. Phần Nguồn vốn						
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	63.426.001.950	62.915.347.857	213.873.664		(182.314.341)
Phải trả người lao động	315	2.441.330.396	2.227.456.732	(120.926.409)		(120.926.409)
Chi phí phải trả	316	5.827.626.401	6.009.940.742	600.021.179		600.021.179
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	16.920.620.342	17.041.546.751			
		38.236.424.811	37.636.403.632			
Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2014						
	MS	Năm 2014 theo KTNN VND		Năm 2014 theo BCKT VND		(VND)Chênh lệch
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	1.664.226.244.655	1.664.585.127.157	(358.882.502)		
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	10.401.145.132	10.583.459.473	(182.314.341)		
Chi phí khác	32	133.087.713	405.785.713	(272.698.000)		
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.652.595.265	6.438.721.601	213.873.664		
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	27.603.573.340	27.003.552.161	600.021.179		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	3.450	3.375	75		

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 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

6.5 Thông tin so sánh

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2015.

Công ty đã áp dụng các hướng dẫn của thông tư 200 kể từ ngày 01/01/2015. Để thông tin trên Báo cáo tài chính có thể so sánh được, công ty đã trình bày lại hoặc phân loại lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2014 như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2015		Theo Quyết Định 15		(VND)Chênh lệch
		Tại ngày 01/01/2015 Theo Thông tư 200 VND	Tại ngày 01/01/2015 Theo Quyết Định 15 VND	Tại ngày 01/01/2015 Theo Thông tư 200 VND	Tại ngày 01/01/2015 Theo Quyết Định 15 VND	
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN						
A. Phần Tài sản						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	282.690.382.212	282.690.382.212	86.436.386.684	7.095.326.635	
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	12.938.221.961	13.955.715.705	12.938.221.961	1.017.493.744	
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.765.238.795	6.324.529.872	5.765.238.795	559.291.077	
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn	138	-	(5.397.368.017)	-	(5.397.368.017)	
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7.095.326.635	-	7.095.326.635	(7.095.326.635)	
Trả trước cho người bán dài hạn	212	1.017.493.744	-	1.017.493.744	(1.017.493.744)	
Tài sản ngắn hạn khác	155	-	336.687.484	-	336.687.484	
Phải thu dài hạn khác	216	895.978.561	-	895.978.561	(895.978.561)	
Hàng tồn kho	141	112.918.996.081	133.343.933.531	112.918.996.081	20.424.937.450	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	19.361.220.768	-	19.361.220.768	(19.361.220.768)	
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	1.063.716.682	-	1.063.716.682	(1.063.716.682)	
Dự phòng nợ phải thu dài hạn	254	(5.397.368.017)	-	(5.397.368.017)	5.397.368.017	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	3.880.078.053	-	3.880.078.053	(3.880.078.053)	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	36.715.092.265	40.595.170.318	36.715.092.265	3.880.078.053	
B. Phần Nguồn vốn						
Phải trả người bán ngắn hạn	311	117.252.465.833	117.252.465.833	53.869.118.287	881.399.008	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12.837.242.083	12.987.097.583	12.837.242.083	149.855.500	
Phải trả ngắn hạn khác	319	1.351.309.887	1.570.809.887	1.351.309.887	219.500.000	
Phải trả người bán dài hạn	331	881.399.008	-	881.399.008	(881.399.008)	
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	149.855.500	-	149.855.500	(149.855.500)	
Phải trả dài hạn khác	337	227.480.000	7.980.000	227.480.000	(219.500.000)	
Quỹ đầu tư phát triển	418	47.936.061.068	37.426.815.691	47.936.061.068	(10.509.245.377)	
Quỹ dự phòng tài chính	417	-	10.509.245.377	-	10.509.245.377	

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

6.5 Thông tin so sánh (Tiếp theo)

Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2014	MS	Năm 2014	Năm 2014 theo	Chênh lệch (VND)
		theo TT200	Quyết định 15	
		VND	VND	
Thu nhập khác	31	6.175.579.973	6.296.819.856	(121.239.883)
Chi phí khác	32	11.847.830	133.087.713	(121.239.883)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.784	3.450	(666)

Người lập



Phạm Thị Sương Mai

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 18 tháng 3 năm 2016
Giám đốc



Trần Văn Phú

Đồng Nai, ngày 14 tháng 04 năm 2016

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

Giám đốc

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (061) 356 0614 - Fax: (061) 356 0610

Website: www.idico-udico.com.vn

IDICO - UDICO

IDICO - UDICO

IDICO - UDICO

IDICO - UDICO

IDICO - UDICO

IDICO - UDICO

IDICO - UDICO

IDICO - UDICO

IDICO - UDICO

IDICO - UDICO