

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: (0251) 356 0614 - Fax: (0251) 356 0610

Website: www.idico-udico.com.vn

***“IDICO – UDICO CAM KẾT
CUNG CẤP CÁC SẢN
PHẨM CÓ CHẤT LƯỢNG
TỐT NHẤT”***

IDICO - UDICO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2017

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





THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Năm 2017 tình hình thế giới thay đổi hướng tăng trưởng khả quan. Theo đó, tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt 6,81%, vượt chỉ tiêu 6,7% do Quốc hội đề ra và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua, theo số liệu mới công bố của Tổng cục thống kê. Đặc biệt, nền kinh tế trong hai quý cuối năm đều ghi nhận mức tăng trưởng trên 7%.

Về phía Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO-UDICO), năm 2017 tiếp tục là một năm hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả với doanh thu đạt 2.293 tỷ đồng (tăng 2,64% so với năm 2016) trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 60,5 tỷ đồng (tăng 33,08% so với cùng kỳ năm 2016). Để đạt được kết quả khả quan như trên là do sự nỗ lực không ngừng nghỉ của toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty cùng với sự chỉ đạo sát sao và kịp thời của Ban lãnh đạo.

Năm 2018, ngân hàng Thế giới (WB) dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2018 sẽ có xu hướng tăng và đạt mức 3,1%, tiếp tục thời kỳ tăng trưởng cao hơn dự đoán trong năm 2017. Tuy nhiên, triển vọng tương lai vẫn đáng quan ngại bởi các cuộc khủng hoảng và cạnh tranh quyền lực toàn cầu sẽ tác động lớn đến diện mạo nền chính trị của thế giới trong năm 2018. Bên cạnh đó, Cộng đồng kinh tế ASEAN dần hợp tác sâu, rộng hơn nhằm tạo nên một khu vực Đông Nam Á phát triển vững mạnh trên tất cả mọi mặt. Năm 2018, Việt Nam tiếp tục được đánh giá là một trong những thị trường tăng trưởng nhanh nhất Châu Á, là điểm sáng trong khu vực với cơ cấu dân số trẻ, năng động, nền chính trị ổn định, có nhiều điều kiện để phát triển kinh tế. Năm vững tình hình trên, từ năm 2017, Công ty đã chủ động lên kế hoạch, đầu tư máy móc thiết bị để tăng cường hiệu quả sản xuất kinh doanh đồng thời nắm bắt tốt cơ hội mới.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông, Quý khách hàng, đối tác và toàn thể Cán bộ công nhân viên đã đồng hành cùng với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO vượt qua mọi khó khăn thử thách. Cuối cùng, tôi xin chúc Quý cổ đông, Quý khách hàng, đối tác và toàn thể Cán bộ công nhân viên 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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2017

MỤC LỤC

I

THÔNG TIN TỔNG QUAN

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị

Định hướng phát triển

Các rủi ro

II

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông

Báo cáo liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



III

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BGD

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Tình hình tài chính

Kế hoạch phát triển

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

V

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội Đồng Quản Trị

Ban kiểm soát

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

IV

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của HĐQT về Ban Giám đốc

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

VI

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến của kiểm toán

Bảng cân đối kế toán

Kết quả hoạt động kinh doanh

Lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính



THÔNG TIN TỔNG QUAN

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Mô hình quản trị

Định hướng phát triển

Các rủi ro





Thông tin khái quát



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
Địa chỉ	Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
Mã cổ phiếu	UIC





Giấy CNĐKKD

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)



Số điện thoại

(0251) 3560 614



Số fax

(0251) 3560 610



Website

www.idico-udico.com.vn



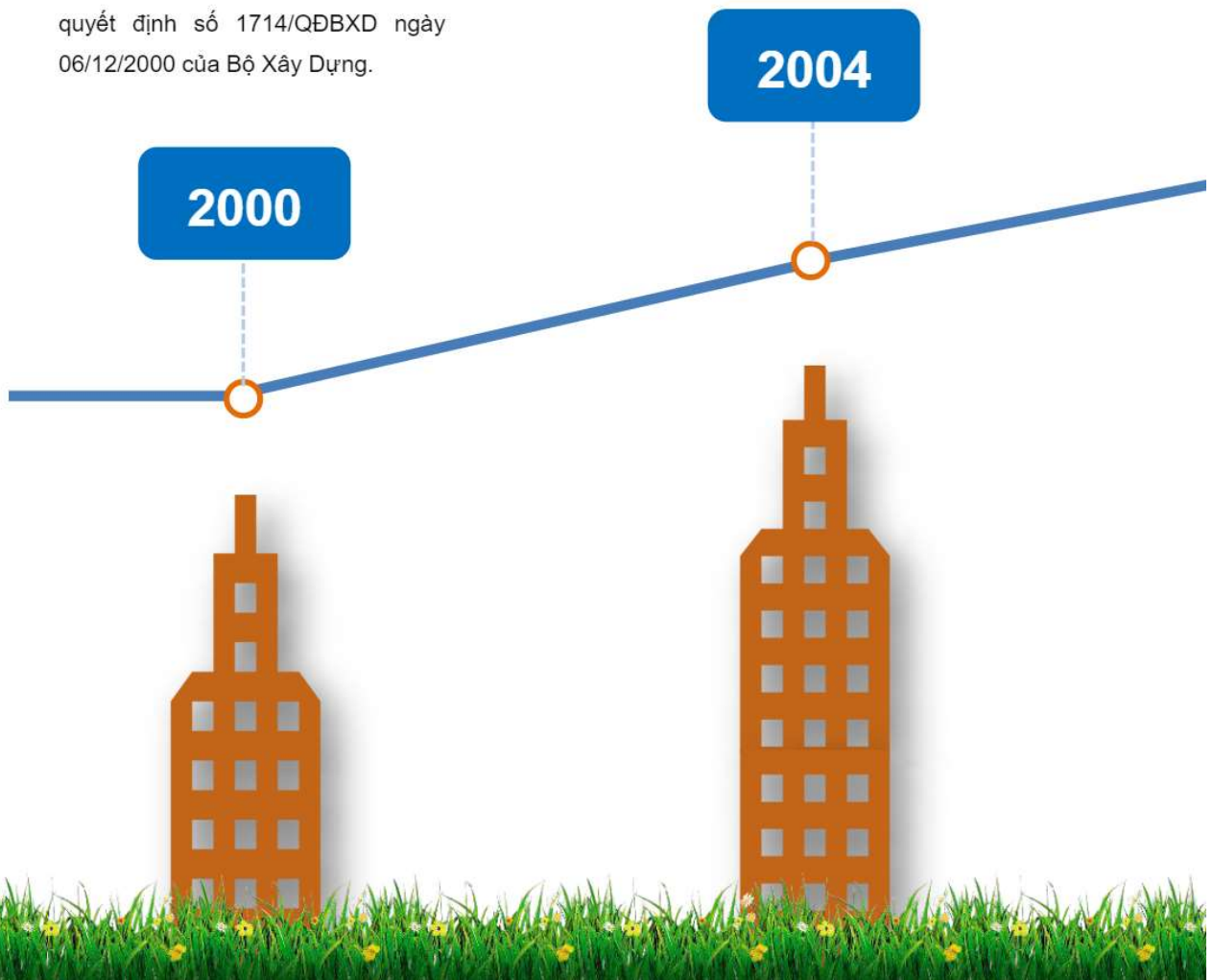


Quá trình hình thành và phát triển

“Cùng với sự phát triển của đất nước, trải qua quá trình nỗ lực xây dựng và trưởng thành, sau gần 20 năm hoạt động IDICO-UDICO đã khẳng định được thương hiệu của mình trên thị trường về các dự án đầu tư phát triển nhà, dịch vụ cung cấp điện, hạ tầng khu công nghiệp, thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, đường dây và trạm biến thế. Các sản phẩm, dịch vụ của IDICO-UDICO luôn được khách hàng đánh giá cao về tiến độ, chất lượng và giá cả.”

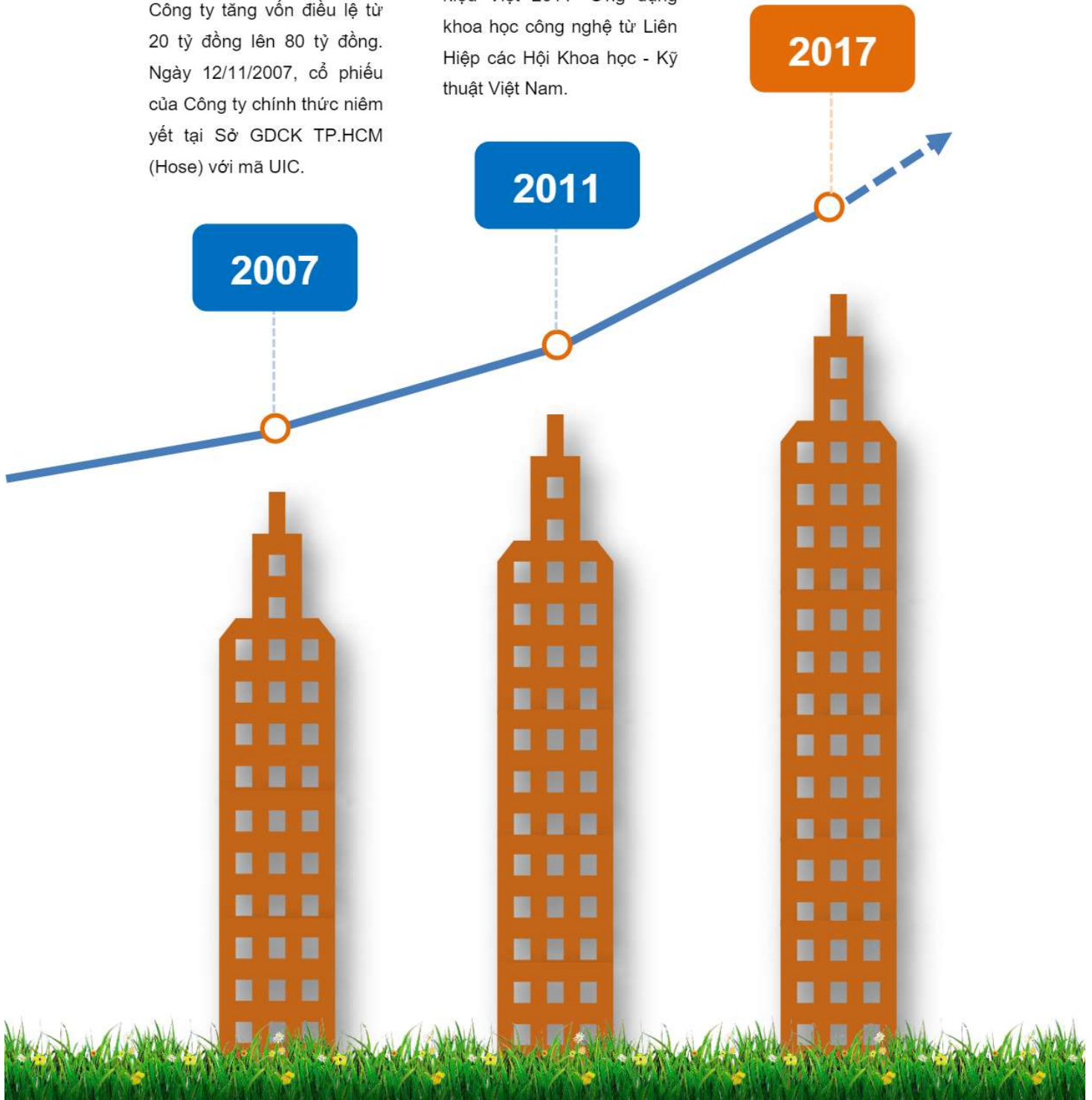
Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (UDICO) được thành lập theo quyết định số 1714/QĐBXD ngày 06/12/2000 của Bộ Xây Dựng.

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



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 TP.HCM (Hose) với mã UIC.

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.



Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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.

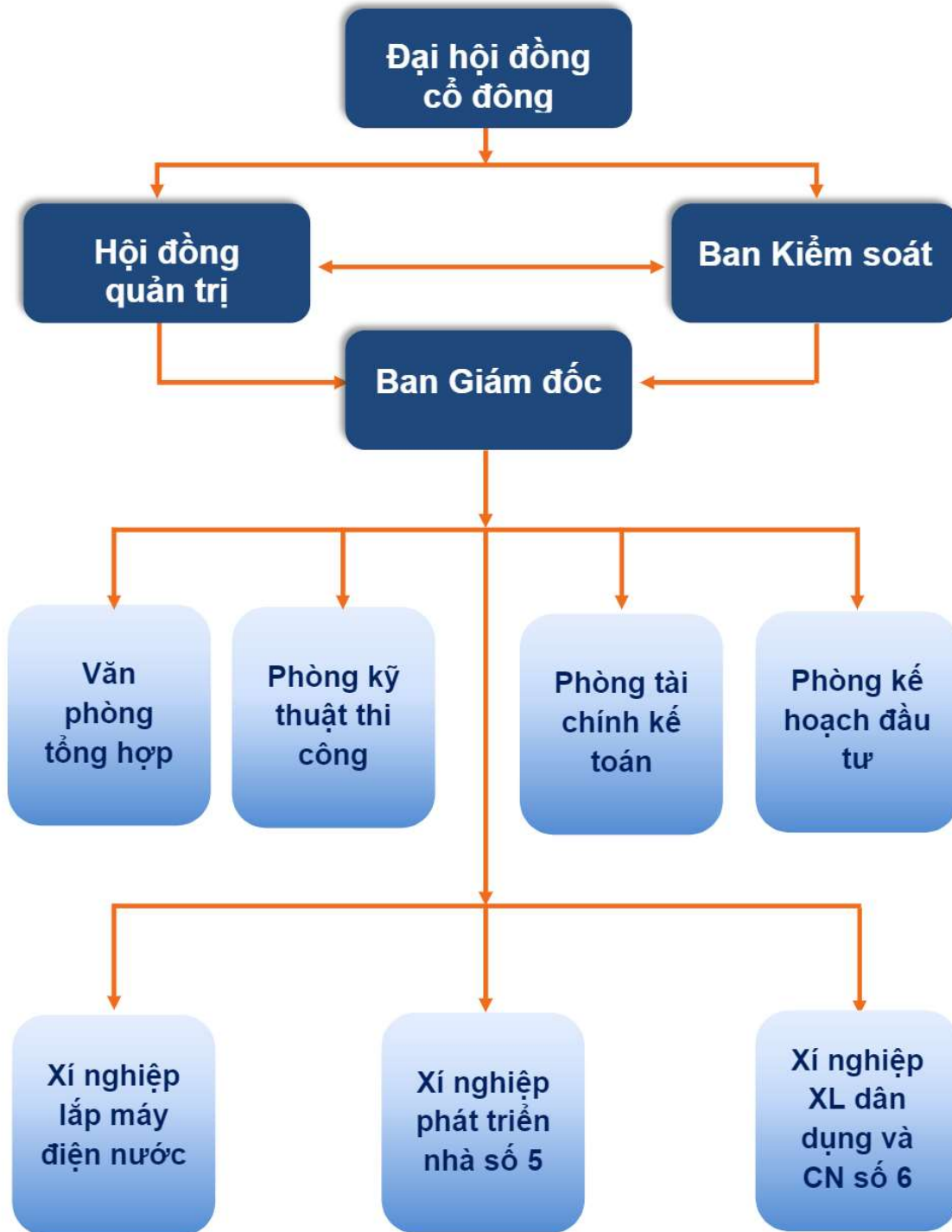


Địa bàn hoạt động

IDICO - UDICO tập trung hoạt động ở Đồng Nai và mở rộng phạm vi hoạt động ra các khu vực lân cận như Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu. Đặc biệt, IDICO - UDICO còn hoạt động ở Hà Nội.



Sơ đồ tổ chức





Định hướng phát triển



Các mục tiêu, chiến lược chủ yếu của Công ty

Phát triển toàn diện các hoạt động của Công ty trong các lĩnh vực: 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, nước và các dịch vụ kỹ thuật trong các khu công nghiệp, khu đô thị. Đồng thời, qua các hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty sẽ tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, tạo nền tảng vững chắc để người lao động gắn bó lâu dài. Đồng thời, mang lại lợi ích cao cho các cổ đông; thực hiện đầy đủ với ngân sách Nhà nước đồng thời phát triển công ty ngày càng lớn mạnh.

Ngoài ra, về chiến lược trung và dài hạn, Công ty 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.

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

Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp là cam kết của doanh nghiệp đóng góp cho sự phát triển bền vững thông qua việc cân bằng ba yếu tố kinh tế, xã hội và môi trường, đó cũng là tôn chỉ hoạt động của IDICO-UDICO. Là một doanh nghiệp hoạt động đa lĩnh vực từ xây dựng, thiết kế, kinh doanh, v.v... Công ty luôn ý thức rõ trách nhiệm của mình đối với vấn đề môi trường, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững trong tương lai.

Các rủi ro



 RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

 RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

 RỦI RO NGUYÊN LIỆU ĐẦU VÀO





Rủi ro luật pháp

Là một doanh nghiệp hoạt động với tư cách pháp nhân tại Việt Nam, Công ty chịu sự điều chỉnh của 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... Bên cạnh đó, do Công ty đã niêm yết tại Sở GDCK Thành phố Hồ Chí Minh nên Công ty còn 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 hoàn thiện để phù hợp với sự hội nhập và phát triển kinh tế 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. Những sự thay đổi này có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Vì vậy, Công ty luôn cập nhật những thay đổi của các chính sách và điều chỉnh cho phù hợp với những quy định của Công ty.



Các rủi ro**Rủi ro đặc thù ngành**

Ngành điện là ngành luôn được ưu tiên, bởi điện liên quan và ảnh hưởng đến mọi mặt trong sản xuất, trong thông tin liên lạc. Tuy nhiên, việc vận hành thiết bị không tránh khỏi những sự cố và hỏng hóc, đặc biệt là trong hệ thống điện thì tần suất xảy ra sự cố đối với thiết bị điện còn cao hơn nhiều. Ngoài ra, hệ thống điện là tập hợp nhiều thiết bị và hệ thống con, đồng thời có tương tác chặt chẽ với một số hệ thống cung cấp nhiên liệu sơ cấp khác. Công ty cung cấp điện cho các khu công nghiệp có quy mô lớn, do vậy chỉ một rủi ro nhỏ làm ảnh hưởng tới tình trạng hoạt động của các Trạm biến áp như chập, cháy, nổ sẽ dẫn tới thiệt hại kinh tế rất lớn cho các công ty đang hoạt động trong các khu công nghiệp này, từ đó ảnh hưởng đến uy tín cũng như doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Nhận thức được điều này, Công ty chủ động áp dụng các biện pháp quản lý kỹ thuật như lập kế hoạch bảo dưỡng, sửa chữa thiết bị định kỳ thường xuyên, chuẩn bị thiết bị dự phòng nhằm đảm bảo công việc diễn ra liên tục, không bị gián đoạn để nâng cao hiệu quả trong công việc cũng như vận hành của doanh nghiệp, giảm thiểu sai sót và thiệt hại trong công tác vận hành.





Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào

Trong những năm gần đây tình hình thời tiết luôn diễn biến phức tạp, khó lường, gây ảnh hưởng và thiệt hại lớn đối với hoạt động của các công ty ngành điện. Với 16 cơn bão và 4 áp thấp nhiệt đới đi vào Biển Đông, năm 2017 trở thành năm có tổng số cơn bão, áp thấp nhiều nhất lịch sử. Khi xảy ra bão lớn, gió giật mạnh làm số lượng trụ điện gãy đổ rất nhiều và làm hư hỏng các trạm biến áp gây hệ thống điện tê liệt hoàn toàn. Bên cạnh đó, do ảnh hưởng của El Nino kéo dài từ cuối năm 2014 đến đầu năm 2017 nên mùa hè nắng nóng kỷ lục. Trong đợt nắng nóng, nhu cầu điện tăng đột biến, rất khó để đảm bảo hệ thống vận hành ổn định làm gián đoạn cung cấp điện. Tổng thiệt hại về kinh tế khoảng 60.000 tỷ đồng. Điều này cho thấy năm 2017 là năm vô cùng khó khăn cho ngành điện Việt Nam do bị thiệt hại nặng nề bởi thiên tai và các tác động từ nền kinh tế trong, ngoài nước. Trong năm 2017, Công ty đã chủ động dự báo để đầu tư dự phòng công suất cho đường dây và theo dõi tình hình thực tế và đưa ra các giải pháp kịp thời nhằm hạn chế thiệt hại có thể xảy ra.

Ngoài ra, IDICO - UDICO còn hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, do đó, nguyên vật liệu xây dựng cũng là nguồn nguyên liệu đầu vào quan trọng của Công ty. Trong năm 2017, ghi nhận sự biến động thất thường của giá các nguyên vật liệu xây dựng, đặc biệt là giá cát có sự biến động lớn. Vào ngày 31/3, giá cát khoảng 220.000 đồng/m³, sau 1 tuần đã tăng thêm 120.000 đồng/m³ thành 340.000 đồng/m³ và chỉ sau 1 tháng giá cát đã chạm mốc 510.000 đồng/m³. Tuy nhiên, đây vẫn chưa là mức giá cao nhất, đỉnh điểm của giá cát đạt mức 695.000 đồng/m³. Lý do về việc giá cát tăng chóng mặt, Bộ Xây dựng cho biết, sản lượng khai thác cát hiện nay gần 692 triệu m³, chỉ đáp ứng được khoảng 30 - 40% nhu cầu xây dựng. Bên cạnh đó, trữ lượng cát hiện nay của cả nước chỉ có khoảng hơn 2 tỷ m³. Trong khi đó, nếu sử dụng cát như hiện nay thì đến 2020, nước ta sẽ không còn cát để đáp ứng nhu cầu xây dựng. Kết quả kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng rất lớn từ việc biến động giá nguyên vật liệu. Do vậy, Công ty đã chủ động tính toán lập kế hoạch dự trữ hàng tồn kho để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra ổn định.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổ chức và nhân sự

Tình hình đầu tư, thực hiện dự án

Tình hình tài chính

Cơ cấu cổ đông

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường
và xã hội





Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2017 được đánh giá là một năm khá tích cực đối với nền kinh tế. Đầu tàu kinh tế thế giới là Mỹ ghi nhận những con số lạc quan như tăng trưởng GDP quý cuối năm ở mức trên 3%, tỷ lệ thất nghiệp giảm. Nền kinh tế lớn thứ hai thế giới là Trung Quốc duy trì mức tăng trưởng vượt mục tiêu 6,5% mà chính phủ đặt ra. Ngoài ra, Cộng đồng Kinh tế ASEAN được đánh giá là khu vực phát triển năng động nhất. Tuy nhiên, sự gia tăng những căng thẳng địa chính trị và những thay đổi trong chính sách thương mại của các quốc gia sẽ đem lại những thách thức lớn cho kinh tế thế giới.

Nền kinh tế của Việt Nam cũng tăng trưởng một cách rõ rệt khi mức tăng trưởng năm 2017 cao hơn mức tăng trưởng bình quân giai đoạn 2011 – 2017. Tỷ lệ lạm phát có xu hướng giảm rõ rệt, dưới 5% (thấp hơn tỷ lệ lạm phát trung bình giai đoạn 2011 – 2017 là 6,5%). Tỷ lệ nợ công/GDP giảm xuống còn 62%, tốc độ tăng nợ công cũng đang có xu hướng giảm dần. GDP năm 2017 đạt mức 6,81% cao nhất trong nhiều năm trở lại đây, trong đó ngành công nghiệp và xây dựng tăng 7,85%, cao hơn mức tăng 7,06% của năm 2016. Như vậy, tăng trưởng kinh tế đang tăng tốc trên nền tảng kinh tế vĩ mô vững chắc hơn.



Ngành xây dựng:

Trong năm vừa qua, xây dựng và bất động sản là một trong những lĩnh vực phát triển mạnh. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong tháng 06/2017, giá trị sản xuất, kinh doanh của toàn ngành xây dựng đạt 11.231 tỷ đồng, tính chung 06 tháng đầu năm ước đạt 52.652 tỷ đồng, bằng 48,4 % so với kế hoạch năm 2017. Ngoài ra, trong năm, có tới hơn 16.000 doanh nghiệp thuộc ngành xây dựng, bất động sản được thành lập mới, chiếm 12% doanh nghiệp mới và tăng 10,6% so với năm 2016. Điều này cho thấy lĩnh vực xây dựng bất động sản là ngành kinh doanh đang rất hấp dẫn.

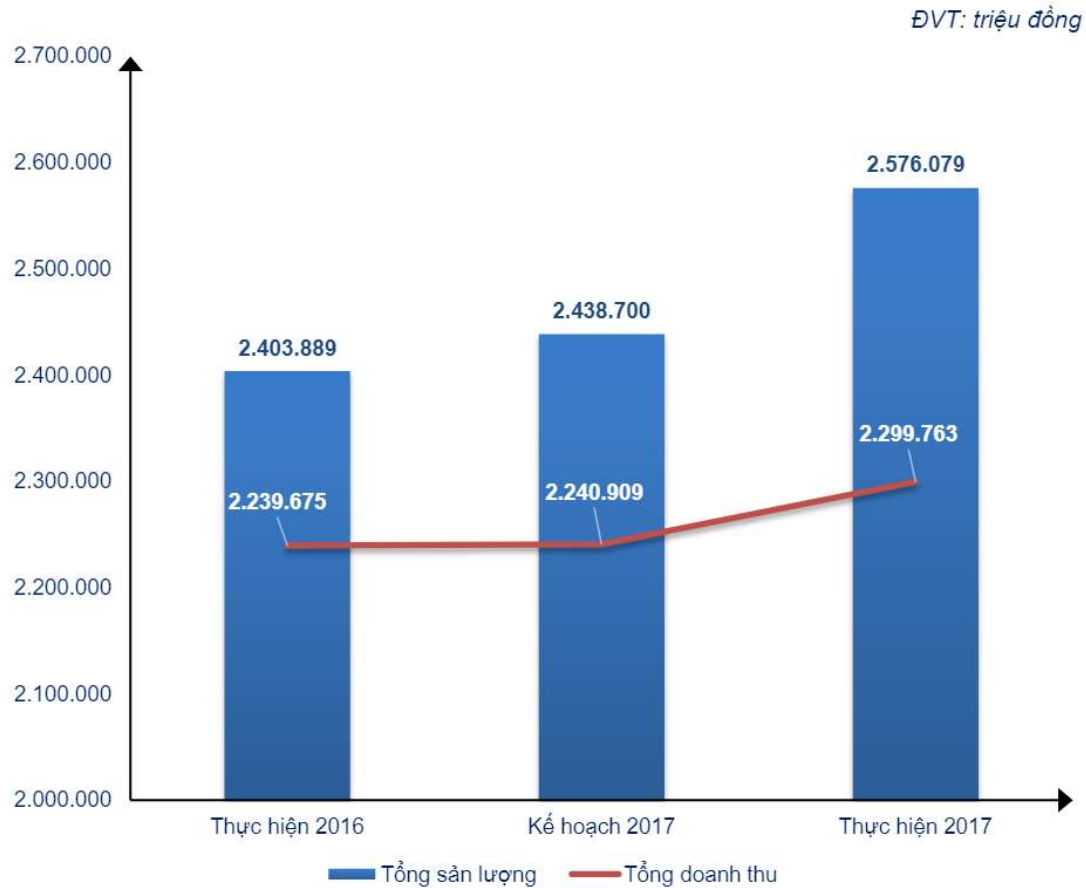


Năm qua, IDICO – UDICO đã đạt được những kết quả kinh doanh đáng khích lệ nhờ vào tầm nhìn và những chính sách phù hợp, kịp thời của Ban lãnh đạo cùng với sự cố gắng, nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên Công ty. Cụ thể, Công ty đã đạt được những thành tích như sau:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	TH năm 2017/ KH 2017	TH năm 2017/ TH 2016
Tổng sản lượng	2.403.889	2.438.700	2.576.079	105,63%	107,16%
Tổng doanh thu	2.239.675	2.240.909	2.299.763	102,63%	102,68%
Lợi nhuận trước thuế	56.607	50.000	74.835	149,67%	132,20%
Nộp NSNN	234.579	237.091	241.896	102,03%	103,11%
Thu nhập bình quân người/tháng	16,3	15,5	19,3	124,52%	118,40%
Cổ tức	20%	15%	15% (*)	100%	75%

(*) Mức cổ tức dự kiến theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016



Tổng doanh thu

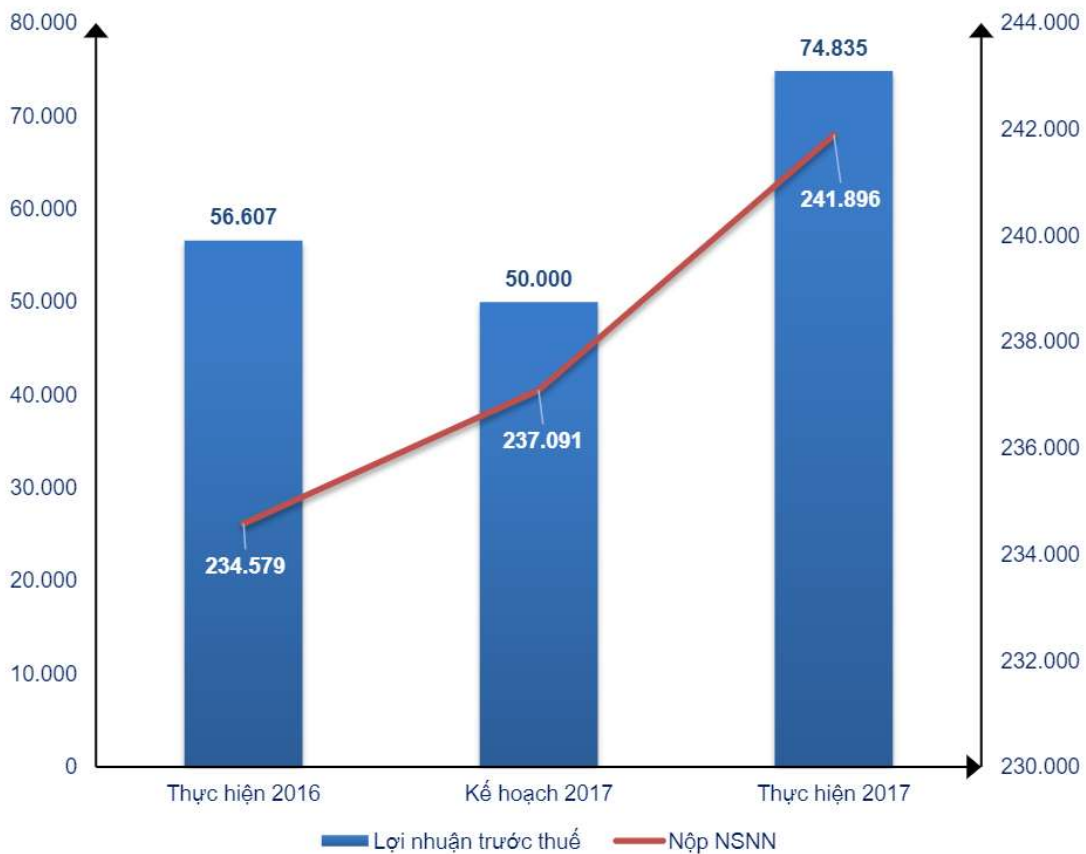
Tổng doanh thu năm 2017 đạt 2.299.763 triệu đồng, tương ứng 102,63% kế hoạch năm và bằng 102,68% so với năm 2016. Trong đó, hoạt động cung cấp điện chiếm 97,22% tổng doanh thu, đạt mức 2.236.003 triệu đồng tăng 173.399 triệu đồng so với năm 2016. Vào thời điểm cuối năm 2017 có sự điều chỉnh tăng giá điện được Bộ Công Thương thông báo, đồng thời, trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ và Trạm biến áp Nhơn Trạch V hiện đang cung cấp điện ổn định cho các nhà đầu tư trong các KCN Nhơn Trạch góp phần làm tăng doanh thu cho Công ty. Ngoài ra, Doanh thu của Công ty đều tăng ở tất cả các hoạt động như xây lắp, dịch vụ điện cho các KCN, kinh doanh nhà, đầu tư tài chính, v.v...



Lợi nhuận trước thuế

Năm 2017, lợi nhuận trước thuế đạt mức 74.835 triệu đồng, tăng 32,2% so với năm 2016 và đạt 149,67% kế hoạch năm đề ra. Nguyên nhân một phần là do trong năm Công ty hoàn nhập trích trước vào chi phí các khoản nợ phải thu khó đòi, điều này làm chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh từ mức 11.150 triệu đồng của năm 2016 giảm còn 102 triệu đồng. Bên cạnh đó, các khoản nộp ngân sách nhà nước của Công ty cũng tăng, cho thấy Công ty đã và đang thực hiện tốt nghĩa vụ đóng góp tài chính của mình đối với ngân sách Nhà nước.

ĐVT: triệu đồng



Tổ chức và nhân sự

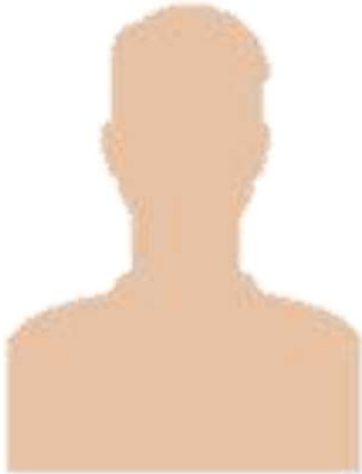
Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
Hội đồng quản trị			
1	Trần Thúy Hương	Chủ tịch HĐQT	
2	Trần Văn Phú	Thành viên HĐQT	
3	Mai Quốc Chính	Thành viên HĐQT	
4	Lê Đắc Mạnh	Thành viên HĐQT	
5	Phan Văn Chính	Thành viên HĐQT	
Ban điều hành			
1	Trần Văn Phú	Giám đốc	
2	Trần Cao Thắng	Phó giám đốc	
3	Lê Đắc Mạnh	Phó giám đốc	
4	Phạm Quốc Vượng	Phó giám đốc	
Ban kiểm soát			
1	Hoàng Văn Hiến	Trưởng Ban kiểm soát	
2	Bùi Đức Minh	Thành viên Ban kiểm soát	
3	Nguyễn Thị Hồng	Thành viên Ban kiểm soát	





Sơ yếu lý lịch Ban Giám đốc



Năm sinh: 1967

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

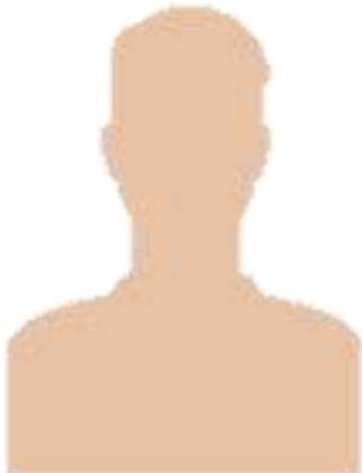
Số CP nắm giữ:

Cá nhân: 46.120 CP chiếm 0,58% VDL.

Đại diện: 800.000 CP chiếm 10% VDL

Ông Trần Văn Phú

Giám Đốc



Năm sinh: 1978

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư thủy lợi

Số CP nắm giữ:

Cá nhân: 0 CP chiếm 0% VDL

Đại diện: 480.000 CP chiếm 6% VDL

Ông Lê Đắc Mạnh

Thành viên HĐQT kiêm PGĐ



Năm sinh: 1979

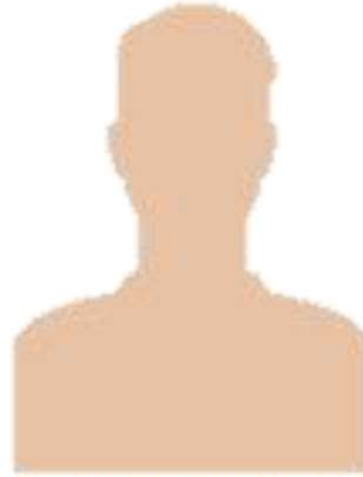
Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Số CP nắm giữ:

Cá nhân: 1.420 CP chiếm 0,02% VDL

Đại diện: 0 CP chiếm 0% VDL



Trần Cao Thắng

Phó Giám đốc

Năm sinh: 1972

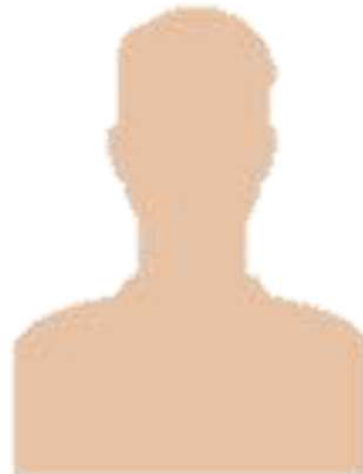
Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư lâm nghiệp

Số CP nắm giữ:

Cá nhân: 9.120 CP chiếm 0,11% VDL

Đại diện: 0 CP chiếm 0% VDL



Phạm Quốc Vượng

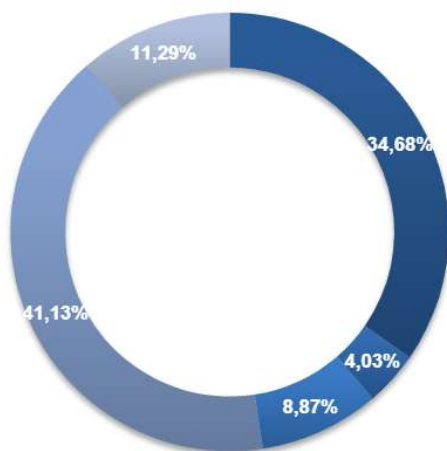
Phó Giám đốc



Số lượng Cán bộ công nhân viên

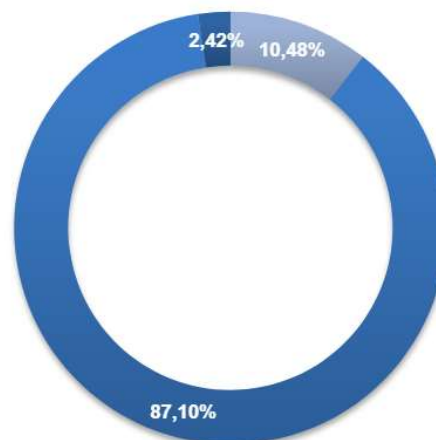
STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
A	Theo trình độ	124	100%
1	Đại học	43	34,68%
2	Cao đẳng	5	4,03%
3	Trung cấp	11	8,87%
4	Công nhân kỹ thuật	51	41,13%
5	Lao động phổ thông	14	11,29%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	124	100%
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	13	10,48%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	108	87,10%
3	Hợp đồng theo thời vụ	3	2,42%

Theo trình độ



■ Đại học
 ■ Cao đẳng
 ■ Trung cấp
 ■ Công nhân kỹ thuật
 ■ Lao động phổ thông

Theo tính chất hợp đồng lao động



■ Hợp đồng có xác định thời hạn
 ■ Hợp đồng không xác định thời hạn
 ■ Hợp đồng theo thời vụ



Chính sách với người lao động

Người lao động đóng một vai trò rất quan trọng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đảm bảo chất lượng cuộc sống của người lao động sẽ đảm bảo được chất lượng hoạt động của Công ty. Nhận thức được điều này, Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV trong đơn vị. Năm 2017, Công ty đã thực hiện điều chỉnh mức lương tối thiểu vùng phù hợp với Nghị định 153/2016/NĐ – CP ban hành ngày 14/11/2016, có hiệu lực từ ngày 1/1/2017 để đảm bảo quyền lợi cho từng lao động. Ngoài ra, nội dung trong Thỏa ước lao động tập thể được Công ty thực hiện đầy đủ như tổ chức tham quan, nghỉ mát cho cán bộ công nhân viên vào các dịp lễ lớn và tổ chức các phong trào thể dục, thể thao nhằm tạo điều kiện giao lưu, gắn kết mối quan hệ cho toàn thể nhân viên trong Công ty. Bên cạnh đó, định kỳ Công ty tổ chức khám sức khỏe cho người lao động và luôn bố trí việc làm cho người lao động, tránh tình trạng nghỉ việc, chờ việc.



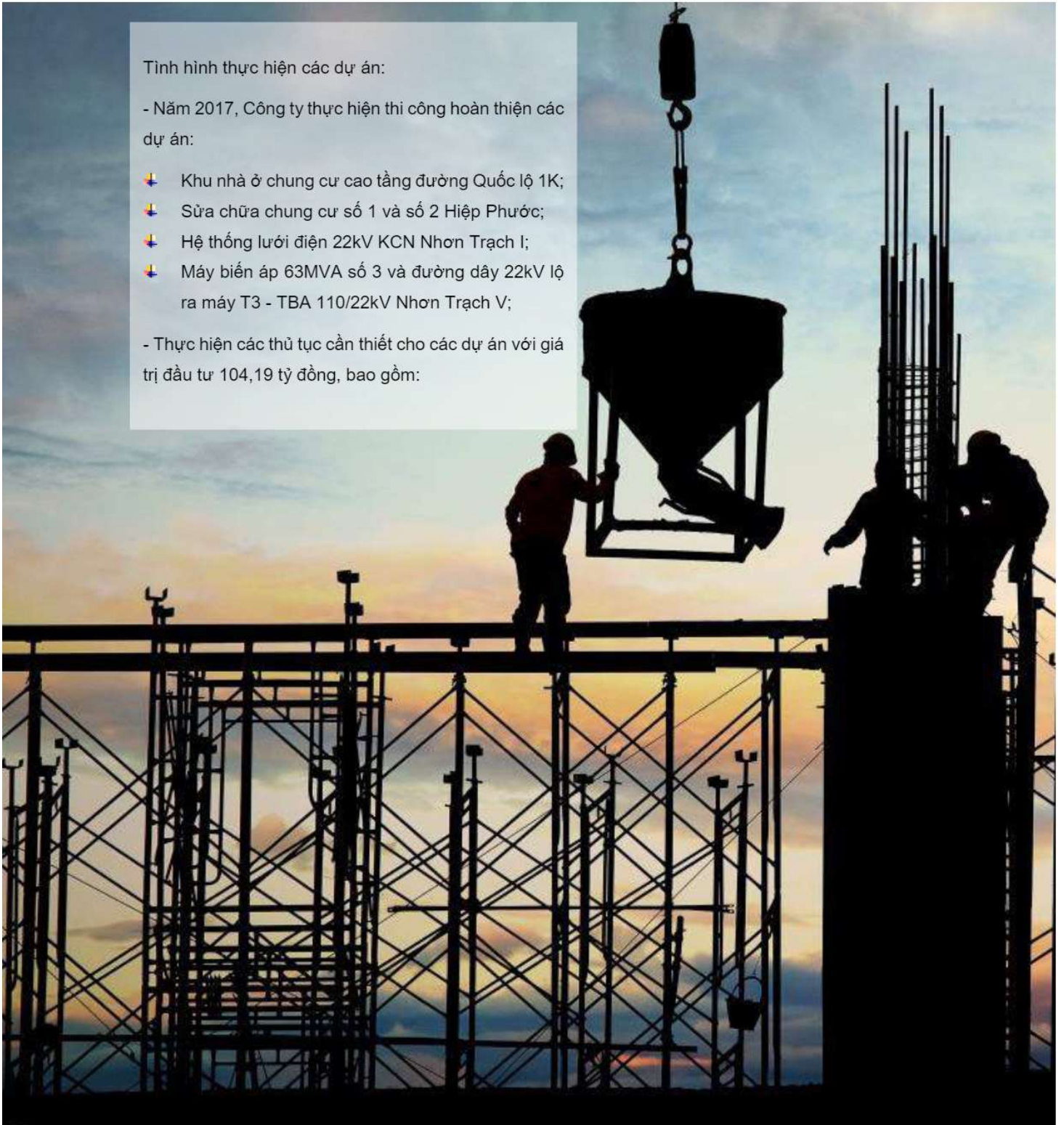
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án

Tình hình thực hiện các dự án:

- Năm 2017, Công ty thực hiện thi công hoàn thiện các dự án:

- ✚ Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K;
- ✚ Sửa chữa chung cư số 1 và số 2 Hiệp Phước;
- ✚ Hệ thống lưới điện 22kV KCN Nhơn Trạch I;
- ✚ Máy biến áp 63MVA số 3 và đường dây 22kV lộ ra máy T3 - TBA 110/22kV Nhơn Trạch V;

- Thực hiện các thủ tục cần thiết cho các dự án với giá trị đầu tư 104,19 tỷ đồng, bao gồm:



1

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...



Năm 2017 Công ty chỉ hoàn thiện và thẩm nhựa đường giao thông các tuyến nội bộ; thi công tiếp phần nền hạ đường số 1 & số 8 (*phần đã giải phóng mặt bằng*), công viên cây xanh của dự án với giá trị thực hiện là 04 tỷ đồng.

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng: Tháng 10 năm 2017 Trung Tâm Phát triển Quỹ đất Biên Hòa và UBND xã Hóa An bàn giao diện tích đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng đợt 2 cho Công ty với diện tích 1.066,7 m².

Phần diện tích còn lại 5.218m² chưa giải phóng mặt bằng xong do còn 3 hộ dân chưa đồng ý nhận tiền đền bù, Công ty đang tiếp tục phối hợp, đôn đốc chính quyền địa phương sớm hoàn thành GPMB, bàn giao phần đất còn lại để công ty triển khai hoàn thiện hệ thống hạ tầng và các hạng mục liên quan của Dự án.

2

Khu tái định cư KCN Nhơn Trạch 1 và Khu chung cư Hiệp Phước:

Nhà Chung cư 5 tầng số 1 và 2:

Năm 2017 Công ty đã hoàn thành công tác sửa chữa 2 nhà chung cư này và đưa vào khai thác cho thuê trở lại từ Quý 2 năm 2017, giá trị thực hiện năm 2017 là 2,5 tỷ đồng.



Nhà Chung cư số 3:

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 23,6 tỷ đồng.



Để sớm thu hồi vốn đầu tư và kết thúc dự án, Công ty đã lập kế hoạch đầu tư tiếp. Tuy nhiên qua khảo sát nhu cầu thị trường và tình hình thực tế tại địa bàn Công ty quyết định điều chỉnh quy mô thiết kế Nhà Chung cư số 3 từ 15 tầng lên 17 tầng nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án. Hiện Công ty đang phối hợp cùng đơn vị tư vấn tính toán phương án thực hiện và hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư khác, giá trị tư vấn thực hiện năm 2017 là 0,28 tỷ đồng.



3

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

Máy biến áp 63MVA số 3:

Công ty đã hoàn thành các thủ tục đầu tư, đấu thầu mua sắm vật tư thiết bị, thi công lắp đặt và nghiệm thu đóng điện đưa vào sử dụng máy biến áp số 3 từ Quý IV/2017 với giá trị đầu tư thực hiện là 37 tỷ đồng.



Hệ thống đường dây 22kV lộ ra máy T3:

Dự án đầu tư mở rộng nâng công suất TBA 110/22 kV Nhơn Trạch V được Tổng Công ty IDICO thống nhất đầu tư bổ sung Hạng mục đường dây 22kV KCN Nhơn Trạch 5 lộ ra máy T3 tại văn bản số 504/TCTĐT ngày 25/7/2017. Trên cơ sở đó Công ty đã hoàn thành các thủ tục thiết kế và phê duyệt bổ sung hạng mục nói trên của dự án. Công ty đã triển khai thực hiện đầu tư hoàn thành hạng mục này trong năm 2017 với giá trị thực hiện cả hạng mục là 24,666 tỷ đồng.



4

Dự án TBA 110/22 kV Tuy Hạ:

Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ hiện hữu có công suất lắp đặt là (16+40+2x63) MVA. Năm 2017 HDQT Công ty đã có văn bản chấp thuận chủ trương thay thế máy cũ 16MVA, nâng công suất trạm biến áp từ (16+40+2x63) MVA lên (40+3x63MVA) và lắp đặt hệ thống SCADA kết nối tín hiệu theo quy định.

Đến nay đơn vị tư vấn đang triển khai thực hiện hồ sơ xin điều chỉnh bổ sung máy 63MVA (nâng cấp từ máy 16MVA) vào quy hoạch phát triển điện lực Đồng Nai và lập báo cáo nghiên cứu khả thi cho dự án; Hoàn thành hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hệ thống SCADA cho trạm Tuy Hạ. Giá trị tư vấn thực hiện năm 2017 là 0,6 tỷ đồng.



5

Hệ thống đường dây 22kV KCN Nhơn Trạch:

Năm 2017 Công ty thực hiện đầu tư hệ thống đường dây 22kV cáp bọc thay cáp trần các lộ đã hết khấu hao gồm lộ 476, 482, 483, 485, 473, 486 và lộ 475 để giảm thiểu sự cố trên lưới điện, nâng cao chất lượng điện năng cung cấp cho khách hàng, giá trị đầu tư là 35,124 tỷ đồng.



6

Dự án KCN Sơn Mỹ II - Bình Thuận:

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.

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 540 ha.



UBND tỉnh Bình Thuận đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ Sơn Mỹ tại Quyết định số 2563/QĐ-UBND ngày 01/9/2016, trong đó diện tích KCN Sơn Mỹ 2 điều chỉnh còn 540 ha. Trên cơ sở đó tỉnh Bình Thuận đã yêu cầu Công ty triển khai ngay công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 của dự án, làm cơ sở điều chỉnh các hồ sơ và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án.

Thực tế trên địa bàn khu vực Sơn Mỹ tình hình thu hút đầu tư còn chậm, tại cuộc họp với Hội đồng thành viên Tổng Công ty IDICO ngày 18/10/2016, IDICO-UDICO đã báo cáo tình hình thực tế của dự án và Hội đồng thành viên Tổng công ty IDICO yêu cầu Công ty tiếp tục theo dõi, tìm kiếm đối tác để hợp tác triển khai hoặc chuyển nhượng dự án (*Thông báo kết luận số 75/TB-TCT ngày 24/10/2016*). Hiện Công ty đang theo dõi và tìm kiếm đối tác theo chỉ đạo của HĐQT Tổng công ty, chưa thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo yêu cầu của tỉnh Bình Thuận.

Tình hình tài chính

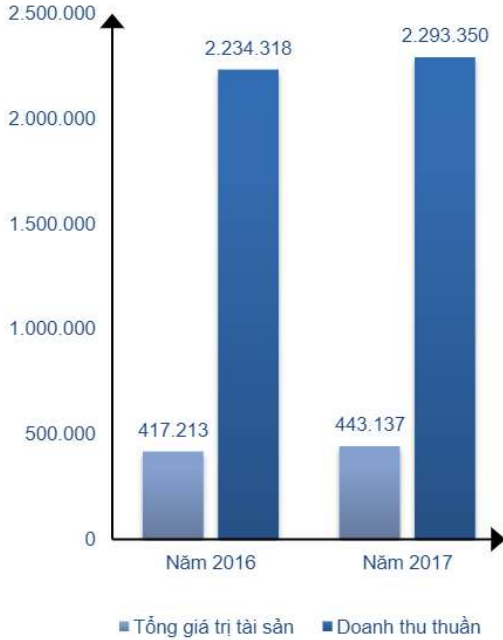
ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% TH 2017/ TH 2016
Tổng giá trị tài sản	417.213	443.137	106,21%
Doanh thu thuần	2.234.318	2.293.350	102,64%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	56.217	73.352	130,48%
Lợi nhuận khác	390	1.483	380,25%
Lợi nhuận trước thuế	56.607	74.835	132,20%
Lợi nhuận sau thuế	45.476	60.521	133,08%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	20%	15%(*)	75%

(*) Mức cổ tức dự kiến theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016



ĐVT: triệu đồng



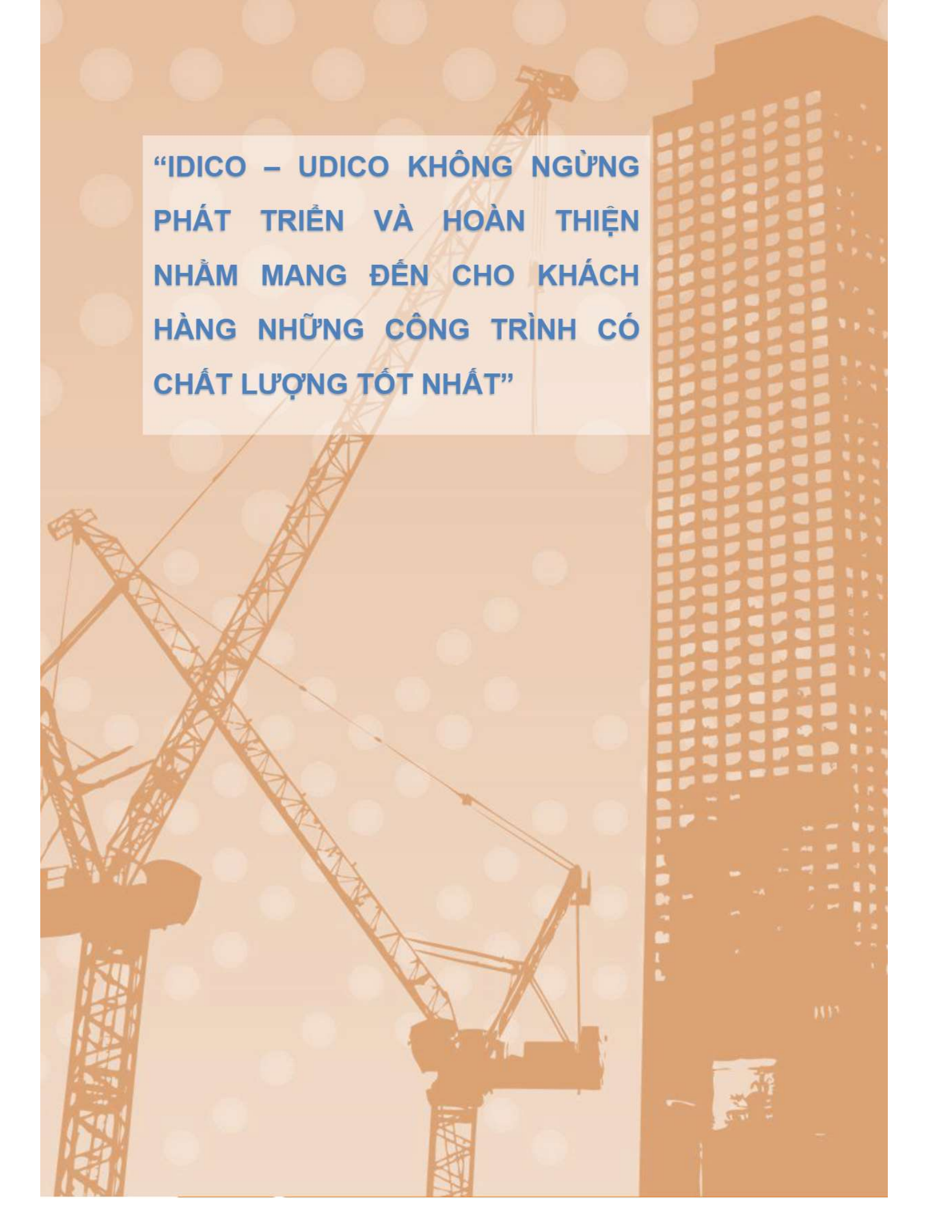
ĐVT: triệu đồng



Vào thời điểm cuối năm 2017, tổng tài sản của Công ty đạt mức 443.137 triệu đồng, tăng 6,21% so với năm trước, tương ứng tăng 25.924 triệu đồng. Nguyên nhân là do trong năm Công ty đã nghiệm thu công trình xây dựng cơ bản dở dang và đầu tư thêm máy móc, thiết bị cũng như phương tiện vận tải phục vụ vận chuyển vật liệu xây dựng.

Hoạt động kinh doanh của Công ty cũng có những dấu hiệu tích cực, cụ thể, doanh thu thuần đạt mức 2.293.350 triệu đồng tăng 59.032 triệu đồng, tương ứng tăng 2,64% so với năm 2016. Trong đó, doanh thu từ cung cấp dịch vụ tăng 173.399 triệu đồng, tuy nhiên, doanh thu từ hoạt động xây lắp giảm 99.568 triệu đồng.

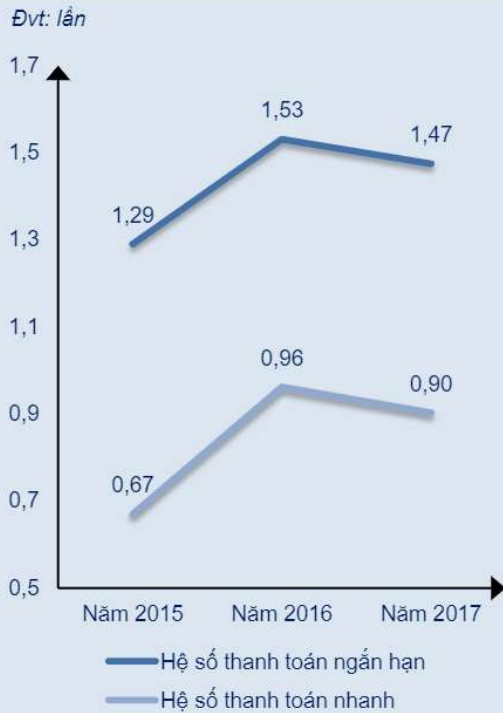
Lợi nhuận sau thuế đạt 60.521 triệu đồng, tăng 33,08% tương ứng tăng 15.045 triệu đồng so với năm 2016. Năm 2017, Công ty đã thực hiện tốt công tác quản lý chi phí, làm chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh, tương ứng giảm 11.048 triệu đồng góp phần làm tăng lợi nhuận cho Công ty.

The background of the image is a construction site. On the left, there are several tall tower cranes with their jibs extending upwards. On the right, a tall building is under construction, showing a grid of windows. The entire scene is overlaid with a semi-transparent orange filter. In the center, there is a white rectangular box containing blue text.

**“IDICO – UDICO KHÔNG NGỪNG
PHÁT TRIỂN VÀ HOÀN THIỆN
NHẪM MANG ĐẾN CHO KHÁCH
HÀNG NHỮNG CÔNG TRÌNH CÓ
CHẤT LƯỢNG TỐT NHẤT”**

Các chỉ số tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,53	1,47
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,96	0,90
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	46,86	41,99
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	88,17	72,38
Chỉ tiêu về hiệu suất hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	18,18	21,41
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	5,46	5,33
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,04	2,64
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	21,88	25,28
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	11,12	14,07
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	2,52	3,20

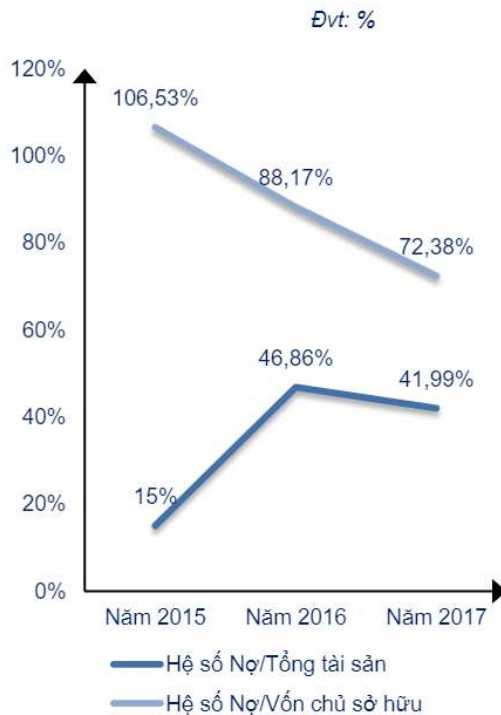


Khả năng thanh toán

So với năm 2016, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của IDICO – UDICO giảm nhẹ lần lượt đạt mức 1,47 lần và 0,90 lần. Tại thời điểm cuối năm 2017, tài sản ngắn hạn và nợ ngắn hạn của Công ty đều giảm, nhưng mức giảm của tài sản ngắn hạn nhiều hơn so với mức giảm của nợ ngắn hạn. Cụ thể, so với năm trước, tài sản lưu động giảm 47.084 triệu đồng và nợ ngắn hạn giảm 24.500 triệu đồng. Nguyên nhân là các khoản phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho giảm mạnh cùng với đó là sự giảm của khoản phải trả người bán ngắn hạn và chi phí phải trả ngắn hạn. Tuy nhiên, hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty lớn hơn 1 cho thấy Công ty có khả năng đảm bảo trả nợ ngắn hạn bằng các tài sản có thể chuyển thành tiền một cách nhanh chóng.

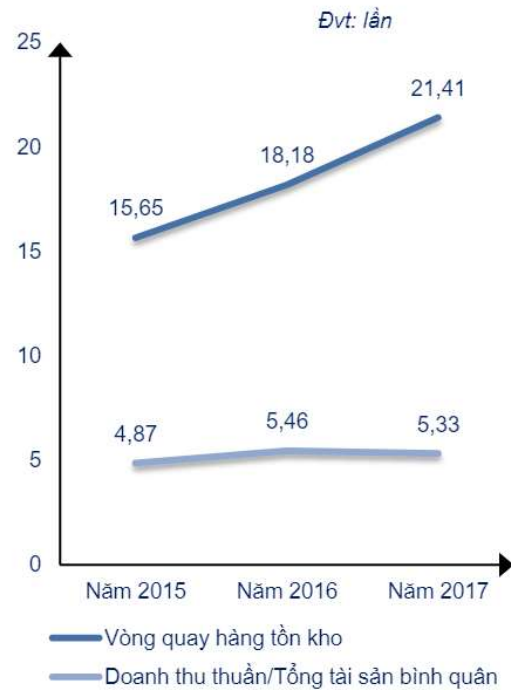
Cơ cấu nguồn vốn

Năm 2017, cơ cấu vốn của Công ty có sự chuyển dịch lớn, cụ thể, tỷ trọng nợ phải trả từ 46,86% giảm xuống còn 41,99%. Có thể thấy, vào thời điểm cuối năm Công ty đã hoàn trả 36.444 triệu đồng cho người bán và IDICO - UDICO đã thực hiện tốt công tác quản lý chi phí làm cho khoản chi phí phải trả ngắn hạn giảm từ mức hơn 14 tỷ xuống mức 3,9 tỷ. Cùng với đó, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu cũng được đảm bảo và có xu hướng giảm qua từng năm. Trong năm 2017, nợ phải trả giảm mà vốn chủ sở hữu lại tăng (tăng 16% tương ứng 35.344 triệu so với năm 2016). Qua cơ cấu vốn, cho thấy, Công ty đang có tiềm lực tài chính tốt bằng nguồn vốn tự có, từ đó, mở rộng quy mô, sức mạnh thương hiệu để góp phần nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường.



Năng lực hoạt động

Vòng quay hàng tồn kho tiếp tục xu thế tăng trưởng, cụ thể, năm 2017 tăng 3,23 vòng so với năm 2016, cho thấy tình hình lưu thông hàng hóa tốt, khâu quản lý hàng tồn kho tốt làm giảm tình trạng ứ đọng, mất mát và hư hại, giảm thiểu được rủi ro trong hoạt động. Hàng tồn kho cuối năm 2017 đạt mức 97 tỷ giảm 13 tỷ so với cùng kỳ năm ngoái. Cùng với đó, giá vốn hàng bán tăng 52.294 triệu đồng cho thấy tình hình hoạt động trong năm diễn ra tương đối tốt. Ngoài ra, hệ số doanh thu thuần trên tổng tài sản bình quân giảm nhẹ, từ mức 5,46 vòng xuống 5,33 vòng. Nguyên nhân là do trong năm Công ty tập trung đầu tư tài sản cố định (tăng khoảng 61% so với cùng kỳ năm trước), tuy nhiên việc đầu tư này được đánh giá là mang lại hiệu quả cao trong tương lai



Khả năng sinh lời

Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu và tỷ suất sinh lời trên tài sản đều duy trì xu hướng tăng qua các năm, cụ thể, năm 2017 ROE đạt mức 25,28% tăng 3,4% so với năm 2016, ROA đạt mức 14,07% tăng 2,95% so với năm trước. Nguyên nhân là do tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận cao hơn tốc độ tăng trưởng của tổng tài sản và vốn chủ sở hữu. Một đồng vốn chủ sở hữu tạo ra nhiều lợi nhuận hơn so với năm 2016, điều này cho thấy Công ty đang có khả năng sinh lời tốt, Công ty ngày càng mở rộng quy mô và nâng cao vị thế cạnh tranh trong thị trường.

Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ phần

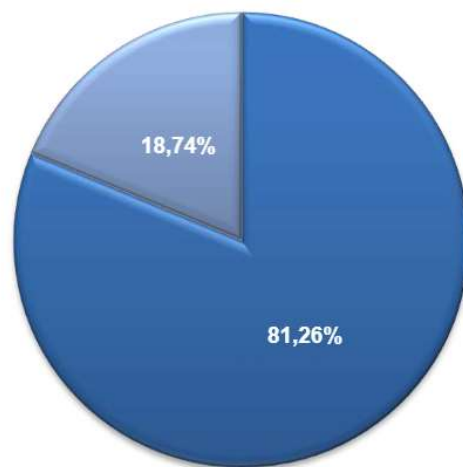
Nội dung	Số lượng	Ghi chú
Tổng số cổ phần	8.000.000 CP	
Số cổ phần đang lưu hành	8.000.000 CP	
Cổ phiếu quỹ	0 CP	
Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0 CP	



Cơ cấu cổ đông

STT	Loại cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	523	6.500.630	81,26%
1	Tổ chức	8	4.486.440	56,08%
2	Cá nhân	515	2.014.190	25,18%
II	Cổ đông nước ngoài	79	1.499.370	18,74%
1	Tổ chức	10	666.220	8,32%
2	Cá nhân	69	833.150	10,41%
III	Tổng cộng	602	8.000.000	100%

Cơ cấu cổ đông



■ Cổ đông trong nước ■ Cổ đông nước ngoài

Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

Vấn đề môi trường

Bảo vệ môi trường đã là đề tài không còn xa lạ đối với Việt Nam nói riêng và các quốc gia trên toàn thế giới nói chung, đặc biệt là các nước phát triển. Nền kinh tế phát triển cao, kéo theo sự ảnh hưởng của các nhà máy, công xưởng, công trình đến hành tinh xanh của nhân loại. Sự liên hệ chặt chẽ giữa việc phát triển kinh tế bền vững và môi trường cũng phải được bảo vệ một cách triệt để đã nhận được sự quan tâm của Đảng và Nhà nước, thông qua những chương trình tuyên truyền, chính sách cụ thể hướng tới nền kinh tế xanh trong tương lai.



IDICO – UDICO, với tôn chỉ hoạt động chung tay bảo vệ môi trường xanh và phát triển Cộng đồng, lãnh đạo Công ty cùng toàn thể Cán bộ công nhân viên luôn đề cao an toàn sức khỏe và bảo vệ môi trường là trên hết. Công ty tin rằng bảo vệ môi trường và xã hội có liên hệ mật thiết với sự phát triển kinh tế, kinh tế muốn phát triển một cách bền vững và lâu dài thì vấn đề quan trọng nhất cần lưu ý là bảo vệ môi trường. Vì thế, Công ty đã thực hiện các công tác như sau:

Công ty đã có những bước đi hiệu quả trong những năm vừa qua. Với các chính sách tiết kiệm nguồn nguyên liệu đầu vào được kiểm tra chất lượng chặt chẽ trước khi đưa vào công trình nhằm tránh sử dụng các phẩm cấp thấp không chỉ lãng phí mà còn ảnh hưởng tới nguồn tài nguyên quốc gia. Bên cạnh đó, định mức sử dụng vật liệu đã được tăng cường giám sát, điều này đảm bảo các công trình sử dụng đầu vào theo định mức kế hoạch ban đầu đã đề ra. Ngoài ra, Công ty thực hiện các chương trình tuyên truyền giáo dục cho người lao động nhằm nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho anh em công nhân viên.

Công tác xây lắp

Trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ điện cho các Khu công nghiệp, nhằm ngăn chặn tình trạng rò rỉ điện xảy ra, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến doanh nghiệp và lãng phí năng lượng quốc gia, năm qua Công ty tập trung chú trọng bảo dưỡng, kiểm tra các trạm biến áp để bảo đảm sự an toàn cho môi trường và xã hội.

Lĩnh vực cung cấp điện

Đối với người lao động

IDICO – UDICO luôn quan tâm đến từng cá nhân trong Công ty, luôn phấn đấu để Công ty trở thành ngôi nhà chung của các Cán bộ nhân viên. Năm 2017 vừa qua, Công ty thể hiện trách nhiệm của mình đối với người lao động như chính sách lương thưởng, bảo hiểm xã hội, v.v... được thực hiện đầy đủ nhằm bảo đảm chất lượng cuộc sống cho nhân viên. Tuy nhiên, Công ty không chỉ chăm lo đời sống người lao động, phấn đấu để người lao động luôn có công ăn việc làm mà còn chú trọng đời sống tinh thần như tổ chức các phong trào thể dục thể thao để rèn luyện sức khỏe, tổ chức đi du lịch trong các dịp lễ lớn để tạo sự gắn kết giữa các anh em công nhân viên. Đối với các Cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn lại được Ban quản lý thường xuyên giúp đỡ, tìm ra các biện pháp hữu dụng để người lao động có thể an tâm cùng Công ty gắn bó lâu dài.



Trách nhiệm với Cộng đồng và Xã hội

Phương châm hoạt động mà UIC hướng tới là cân bằng lợi ích giữa cổ đông và cộng đồng. Sự phát triển của Công ty luôn gắn liền với sự phát triển của xã hội. Do đó, Công ty luôn nỗ lực mỗi ngày để thể hiện trách nhiệm của mình đối với xã hội và cộng đồng bằng việc triển khai nhiều hoạt động tích cực. Từ khi thành lập cho đến nay, Công ty luôn chủ động tích cực chung tay vì cộng đồng qua các hoạt động như từ thiện, ủng hộ gia đình có hoàn cảnh kém may mắn, tổ chức quyên góp, ủng hộ đồng bào Miền Trung bị thiệt hại do thiên tai, bão lũ gây ra; tổ chức thăm hỏi, động viên các bà mẹ Việt Nam anh hùng có hoàn cảnh khó khăn trên khắp địa bàn tỉnh, v.v...



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Tình hình tài chính

Kế hoạch phát triển trong tương lai

**Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm
về môi trường và xã hội của Công ty**





Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh

Công tác hoạt động sản xuất kinh doanh

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện	Kế hoạch	Thực hiện	TH năm	TH năm
	2016	2017	2017	2017/ KH 2017	2017/ TH 2016
Tổng sản lượng	2.403.889	2.438.700	2.576.079	105,63%	107,16%
• Xây lắp	97.805	99.000	99.291	100,29%	101,52%
• Dịch vụ điện	2.268.864	2.333.100	2.455.847	105,26%	108,24%
• Kinh doanh nhà	4.073	2.640	16.647	630,57%	408,72%
• Kinh doanh khác	33.147	3.960	4.294	108,43%	12,95%
Tổng doanh thu	2.239.675	2.240.909	2.299.763	102,63%	102,68%



Năm 2017 đã qua đi với rất nhiều khó khăn thách thức, nhưng với những chính sách kịp thời, đúng đắn của Ban lãnh đạo cùng với sự nỗ lực cố gắng, đoàn kết của tập thể cán bộ công nhân viên công ty, nhìn chung IDICO-UDICO đã đạt được những kết quả khả quan. Cụ thể các lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

Công tác xây lắp và dịch vụ điện

Giá trị sản lượng xây lắp thực hiện năm 2017 là 99,29 tỷ đồng, bằng 100% kế hoạch năm 2017.

Dịch vụ điện cho KCN: Giá trị sản lượng dịch vụ điện thực hiện năm 2017 là 2.455,85 tỷ đồng, bằng 105% kế hoạch năm. Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ 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 2017 là 16,65 tỷ đồng. Đây là sản lượng cho thuê chung cư Hiệp Phước và kinh doanh nhà tại dự án Hóa An.

Đầu tư phát triển

Năm 2017, Công ty hoàn thiện một phần hạ tầng dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K; Sửa chữa chung cư số 1 và số 2 Hiệp Phước; Hệ thống lưới điện 22kV Khu công nghiệp Nhơn Trạch I; Máy biến áp 63MVA số 3 và đường dây 22kV lộ ra máy T3 - TBA 110/22kV Nhơn Trạch V.

Đầu tư tài chính dài hạn

Tính đến 31/12/2017 Công ty đã tham gia góp vốn vào 04 Công ty cổ phần với tổng giá trị vốn góp là 36,715 tỷ đồng, cụ thể:

- ✚ CTCP đầu tư xây dựng thương mại dầu khí IDICO: 2,371 tỷ đồng.
- ✚ CTCP đầu tư phát triển hạ tầng IDICO : 27,6998 tỷ đồng.
- ✚ CTCP đầu tư xây dựng lắp máy IDICO : 2,644 tỷ đồng.
- ✚ CTCP đầu tư phát triển đô thị và KCN Quế Võ IDICO: 04 tỷ đồng.

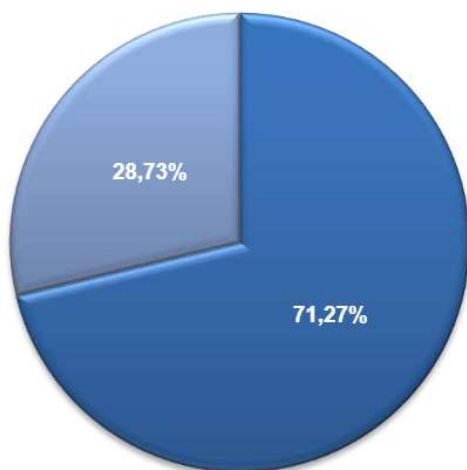
Cổ tức thu được trong năm 2017 đối với các khoản đầu tư tài chính là 3.311.209.500 đồng.

Tình hình tài chính

Cơ cấu tài sản

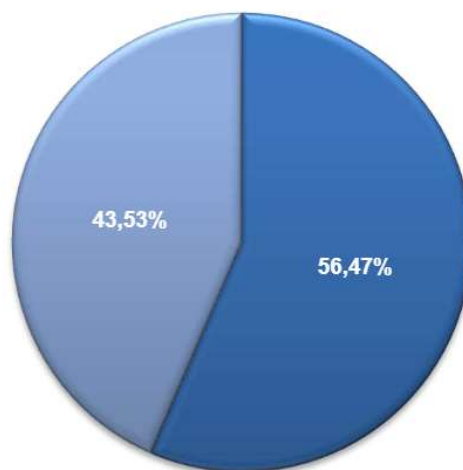
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	% Tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	297.332	250.248	-15,84%
Tài sản dài hạn	Triệu đồng	119.882	192.889	60,90%
TỔNG TÀI SẢN	Triệu đồng	417.213	443.137	6,21%

Năm 2016



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Năm 2017



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

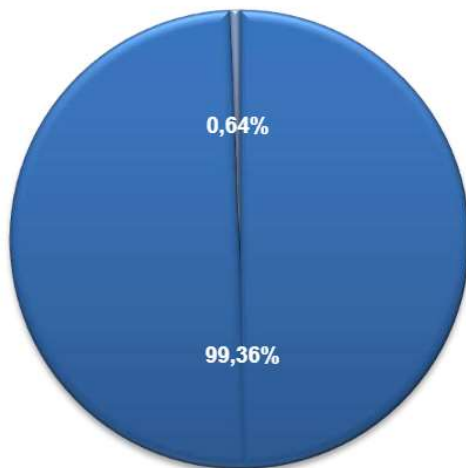
Năm 2017 ghi nhận sự chuyển dịch mạnh mẽ trong cơ cấu tài sản của Công ty. Cụ thể, tài sản ngắn hạn đạt 250.248 triệu đồng, chiếm 56,47% tổng tài sản và tài sản dài hạn đạt mức 192.889 triệu đồng, tăng 73 tỷ so với năm 2016. Điều này cho thấy, Công ty tập trung đầu tư vào tài sản dài hạn để nâng cao tiềm lực cạnh tranh trong bối cảnh cạnh tranh trong lĩnh vực thi công xây dựng ngày càng gay gắt, các thành phần kinh tế tham gia hoạt động xây lắp, đầu tư ngày càng nhiều.



Cơ cấu nợ phải trả

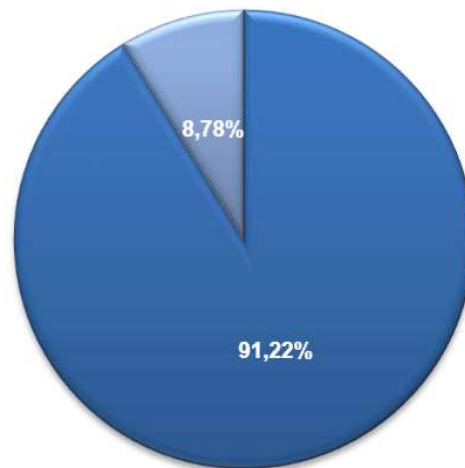
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Nợ ngắn hạn	Triệu đồng	194.229	169.729	-12,61%
Nợ dài hạn	Triệu đồng	1.257	16.337	1199,68%
Tổng nợ phải trả	Triệu đồng	195.487	186.066	-4,82%

Năm 2016



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Năm 2017



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Cùng với sự chuyển dịch mạnh mẽ trong cơ cấu tài sản, năm 2017 còn đánh dấu sự chuyển dịch trong cơ cấu nợ phải trả của Công ty. Trong năm 2017, nợ dài hạn tăng 15.080 triệu đồng, từ mức 1.257 triệu đồng lên 16.337 triệu đồng. Điều này cho thấy, Công ty đang có xu hướng sử dụng nợ dài hạn để đầu tư mở rộng máy móc thiết bị nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm hướng tới sự phát triển bền vững trong tương lai.

Kế hoạch phát triển trong tương lai

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	TH 2017	KH 2018	KH 2018/TH 2017
Tổng doanh thu	2.299.763	2.356.440	102%
Lợi nhuận trước thuế	74.835	52.000	69%
Nộp NSNN	241.896	246.044	102%
Tổng vốn đầu tư phát triển	104.189	188.130	181%
Thu nhập bình quân	19,3	19	98%

Mục tiêu của Công ty đối với từng lĩnh vực:



Công tác xây lắp

Kế hoạch sản lượng xây lắp năm 2018 là 99,3 tỷ, bằng 100% so với thực hiện năm 2017. Năm 2017, Công ty thi công hoàn thành các công trình đã ký hợp đồng, các công trình chuyển tiếp sang năm 2018 còn ít như Trường mầm non City Land, Hạ tầng ĐH Quốc Gia Hà Nội, v.v.. Kế hoạch đấu thầu năm 2018 là 79,1 tỷ đồng.



Kinh doanh điện

Kế hoạch sản lượng điện năm 2018 là 2.508,79 tỷ đồng, bằng 102 % so với thực hiện năm 2017. Kế hoạch kinh doanh điện 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 kế hoạch sử dụng điện của các nhà đầu tư trong năm 2018.



Kinh doanh nhà

Sản lượng kinh doanh nhà năm 2018 là 2,6 tỷ đồng, bằng 16% so với thực hiện năm 2017, đến từ hoạt động cho thuê chung cư tại Hiệp Phước. Sản lượng kinh doanh nhà năm 2017 gồm kinh doanh nhà tại dự án Hóa An và cho thuê chung cư Hiệp Phước, năm 2018 chưa tính đến sản lượng kinh doanh nhà tại dự án Hóa An nên giá trị giảm so với năm 2017.



Kinh doanh khác

Sản lượng kinh doanh khác năm 2018 là 4,2 tỷ đồng, bằng 100% so với thực hiện năm 2017, gồm sản lượng kinh doanh Tư, Ti, thiết kế, giám sát đấu nối, bảo trì bảo dưỡng các công trình trạm biến áp cho các Công ty trong KCN Nhơn Trạch.





Các biện pháp hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2018:

- ✦ Tập trung quản lý vận hành an toàn các Trạm biến áp 110/22kV, đường dây 22kV, áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến để duy trì và giảm thiểu tổn thất điện năng, đem lại hiệu quả cao.
- ✦ Thực hiện đầu tư cải tạo nâng công suất Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ đúng tiến độ nhằm đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng điện của các nhà đầu tư và tăng doanh thu, lợi nhuận cho công ty.
- ✦ Quy hoạch, đầu tư cải tạo nâng cấp lưới điện 22kV đảm bảo khả năng chuyển tải nguồn điện giữa các máy biến áp và giữa 2 trạm biến áp nhằm nâng cao chất lượng điện cung cấp cho khách hàng.
- ✦ Thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư để triển khai thi công Chung cư 1A Hóa An và Chung cư số 3 Hiệp Phước đúng tiến độ nhằm đảm bảo hiệu quả dự án, tăng sản lượng kinh doanh nhà.
- ✦ Tăng cường công tác tìm kiếm việc làm, liên doanh liên kết với các đơn vị trong và ngoài Tổng công ty để đấu thầu xây lắp, thực hiện đấu thầu có chọn lọc để đảm bảo đạt sản lượng và lợi nhuận theo kế hoạch đã đề ra.
- ✦ Tập trung quyết toán các công trình đã thi công xong, chú trọng công tác thu hồi công nợ các công trình đã và đang thi công, rà soát công nợ quá hạn để có biện pháp thu hồi và trích lập dự phòng theo đúng quy định, tăng hiệu quả sử dụng vốn.
- ✦ Tiếp tục nâng cao năng lực thiết kế, giám sát các công trình.

Báo cáo về trách nhiệm môi trường và xã hội

Đánh giá các chỉ tiêu môi trường

Giữa môi trường tự nhiên và phát triển kinh tế có mối quan hệ hết sức chặt chẽ: môi trường tự nhiên là điều kiện cho kinh tế phát triển và kinh tế phát triển là cơ sở tạo nên các biến đổi của môi trường tự nhiên theo hướng ngày càng tốt hơn. Vì vậy, muốn phát triển kinh tế một cách bền vững thì quan trọng nhất là bảo vệ môi trường. Do đó, IDIDO – UDICO thực hiện nhiều công tác với hi vọng bảo vệ môi trường xanh như nước thải được quản lý rồi mới tiến hành xử lý từ công trình, tiết kiệm và sử dụng một cách hiệu quả tài nguyên thiên nhiên như điện, giấy, nước, v.v... Ngoài ra, với từng đơn bị, Công ty còn đặt ra những mục tiêu thân thiện với môi trường, đây là bước đệm tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững và lâu dài của Công ty.



Đánh giá vấn đề người lao động

Người lao động là yếu tố quan trọng tạo nên sự phát triển của Công ty. Đảm bảo chất lượng cuộc sống của người lao động sẽ góp phần nâng cao chất lượng công việc cũng như kết quả kinh doanh của Công ty. Nhận thức được tầm quan trọng đó, Công ty đã thực hiện đầy đủ các nội dung Thỏa ước lao động tập thể, bố trí việc làm cho người lao động, không để xảy ra tình trạng nghỉ việc, chờ việc. Ngoài ra, Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất lẫn tinh thần cho Cán bộ công nhân viên bằng cách thanh toán lương, thưởng, nộp BHXH, BHYT đầy đủ và kịp thời, tổ chức các phong trào thể dục thể thao, tạo môi trường thân thiện, gắn kết các CBCNV trong Công ty. Bên cạnh đó, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ và tổ chức xe đưa đón CBCNV từ TP. HCM và Biên Hòa đến Công ty làm việc và ngược lại.

Đánh giá trách nhiệm của Công ty với cộng đồng và địa phương

Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp thể hiện ở những giá trị mà doanh nghiệp đem tới cho cộng đồng, trong đó công tác an sinh xã hội đóng một vai trò quan trọng. Trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp mang lại những lợi ích to lớn trong việc nâng cao giá trị thương hiệu và uy tín của Công ty. Với định hướng phát triển bền vững, Công ty đã có những đóng góp đáng kể cho cộng đồng thông qua các hoạt động như từ thiện, tổ chức quyên góp, ủng hộ đồng bào Miền Trung bị thiệt hại do thiên tai, bão lũ gây ra; tổ chức thăm hỏi, động viên các bà mẹ Việt Nam anh hùng có hoàn cảnh khó khăn trên khắp địa bàn tỉnh, v.v...



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT





Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2017, 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.

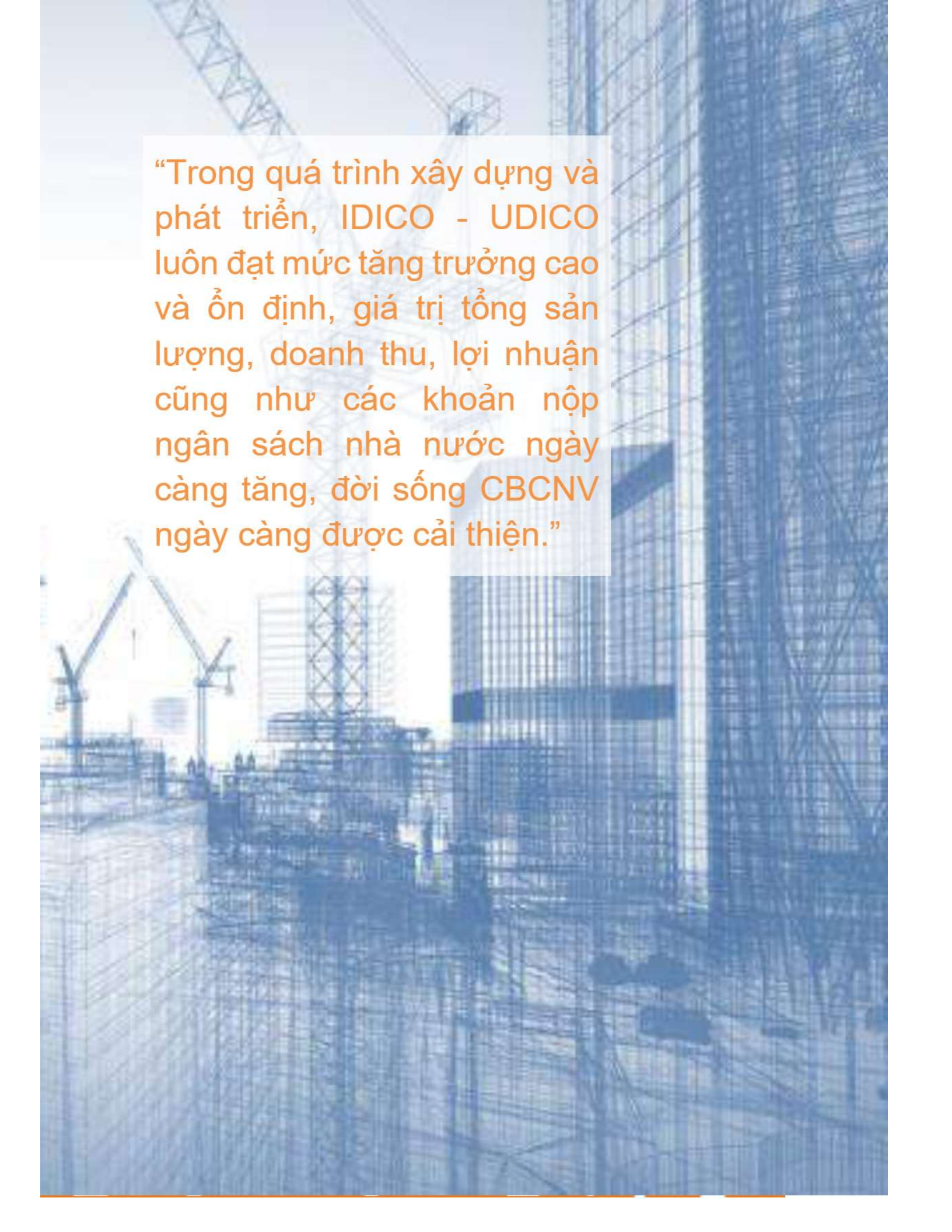
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2017 như sau:

Nội dung	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	TH 2017/	TH 2017/
		năm 2017	năm 2017	KH 2017	TH 2016
Tổng giá trị SXKD	Tỷ đồng	2.438,700	2.576,079	105,63%	107,16%
Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.240,909	2.299,763	102,63%	102,68%
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	50,000	74,835	149,67%	132,20%
Nộp ngân sách Nhà nước	Tỷ đồng	237,091	241,896	102,03%	103,12%
Tổng vốn đầu tư phát triển	Tỷ đồng	196,060	104,189	53,14%	703,50%
Thu nhập bình quân	tr.đồng/ng/ tháng	15,500	19,300	124,52%	118,40%
Cổ tức	%	15%	15%(*)	100%	75%

(*) Mức cổ tức dự kiến theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2016

So với kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 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 74,835 tỷ đồng đạt 150% kế hoạch do hoàn nhập số tiền kinh phí bồi thường của Dự án Mô vật liệu san lấp Tân Hiệp do UBND tỉnh Đồng Nai chi trả với số tiền 18,845 tỷ đồng. Chi tiết về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 của Công ty được thể hiện rõ trong Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Giám đốc điều hành.



A blue-tinted photograph of a construction site. In the foreground, there is a dense network of steel rebar for a concrete slab. In the background, several construction cranes are visible against a light sky. A tall building under construction is partially visible on the right side of the frame.

“Trong quá trình xây dựng và phát triển, IDICO - UDICO luôn đạt mức tăng trưởng cao và ổn định, giá trị tổng sản lượng, doanh thu, lợi nhuận cũng như các khoản nộp ngân sách nhà nước ngày càng tăng, đời sống CBCNV ngày càng được cải thiện.”

Đánh giá về hoạt động của Ban Giám đốc

Bộ máy quản lý:

Bộ máy quản lý Công ty chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Công ty có Giám đốc, các Phó giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Tập thể Ban Giám đốc và các chức danh quản lý khác 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. Giám đốc và các chức danh quản lý khác 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.

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 Công ty, thực hiện đấu tranh phê bình - tự phê bình nghiêm túc, trên tinh thần giúp đỡ lẫn nhau hoàn thành nhiệm vụ.

Công tác tổ chức và sắp xếp cán bộ:

Công ty với cơ cấu tổ chức gồm: 04 phòng, 03 đơn vị, với tổng số 124 người. Trong năm 2017 Công ty đã giải thể 01 Đội trực thuộc để tinh gọn trong quản lý, điều hành. 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 và các chức danh quản lý khác 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 2017, Công ty đã thực hiện hoàn thành các nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông đề ra. 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 Công ty đã đoàn kết, nỗ lực, quyết tâm hoàn thành kế hoạch đề ra.



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 2017, Giám đốc và các cán bộ quản lý khác đã hoàn thành tốt việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- Hoàn thành và hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 đã được Đại hội đồng cổ đông đề ra, ngoại trừ chỉ tiêu đầu tư.
- Tiếp tục củng cố nền tảng đảm bảo sự phát triển ổn định, bền vững của Công ty.
- Chỉ đạo thực hiện nghiêm túc các quyết định của Hội đồng quản trị và triển khai hiệu quả các giải pháp trọng tâm đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Quản lý, vận hành các Trạm biến áp 110/22kV 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. Chất lượng các công trình xây lắp được nâng cao. Công tác thanh quyết toán tương đối nhanh gọn, không có nợ đọng kéo dài. Công tác quyết toán vốn đầu tư được thực hiện đúng theo quy định.
- Triển khai thực hiện tốt và đúng tiến độ các dự án đã được phê duyệt.

Kế hoạch định hướng của HĐQT

Năm 2018 được dự báo vẫn còn khó khăn đối với nền kinh tế, cơ hội và thách thức đan xen nhau, Hội đồng quản trị xác định phải có những chiến lược và mục tiêu phù hợp để 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 2018 và đảm bảo cho sự phát triển bền vững, an toàn của Công ty, với kế hoạch cụ thể như sau:

Nội dung	ĐVT	Kế hoạch năm 2018	KH2018/ TH2017	Ghi chú
Tổng giá trị SXKD	Tỷ đồng	2.615,029	102%	
Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.356,440	102%	
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	52,000	69%	
Nộp Ngân sách	Tỷ đồng	246,044	102%	
Tổng vốn đầu tư phát triển	Tỷ đồng	188,130	181%	
Thu nhập bình quân	triệu đồng/ người/tháng	19,000	98%	





Trong năm 2018, Hội đồng quản trị tiếp tục duy trì chế độ họp định kỳ theo quy định, họp đột xuất khi cần thiết để triển khai nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, thực hiện công tác quản trị Công ty và chỉ đạo thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm của Công ty. Hội đồng quản trị xây dựng phương hướng, các nhiệm vụ trọng tâm cần thực hiện trong năm 2018 như sau:

- ✦ Nâng cao năng lực quản trị công ty trên cơ sở vận dụng các thông lệ quản trị tốt nhất để đảm bảo khai thác có hiệu quả các nguồn lực, thế mạnh của Công ty tạo ra các giá trị bền vững trong dài hạn đảm bảo cho sự phát triển ổn định của Công ty.
- ✦ Triển khai thực hiện hoàn thành nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2018.
- ✦ 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.
- ✦ Đảm bảo an toàn trong mọi mặt hoạt động, tăng cường quản trị rủi ro; Đảm bảo tính đầy đủ, phù hợp và nghiêm túc tuân thủ các quy định, quy trình, quy chế; Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, trong đó đặc biệt chú trọng công tác kiểm tra và tự kiểm tra ... nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh và bảo toàn vốn.



QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

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





Hội đồng quản trị

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
			là thành viên HĐQT		
1	Trần Thúy Hương	Chủ tịch HĐQT	30/12/2004	7/7	100%
2	Trần Văn Phú	TV.HĐQT	30/12/2004	7/7	100%
3	Mai Quốc Chính	TV.HĐQT	21/5/2010	7/7	100%
4	Phan Văn Chính	TV.HĐQT	25/6/2015	7/7	100%
5	Lê Đức Mạnh	TV.HĐQT	25/6/2015	7/7	100%

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc:

Giám sát công tác điều hành sản xuất kinh doanh của Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ đúng pháp luật và đảm bảo đúng định hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Chỉ đạo, giám sát, phân công thành viên HĐQT theo dõi tình hình thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh, tình hình triển khai các dự án đầu tư và nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh ...để đảm bảo đạt các chỉ tiêu đề ra. Đôn đốc, giám sát thường xuyên việc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT. Giám sát hoạt động của Ban giám đốc và người đại diện quản lý phần vốn của Công ty tại các công ty có vốn góp. Giám sát, chỉ đạo thực hiện công bố thông tin theo quy định.



Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị:

Sst	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	23/01/2017	Tạm ứng cổ tức năm 2016
2	02/NQ-HĐQT	06/3/2017	Ước kết quả sản xuất kinh doanh quý I/2017, Kế hoạch sản xuất kinh doanh quý II/2017 và công tác chuẩn bị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2017.
3	03/NQ-HĐQT	10/5/2017	Ước thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch 4 tháng đầu năm và kế hoạch sản xuất kinh doanh tháng 5,6 năm 2017
4	04/NQ-HĐQT	21/6/2017	Về việc vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2017.
5	05/NQ-HĐQT	11/7/2017	Ước thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch 6 tháng đầu năm và kế hoạch sản xuất kinh doanh quý III năm 2017
6	06/NQ-HĐQT	07/11/2017	Kết quả sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm và biện pháp thực hiện kế hoạch quý IV năm 2017
7	07/NQ-HĐQT	17/11/2017	Sắp xếp tổ chức, miễn nhiệm, bổ nhiệm và giao nhiệm vụ cho cán bộ.

Đào tạo về quản trị công ty:

Hầu hết các thành viên HĐQT, thành viên BKS, Giám đốc điều hành, các cán bộ quản lý khác đã tham gia các khóa đào tạo về quản trị công ty theo quy định. Riêng 01 thành viên HĐQT mới sẽ bố trí, sắp xếp tham gia khóa học trong thời gian sớm nhất.

Ban kiểm soát



Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Hoàng Văn Hiến	Trưởng ban	25/6/2015	4/4	100%
2	Ông Bùi Đức Minh	Thành viên	25/6/2015	4/4	100%
3	Bà Nguyễn Thị Hồng	Thành viên	17/4/2009	4/4	100%





Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, BGD điều hành và cổ đông:

Thực hiện kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động, tình hình tài chính để kịp thời có những ý kiến phù hợp.

Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của HĐQT và BGD Công ty.

Kiểm tra giám sát việc quản lý, điều hành Công ty thông qua việc giám sát hoạt động của HĐQT và Ban giám đốc Công ty. Đánh giá công tác quản lý của HĐQT và Ban giám đốc để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Xem xét tính hợp lý, hợp pháp của các quy trình, quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Kiểm tra báo cáo tình hình hoạt động, BCTC quý, bán niên và BCTC năm đã được kiểm toán trước khi trình Đại hội đồng cổ đông.

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với HĐQT, BGD và các cán bộ quản lý khác:

Tăng cường trao đổi, thảo luận giữa BKS và HĐQT, BGD và các cán bộ quản lý khác. BKS tham dự, tham gia ý kiến trong một số cuộc họp quan trọng của HĐQT và Ban điều hành.

Toàn bộ tài liệu họp HĐQT đều được gửi đến BKS để nghiên cứu và có ý kiến góp ý kịp thời.

Các biên bản họp HĐQT, Nghị quyết HĐQT, thông báo kết luận giao ban đều được gửi tới BKS để cập nhật và đưa ra ý kiến đóng góp kịp thời.

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao	Lương + Thưởng
Hội đồng quản trị				
1	Trần Thúy Hương	Chủ tịch HĐQT		784.548.000
2	Trần Văn Phú	Thành viên HĐQT	24.000.000	
3	Mai Quốc Chinh	Thành viên HĐQT	24.000.000	71.500.000
4	Lê Đắc Mạnh	Thành viên HĐQT	24.000.000	
5	Phan Văn Chính	Thành viên HĐQT	24.000.000	71.500.000
Ban điều hành				
1	Trần Văn Phú	Giám đốc		778.693.000
2	Trần Cao Thắng	Phó giám đốc		556.553.000
3	Lê Đắc Mạnh	Phó giám đốc		556.543.000
4	Phạm Quốc Vương	Phó giám đốc		542.889.000
Ban kiểm soát				
1	Hoàng Văn Hiến	Trưởng Ban kiểm soát	22.000.000	71.500.000
2	Bùi Đức Minh	Thành viên Ban kiểm soát	11.000.000	21.600.000
3	Nguyễn Thị Hồng	Thành viên Ban kiểm soát	11.000.000	458.811.000



Giao dịch giữa Công ty với công ty mà TVHĐQT đã và đang là TVHĐQT:

STT	Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm	Ghi chú
					giao dịch với công ty	
1	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng lắp máy IDICO (LAMA-IDICO)	TV.HĐQT Công ty là TV.HĐQT LAMA-IDICO	3600975839; - Ngày cấp: 29/01/2008; - Nơi cấp: Sở Kế hoạch và đầu tư Đồng Nai	KCN Nhơn Trạch 1, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Hàng tháng, theo kỳ thanh toán	Cung cấp điện cho LAMA IDICO

Giao dịch của người nội bộ và người có liên quan đối với cổ phiếu của Công ty:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Tài khoản giao dịch chứng khoán	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu		Số cổ phiếu		Lý do tăng, giảm
				sở hữu đầu kỳ		sở hữu cuối kỳ		
				Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thị Hồng	001C521008	TV Ban kiểm soát	5.100	0,06%	500	0,006%	Bán

BÁO CÁO TÀI CHÍNH





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 - 45

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 2017.

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 2 năm 2005, sửa đổi lần 2 ngày 04 tháng 6 năm 2007, lần 3 ngày 24 tháng 6 năm 2010, lần 4 ngày 01 tháng 6 năm 2012 và thay đổi lần 5 ngày 30 tháng 7 năm 2015 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

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

Ban Giám đốc

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh; hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Trần Văn Phú

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2018

Số: 177/2018/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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 09 tháng 03 năm 2018, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của 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 2017 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: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2018 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 09 tháng 3 năm 2018

Phan Thị Xuân Diệu**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2742-2015-137-1

1488
IG T
PH A
HAT
DO
C
1-1

119
TY
H
A
N
O
I

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND (Trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		250.248.616.652	297.332.051.586
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	7.901.191.975	9.896.871.323
1. Tiền	111		7.901.191.975	9.896.871.323
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		140.226.204.477	176.765.566.762
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	122.201.492.583	128.197.686.412
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.033.544.897	40.330.418.917
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	991.166.997	8.237.461.433
IV- Hàng tồn kho	140	5.5	97.085.379.362	110.561.330.602
1. Hàng tồn kho	141		97.085.379.362	110.561.330.602
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		5.035.840.838	108.282.899
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	102.222.045	108.282.899
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.926.169.082	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.6	1.007.449.711	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		192.888.527.333	119.881.822.505
I Các khoản phải thu dài hạn	210		1.377.432.789	3.696.546.147
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	4.978.866.359	25.737.982.418
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		643.442.111	929.323.939
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	705.973.910	1.268.798.568
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.4	(4.950.849.591)	(24.239.558.778)
II Tài sản cố định	220		131.153.485.352	66.692.937.603
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	131.153.485.352	66.692.937.603
- Nguyên giá	222		290.075.803.495	204.926.468.587
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(158.922.318.143)	(138.233.530.984)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	8.568.374.585	220.623.620
1. Nguyên giá	231		16.046.366.973	10.018.064.076
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.477.992.388)	(9.797.440.456)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		12.939.075.871	11.068.469.367
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	-	497.544.460
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	12.939.075.871	10.570.924.907
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	33.858.554.265	35.618.292.265
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	800.000.000
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		(2.856.538.000)	(1.896.800.000)
VI Tài sản dài hạn khác	260		4.991.604.471	2.584.953.503
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	3.927.887.789	1.521.236.821
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		443.137.143.985	417.213.874.091

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND (Trình bày lại)
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		186.066.569.300	195.487.066.710
I- Nợ ngắn hạn	310		169.729.107.652	194.229.565.011
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	73.286.745.382	109.730.937.829
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.695.102.175	6.850.689.536
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	141.763.077	1.371.027.303
4. Phải trả người lao động	314		6.204.321.220	4.481.896.086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	3.900.595.968	14.071.483.574
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	1.946.411.525	3.202.673.842
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	71.900.000.000	52.000.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.654.168.305	2.520.856.841
II- Nợ dài hạn	330		16.337.461.648	1.257.501.699
1. Phải trả người bán dài hạn	331		380.165.231	869.223.502
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		3.015.493	3.133.493
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		168.280.924	172.664.704
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	286.000.000	212.480.000
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.16	15.500.000.000	-
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		257.070.574.685	221.726.807.381
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	257.070.574.685	221.726.807.381
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		72.885.613.677	62.038.896.846
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.984.961.008	63.487.910.535
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		27.463.820.240	18.011.577.549
- LNST chưa phân phối kì này	421b		60.521.140.768	45.476.332.986
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		443.137.143.985	417.213.874.091

Người lập



Phạm Kiên Trung

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2018
 Giám đốc



Trần Văn Phú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	
			VND	VND (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	2.293.350.181.811	2.234.318.037.988
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.18	2.293.350.181.811	2.234.318.037.988
4. Giá vốn hàng bán	11	5.19	2.222.980.132.816	2.170.685.598.745
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		70.370.048.995	63.632.439.243
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	4.874.509.188	4.967.213.531
7. Chi phí tài chính	22	5.21	1.205.368.778	673.228.502
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		245.630.778	531.700.284
8. Chi phí bán hàng	24	5.22	585.009.062	559.354.003
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.23	102.117.354	11.150.087.738
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		73.352.062.989	56.216.982.531
11. Thu nhập khác	31	5.24	1.538.056.723	390.273.709
12. Chi phí khác	32	5.24	54.496.126	5.686
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.483.560.597	390.268.023
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		74.835.623.586	56.607.250.554
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	14.314.482.818	11.130.917.568
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		60.521.140.768	45.476.332.986
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	6.038	4.537

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2018
 Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp trực tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	2.246.716.424.722	1.901.159.760.323
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(2.120.707.143.242)	(1.797.450.990.383)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(26.486.147.500)	(26.821.227.400)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(245.630.778)	(531.700.284)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(15.588.626.620)	(11.897.512.601)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	15.330.795.395	4.675.245.679
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(31.761.768.816)	(28.973.572.162)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	67.257.903.161	40.160.003.172
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(94.139.915.845)	(6.362.463.262)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.368.924.136	14.489.166
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	800.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.311.209.500	3.311.209.500
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(88.659.782.209)	(3.036.764.596)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	307.835.214.500	505.069.554.800
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(272.435.214.500)	(543.855.864.200)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(15.993.800.300)	(11.760.856.975)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	19.406.199.700	(50.547.166.375)
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50	(1.995.679.348)	(13.423.927.799)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	9.896.871.323	23.320.799.122
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	7.901.191.975	9.896.871.323

Người lập

Phạm Kiên Trung

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2018

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 2 ngày 4 tháng 6 năm 2007, lần 3 ngày 24 tháng 6 năm 2010 lần 4 ngày 01 tháng 6 năm 2012 và thay đổi lần 5 ngày 30 tháng 7 năm 2015 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

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

Tên Công ty 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

Sở hữu vốn:

<u>Cổ đông</u>	<u>Số cổ phần</u>	<u>VND</u>	<u>Tỷ lệ sở hữu</u>
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%

Địa chỉ đăng ký: 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 2017 là 125 người (tại 31 tháng 12 năm 2016: 121 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh theo giấy phép đăng ký 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;

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

110
3
H
TO
ETI
NG

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

- 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 31/12/2017, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

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.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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.. 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.

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, nếu có, 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.

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (Tiếp theo)

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

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư số 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

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 2017
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	
Trạm điện	13
Đường dây điện	12
Nhà cửa, vật kiến trúc khác	20
Máy móc và thiết bị	
Máy biến áp và thiết bị trạm điện	10
Máy móc, thiết bị khác	05
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03

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

Bất động sản đầu tư của công ty tại 31/12/2017 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 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 năm, 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.

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư (Tiếp theo)

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.

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.

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

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 năm 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 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 2017 và thuế TNDN miễn giảm.
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi trích khoảng 21% lợi nhuận sau thuế năm 2017

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.

1486
VNG T
PH
PHÁT
À Đ
ICO
H T
10
G
H
T
E
N

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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 năm (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.

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

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 năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong 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 20% trên thu nhập chịu thuế phù hợp với quy định về pháp luật thuế hiện hành.

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

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 hiện hành 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 trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

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 31/12/2017

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	1.252.481.565	1.909.825.982
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.648.710.410	7.987.045.341
Cộng	7.901.191.975	9.896.871.323

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	122.201.492.583	128.197.686.412
Công ty Cổ phần dệt Texhong Nhơn Trạch	15.425.113.554	14.498.952.753
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	-	21.074.396.034
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	16.290.581.933	15.746.271.275
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển đô Thị và Khu Công Nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên	8.658.260.083	963.717.885
Các đối tượng còn lại	81.827.537.013	75.914.348.465
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	4.978.866.359	25.737.982.418
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai	-	18.845.536.911
Phải thu các khách hàng còn lại	4.978.866.359	6.892.445.507
Trong đó số dư các bên liên quan	13.278.152.954	6.013.690.191
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	3.225.038.145	3.566.741.039
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	747.141.420	888.624.550
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	275.932.699	276.070.614
Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên tại Miền Đông	371.780.607	318.536.103
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển đô Thị và Khu Công Nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên	8.658.260.083	963.717.885
Cộng	127.180.358.942	153.935.668.830

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẤU B 09 - DN

5.3 Phải thu khác

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dư phòng	Giá trị ghi số	Dư phòng
a) Ngắn hạn	991.166.997	-	8.237.461.433	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển đồ Thị và Khu Công Nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên	-	-	6.277.558.198	-
Ký quỹ ký cược	200.000.000	-	200.000.000	-
Tạm ứng	29.000.000	-	942.186.897	-
Phải thu khác (*)	762.166.997	-	817.716.338	-
b) Dài hạn	705.973.910	270.417.403	1.268.798.568	423.714.452
Phải thu khác (**)	705.973.910	270.417.403	1.268.798.568	423.714.452
Cộng	1.697.140.907	270.417.403	9.506.260.001	423.714.452

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dư phòng	Giá trị ghi số	Dư phòng
Ngắn hạn khác (*)	762.166.997	-	817.716.338	-
Bảo hiểm xã hội chi	-	-	7.096.923	-
Phải trả khác	37.372.449	-	33.986.788	-
Phí trước bạ	22.890.719	-	61.908.930	-
Thuế thu nhập cá nhân tạm tính	-	-	1.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đồ thị IDICO	100.485.081	-	48.870.400	-
Công ty CP XD Nền móng Sông Đà Thăng Long Miền Nam	81.207.769	-	81.207.769	-
Công ty TNHH Trường Nam	338.180.909	-	338.180.909	-
Công ty TNHH TM DV & XD Phan Vũ	19.790.909	-	19.790.909	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thanh Xuân	147.165.848	-	147.165.848	-
Doanh nghiệp tư nhân Trung Chính	-	-	65.106.862	-
Hội đồng bồi thường thành phố Biên Hòa	14.400.000	-	14.400.000	-
Trần Dũng	673.313	-	-	-

1488
NG T
PH
HÁT
ĐỒ
C
15.9
10
G
H
TO
ET

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẤU B 09 - DN

5.3 Phải thu khác (Tiếp theo)	705.973.910	270.417.403	1.268.798.568	423.714.452
Dài hạn khác (**)	102.109.973	102.109.973	232.456.403	232.456.403
Công ty TNHH Xuân Bình	37.583.984	37.583.984	37.583.984	37.583.984
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	67.750.550	67.750.550	67.750.550	67.750.550
Cty TNHH DV Chiến Thắng	-	-	17.400.000	17.400.000
Công ty TNHH TMDV Xây dựng Hồng Hà	11.350.000	11.350.000	11.350.000	11.350.000
Công ty ống thép Sài Gòn	51.622.896	51.622.896	51.622.896	51.622.896
Nguyễn Xuân Diễn	-	-	2.389.690	2.389.690
Nguyễn Trọng Quang	-	-	2.000.001	2.000.001
Phạm Văn Hiến	-	-	645.000	645.000
Phan Lương Bằng	-	-	515.928	515.928
Nguyễn Thị Hồng Hạnh	-	-	214.600.141	-
Doanh nghiệp tư nhân Minh Hà	214.600.141	-	17.778.454	-
Công ty TNHH XD TM và SX Long Hải	17.778.454	-	102.848.420	-
Ngô Quang Trung	102.848.420	-	409.527.609	-
Trịnh Hải Hưng	-	-	48.081.492	-
Công ty CP ĐT và XD Miền Nam	48.081.492	-	52.248.000	-
Công ty TNHH MTV ô tô Trần Thành	52.248.000	-	-	-

5.4 Nợ xấu

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Phương Nga	3.944.304.715	-	3.944.304.715	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai	-	-	18.845.536.911	-
Các đối tượng khác còn lại	1.006.544.876	-	1.449.717.152	-
Cộng	4.950.849.591	-	24.239.558.778	-
<i>Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</i>	<i>4.950.849.591</i>	<i>4.950.849.591</i>	<i>24.239.558.778</i>	<i>24.239.558.778</i>
<i>Trong đó:</i>	<i>Quá hạn 1-30 ngày</i>	<i>Quá hạn 31-60 ngày</i>	<i>Quá hạn 61-90 ngày</i>	<i>Quá hạn trên 90 ngày</i>
Công ty TNHH Phương Nga	-	-	-	3.944.304.715
Khách hàng khác	-	-	-	1.006.544.876



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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

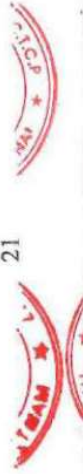
5.5 Hàng tồn kho	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.346.371.170	-	2.711.799.686	-
Công cụ, dụng cụ	26.428.081	-	19.043.020	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	93.712.580.111	-	107.830.487.896	-
Cộng	97.085.379.362	-	110.561.330.602	-

5.6 Các khoản phải thu/phải trả Nhà nước

	01/01/2017 (VND)		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2017 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải nộp	1.371.027.303	-	241.896.078.874	-	243.125.343.100	-	141.763.077	-
Thuế GTGT	287.877.506	-	225.226.284.946	-	225.514.162.452	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	266.694.091	-	14.314.482.818	-	14.581.176.909	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	816.455.706	-	2.319.294.500	-	2.993.987.129	-	141.763.077	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	30.016.610	-	30.016.610	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	6.000.000	-	6.000.000	-	-	-
Phải thu	-	-	-	-	1.007.449.711	-	1.007.449.711	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	-	-	1.007.449.711	-	1.007.449.711	-

5.7 Tài sản dài hạn dở dang

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	497.544.460	497.544.460
Hệ thống Hạ Tầng Khu chung cư Hóa An	-	-	497.544.460	497.544.460
Cộng	-	-	497.544.460	497.544.460



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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ B 09 -DN

5.8 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 01/01/2017	55.504.114.392	142.020.634.292	6.246.771.730	1.154.948.173	204.926.468.587
Tăng trong năm	48.970.361.664	34.983.400.517	1.395.572.727	-	85.349.334.908
Mua trong năm	-	190.000.000	1.395.572.727	-	1.585.572.727
Đầu tư XDCB hoàn thành	48.970.361.664	34.793.400.517	-	-	83.763.762.181
Giảm trong năm	-	(200.000.000)	-	-	(200.000.000)
Thanh lý nhượng bán	-	(200.000.000)	-	-	(200.000.000)
Số dư tại 31/12/2017	104.474.476.056	177.204.034.809	7.642.344.457	1.154.948.173	290.075.803.495
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2017	28.403.967.692	104.646.349.908	4.452.754.147	730.459.237	138.233.530.984
Tăng trong năm	4.891.229.292	14.920.608.959	849.107.560	227.841.348	20.888.787.159
Khấu hao trong năm	4.891.229.292	14.920.608.959	849.107.560	227.841.348	20.888.787.159
Giảm trong năm	-	-	(200.000.000)	-	(200.000.000)
Thanh lý nhượng bán	-	-	(200.000.000)	-	(200.000.000)
Số dư tại 31/12/2017	33.295.196.984	119.566.958.867	5.101.861.707	958.300.585	158.922.318.143
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2017	27.100.146.700	37.374.284.384	1.794.017.583	424.488.936	66.692.937.603
Tại ngày 31/12/2017	71.179.279.072	57.637.075.942	2.540.482.750	196.647.588	131.153.485.352

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại 31/12/2017 là 77.199.271.316 đồng (tại 31/12/2016 là 57.472.431.360 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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.9 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	10.018.064.076	8.790.580.937	2.762.278.040	16.046.366.973
- Nhà				-
Nhà 05 tầng số 1	4.764.765.547	4.751.338.890	977.649.771	8.538.454.666
Chung cư 5 tầng số 2	5.253.298.529	4.039.242.047	1.784.628.269	7.507.912.307
Giá trị hao mòn lũy kế	9.797.440.456	442.829.972	2.762.278.040	7.477.992.388
- Nhà				-
Nhà 05 tầng số 1	4.764.765.547	-	977.649.771	3.787.115.776
Chung cư 5 tầng số 2	5.032.674.909	442.829.972	1.784.628.269	3.690.876.612
Giá trị còn lại	220.623.620	8.790.580.937	442.829.972	8.568.374.585
- Nhà				-
Nhà 05 tầng số 1	-	4.751.338.890	-	4.751.338.890
Chung cư 5 tầng số 2	220.623.620	4.039.242.047	442.829.972	3.817.035.695
b) Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	-	-	-	-

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 2017 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính..

5.10 Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	102.222.045	108.282.899
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	102.222.045	108.282.899
b) Dài hạn	3.927.887.789	1.521.236.821
Các khoản khác	3.927.887.789	1.521.236.821
Cộng	4.030.109.834	1.629.519.720

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Chi mua sắm	-	-
b) Chi xây dựng cơ bản dở dang	12.939.075.871	10.570.924.907
Khu công nghiệp Sơn Mỹ 2	5.694.691.053	5.109.094.689
- tỉnh Bình Thuận		
Hệ thống lưới điện phân phối 22 KV		
thay đường dây 22 KV cáp trần	278.792.727	-
bằng cáp bọc lộ 483 - 485		
Hệ thống lưới điện phân phối 22 KV		
thay đường dây 22 KV cáp trần	235.052.727	-
bằng cáp bọc lộ 476 - 482		
Đầu nối hệ thống hạ tầng - TBA 110/22 KV	94.047.069	94.047.069
Nhơn Trạch V		
Cải tạo khuôn viên phía sau nhà	-	77.892.268
văn phòng Công ty		
Cải tạo đường dây 22KV lộ 477	-	1.558.023.242
- Hệ thống lưới điện phân phối 22 KV		
Hệ thống lưới điện phân phối 22 KV - đường	-	2.586.555.000
dây đường N1, N2		
Thay các rờ le Bảo vệ của máy biến áp TBA	-	1.145.312.639
110/KV Tuy Hạ		
Đầu tư trạm biến áp 110/22kV	5.732.050.036	-
- KCN Nhơn Trạch V		
Cải tạo Nhà kho - Phòng trực công nhân	51.665.243	-
đường dây TBA 110/22kV Tuy Hạ		
Cải tạo Nhà kho và hàng rào	295.105.217	-
- TBA 110/22kV Tuy Hạ		
Cải tạo nhà điều hành, nhà ăn, nhà bảo vệ,		
hàng rào và lắp đặt bảng hiệu tên trạm - TBA	475.014.813	-
100/22kV Nhơn Trạch V		
Nhánh đường dây 22kV cấp điện cho		
Công ty TNHH Quốc tế Thịnh Vượng	82.656.986	-
- Hệ thống lưới điện phân phối 22kV		
c) Chi sửa chữa	-	-
Cộng	12.939.075.871	10.570.924.907

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - UDICO	20%	20%				
2. Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL) (*)	0,29%	0,29%	237.100	2.371.000.000	521.620.000	1.849.380.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI) (**)	10,00%	10,00%	2.495.000	27.699.849.300	41.167.500.000	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	2.670.682.400	264.424
Công ty Cổ phần ĐT ĐT Đô thị và KCN Quê Võ IDICO (****)	5,00%	5,00%	400.000	4.000.000.000	-	1.007.158.000
Cộng				<u>36.715.092.265</u>	<u>44.359.802.400</u>	<u>2.856.538.000</u>
					<u>37.515.092.265</u>	<u>39.097.942.965</u>
						<u>1.896.800.000</u>

(*) Giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL) được xác định căn cứ vào giá UpCom trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 29 tháng 12 năm 2017 theo giá đóng cửa là 2.200 đồng x 237.100 Cổ phiếu.

(**) Giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI) được xác định căn cứ vào giá Niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh tại ngày 29 tháng 12 năm 2017 theo giá đóng cửa là 16.500 đồng x 2.495.000 Cổ phiếu.

(***) Giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO (LMI) được xác định căn cứ vào giá UpCom trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 29 tháng 12 năm 2017 theo giá đóng cửa là 10.100 đồng x 264.424 Cổ phiếu.

(****) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư chưa Niêm yết đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quê Võ IDICO để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá Niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn.

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

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

Đối tượng đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết		
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - UDICO	Số 168T, đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, Thành phố Biên Hoà, do Sở Kế hoạch tỉnh Đồng Nai cấp phép	Sản xuất vật liệu xây dựng
Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	Lầu 3 - Toà nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Bến Thành, Q1, do Sở Kế hoạch thành phố Hồ Chí Minh cấp phép.	Đầu tư và xây dựng thương mại
Công ty Cổ phần Đầu tư 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 Quê 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 Quê 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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.13 Phải trả người bán

MẪU B 09 - DN

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	73.286.745.382	73.286.745.382	109.730.937.829	109.730.937.829
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	43.942.796.950	43.942.796.950	70.769.778.200	70.769.778.200
Công ty TNHH XD TM Ngân Bình	-	-	11.689.141.540	11.689.141.540
Các đối tượng còn lại	29.343.948.432	29.343.948.432	27.272.018.089	27.272.018.089
b) Dài hạn	380.165.231	380.165.231	869.223.502	869.223.502
Các đối tượng phải trả	380.165.231	380.165.231	869.223.502	869.223.502
Cộng	73.666.910.613	73.666.910.613	110.600.161.331	110.600.161.331
Trong đó phải trả bên liên quan	84.702.471	84.702.471	342.548.144	342.548.144
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	65.929.581	65.929.581	104.413.762	104.413.762
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	-	-	219.361.492	219.361.492
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	18.772.890	18.772.890	18.772.890	18.772.890

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.14 Chi phí phải trả

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	3.900.595.968	14.071.483.574
Thi công di dời trụ điện trung thế trước cổng Công ty TNHH Eclat	-	11.162.500
Chi phí duy tu bảo dưỡng TBA và hệ thống đường dây 22KV	3.534.856.716	6.589.143.307
Thi công công trình mương, nền, bộ máy xường rót tương - Nhà máy Caesar	-	353.839.358
Giám sát, đấu nối công trình cấp điện cho Công ty Hirota Precision	-	16.272.727
Sửa chữa thiết bị điện - Công ty TNHH Ô tô VINA	-	9.950.000
Di dời trụ điện trung thế trước cổng Công ty Gold Long John	15.000.000	-
Thi công hạng mục kết cấu bê tông, cốt thép Nhà xưởng - Công ty TNHH Daejae	-	1.987.407.900
Vật tư đường N2 và hệ thống thoát nước (GĐ1) - KCN Phú Mỹ II	35.887.623	35.887.623
Thay thiết bị điện cho Công ty TNHH MTV Concord	31.500.000	-
Thi công ty Xây dựng và lắp đặt thiết bị Trường mầm non thuộc dự án: Khu dân cư	198.676.736	-
Thi công Công trình sửa chữa TBĐ TBA Công ty Dệt may Eclat	31.500.000	-
Thi công công trình Công ty TNHH May mặc United Sweethearts Việt Nam	40.174.893	5.067.820.159
Thi công Công trình sửa chữa TBĐ TBA Công ty TNHH KHKT Texhong	13.000.000	-
b) Dài hạn	-	-
Cộng	3.900.595.968	14.071.483.574

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.15 Phải trả khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.946.411.525	3.202.673.842
Kinh phí công đoàn	594.858.752	751.167.178
Bảo hiểm xã hội	-	161.315.151
Bảo hiểm y tế	-	37.362.107
Bảo hiểm thất nghiệp	-	22.723.261
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	284.569.090	278.369.390
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.066.983.683	1.951.736.755
b) Dài hạn	286.000.000	212.480.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	286.000.000	212.480.000
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	2.232.411.525	3.415.153.842
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Nguyễn Hữu Tường	117.898.488	132.898.488
Nguyễn Đức Lãm	5.068.304	1.285.092.091
Cong ty TNHH Trường Nam	19.221.600	19.221.600
Các đối tượng còn lại	924.795.291	514.524.576
Cộng	1.066.983.683	1.951.736.755

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2017 (VND)		Trong năm		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	67.500.000.000	67.500.000.000	287.935.214.500	272.435.214.500	52.000.000.000	52.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (*)	67.500.000.000	67.500.000.000	287.935.214.500	272.435.214.500	52.000.000.000	52.000.000.000
b) Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	4.400.000.000	4.400.000.000	4.400.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (**)	4.400.000.000	4.400.000.000	4.400.000.000	-	-	-
c) Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	15.500.000.000	15.500.000.000	19.900.000.000	4.400.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (**)	15.500.000.000	15.500.000.000	19.900.000.000	4.400.000.000	-	-
Cộng	87.400.000.000	87.400.000.000	312.235.214.500	276.835.214.500	52.000.000.000	52.000.000.000

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

Theo hợp đồng tín dụng số 01/2017/380626/HHTD ký ngày 08/08/2017: Vay thường xuyên theo mức dư nợ tối đa với số tiền 165.000.000.000 đồng.

Bổ sung vốn lưu động cho sản xuất kinh doanh

Theo từng giấy đề nghị giải ngân kiểm hợp đồng tín dụng cụ thể, 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

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

Bảo đảm bằng tài sản: hệ thống đường dây điện trung thế, máy đảo 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 mối bảo vệ và phân phối lưới điện.

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2017

67.500.000.000 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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.16 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

Số tiền được vay

Theo hợp đồng tín dụng số 01/2016/380626/HETD ký ngày 20/09/2016

Mục đích vay

Đầu tư mở rộng, nâng công suất trạm biến áp 110/22KV Nhom Trạch 5

Thời hạn vay

Theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể, 38 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: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2017

19.900.000.0000 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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2016	80.000.000.000	16.200.000.000	54.810.554.594	42.944.326.222	193.954.880.816
Tăng trong năm	-	-	7.228.342.252	45.476.332.986	52.704.675.238
Lãi hoạt động kinh doanh	-	-	-	45.476.332.986	45.476.332.986
Phân phối lợi nhuận	-	-	7.228.342.252	-	7.228.342.252
Giảm trong năm	-	-	-	24.932.748.673	24.932.748.673
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	7.228.342.252	7.228.342.252
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	5.704.406.421	5.704.406.421
Chia cổ tức năm 2015	-	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
Số dư tại 31/12/2016	80.000.000.000	16.200.000.000	62.038.896.846	63.487.910.535	221.726.807.381
Số dư tại 01/01/2017	80.000.000.000	16.200.000.000	62.038.896.846	63.487.910.535	221.726.807.381
Tăng trong năm	-	-	10.846.716.831	60.521.140.768	71.367.857.599
Lãi kinh doanh trong năm	-	-	-	60.521.140.768	60.521.140.768
Phân phối lợi nhuận	-	-	10.846.716.831	-	10.846.716.831
Giảm trong năm	-	-	-	36.024.090.295	36.024.090.295
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	10.846.716.831	10.846.716.831
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	9.177.373.464	9.177.373.464
Chia cổ tức năm 2016 (*)	-	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
Số dư tại 31/12/2017	80.000.000.000	16.200.000.000	72.885.613.677	87.984.961.008	257.070.574.685

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty trích quỹ đầu tư phát triển 25%, tương ứng số tiền là 10.846.716.831 đồng; trích quỹ khen thưởng phúc lợi khoảng 21%, tương ứng với số tiền là 9.177.373.464 đồng; chi trả cổ tức năm 2016 với tỷ lệ 20% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 16.000.000.000 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 31/12/2017

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

	31/12/2017 VND	01/01/2017 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
Cộng	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 2017 VND	Năm 2016 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	16.000.000.000	12.000.000.000

Theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty chi trả cổ tức năm 2016 với tỷ lệ 20% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 16.000.000.000 đồng.

d. Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

d. Các quỹ doanh nghiệp

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ đầu tư phát triển	72.885.613.677	62.038.896.846
Cộng	72.885.613.677	62.038.896.846

5.18 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu kinh doanh điện năng	2.236.003.385.135	2.062.603.811.875
Doanh thu hoạt động xây lắp	38.308.871.908	137.877.121.418
Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản	15.134.204.189	3.703.286.726
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	3.903.720.579	30.133.817.969
Cộng	2.293.350.181.811	2.234.318.037.988

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.19 Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	2.168.524.291.304	2.006.081.717.060
Giá vốn hoạt động xây dựng	38.335.173.009	132.531.986.949
Giá vốn đầu tư, kinh doanh bất động sản	13.013.316.420	2.938.016.680
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	3.107.352.083	29.133.878.056
Cộng	2.222.980.132.816	2.170.685.598.745

5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.563.299.688	1.585.386.118
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.311.209.500	3.311.209.500
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	70.617.913
Cộng	4.874.509.188	4.967.213.531

5.21 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	245.630.778	531.700.284
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	959.738.000	141.528.218
Cộng	1.205.368.778	673.228.502

5.22 Chi phí bán hàng

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên	547.018.697	559.354.003
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	970.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.020.365	-
Cộng	585.009.062	559.354.003

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.115.337.992	3.869.576.702
Chi phí vật liệu quản lý	456.353.601	321.694.155
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.238.363.851	207.592.619
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.076.948.908	1.555.640.412
Thuế phí và lệ phí	767.248.081	833.130.053
Chi phí dự phòng	(19.288.709.187)	232.179.226
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.122.835.358	1.155.588.500
Chi phí bằng tiền khác	6.613.738.750	2.974.686.071
Cộng	102.117.354	11.150.087.738

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.24 Lợi nhuận khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.368.924.136	130.972.781
Các khoản khác	169.132.587	259.300.928
Cộng	1.538.056.723	390.273.709
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản khác	54.496.126	5.686
Cộng	54.496.126	5.686
Lợi nhuận khác	1.483.560.597	390.268.023

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
1.1 Lợi nhuận kế toán trước thuế	74.835.623.586	56.607.250.554
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>		
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	48.000.000	2.864.939.085
Thù lao của hội đồng quản trị	48.000.000	154.000.000
Chi phí không được trừ (Chi phí lương)	-	2.710.939.085
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	3.311.209.500	3.311.209.500
Thu nhập từ nhận cổ tức	3.311.209.500	3.311.209.500
Thu nhập chịu thuế	71.572.414.086	56.160.980.139
1.2. Thu nhập từ hoạt động xây lắp	(26.301.101)	4.766.506.704
Thu nhập từ hoạt động xây lắp không được giảm thuế	(26.301.101)	2.740.937.502
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Thu nhập từ hoạt động xây lắp không được giảm thuế	-	2.025.569.202
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	15%	15%
1.3. Thu nhập từ kinh doanh điện	66.171.607.699	45.904.634.531
Thu nhập từ kinh doanh điện không được miễn giảm	66.171.607.699	45.904.634.531
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
1.4. Thu nhập từ hoạt động khác	5.427.107.488	5.489.838.904
Thu nhập từ hoạt động khác	5.427.107.488	5.489.838.904
Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	14.314.482.818	11.130.917.568
Thuế thu nhập được miễn giảm	-	-
Thuế TNDN hiện hành	14.314.482.818	11.130.917.568

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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.26 Lãi trên cơ bản cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh	60.521.140.768	45.476.332.986
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	60.521.140.768	45.476.332.986
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 (*)	12.213.498.205	9.177.373.464
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	6.038	4.537

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2017, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2016 với tỷ lệ khoảng 21% trên lợi nhuận sau thuế, tương ứng với số tiền là 9.177.373.464 đồng. Theo đó, ước tính 12 tháng năm 2017 là 12.213.498.205 đồng.

5.27 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.161.530.844	134.903.042.374
Chi phí nhân công	32.005.059.819	24.256.679.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	20.888.787.159	21.183.088.754
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.194.387.839.843	1.988.765.840.876
Chi phí khác bằng tiền	6.983.516.566	12.871.306.226
Cộng	2.277.426.734.231	2.181.979.957.858

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Thư ký HĐQT:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và Thư ký HĐQT	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	4.621.703.000	5.167.878.018

Các giao dịch bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giao dịch mua				
1. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Tiền nước Tiền thuê lại đất Tiếp khách	244.583.076 20.905.173 71.807.273	171.605.194 20.905.173 117.386.344
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển vật liệu IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Xăng dầu	230.006.510	126.990.909
3. Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV - tại Miền đông	Chi nhánh - Công ty mẹ	Sửa chữa hư hỏng công trình	54.496.126	-
4. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Thi nghiệm	67.027.273	-
Cộng			688.825.431	436.887.620



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 31/12/2017

MÃU 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)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giao dịch bán				
1. Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV - tại Miền đông	Chi nhánh - Công ty mẹ	Cung cấp điện	3.650.090.531	2.957.099.753
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp vật tư	170.244.321	-
3. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	2.676.816.190	2.581.087.826
4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện Xây lắp Thiết bị đo lường	10.790.327.628 808.397.273 23.702.711	9.557.042.991 639.654.317 -
5. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam- TNHH MTV	Công ty mẹ	Cung cấp điện Thiết bị đo lường Giá trị xây lắp	1.082.260.629 2.300.000 4.264.530.909	1.155.928.523 - 876.107.168
Cộng			23.468.670.192	17.766.920.578
Bên liên quan				
Giao dịch khác			Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	Công ty mẹ	Giá trị xây lắp	-	23.603.160.000
Cộng			-	23.603.160.000



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 31/12/2017

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	
	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
1. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	8.658.260.083	963.717.885
Phải thu khách hàng		
2. Chi nhánh - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV - tại Miền Đông	-	6.277.558.198
Phải thu khác		
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	371.780.607	318.536.103
Phải thu khách hàng		
4. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	3.225.038.145	3.566.741.039
Phải thu khách hàng		
5. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	747.141.420	888.624.550
Phải thu khách hàng		
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	97.000.000	97.000.000
Ứng trước cho người bán		
Phải thu khách hàng	275.932.699	276.070.614
Cộng	13.375.152.954	12.388.248.389
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Bên liên quan	Khoản mục	
1. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Phải trả người bán	219.361.492
2. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Phải trả người bán	18.772.890
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Phải trả người bán	104.413.762
Cộng	84.702.471	342.548.144

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	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.901.191.975	9.896.871.323
Phải thu khách hàng và phải thu khác	123.646.027.362	138.003.525.569
Đầu tư tài chính dài hạn khác	33.858.554.265	34.818.292.265
Tổng	165.405.773.602	182.718.689.157
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	87.400.000.000	52.000.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	75.899.322.138	114.015.315.173
Chi phí phải trả	3.900.595.968	14.071.483.574
Cộng	167.199.918.106	180.086.798.747

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 2017, Công ty Cổ phần đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (mã chứng khoán PXL giao dịch trên thị trường UPCOM) với giá trị 2.371.000.000 đồng (tương ứng 237.100 cổ phiếu) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quê Võ IDICO với giá trị là 4.000.000.000 đồng (tương ứng 400.000 cổ phiếu). Tại thời điểm 31/12/2017, giá của cổ phiếu PXL tại thị trường UPCOM là 2.200 VND/cổ phiếu và Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quê Võ IDICO đã được kiểm toán. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho hai khoản đầu tư tài chính này theo hướng dẫn tại thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 với số tiền lần lượt là 1.849.380.000 đồng và 1.007.158.000 đồng.

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

Rủi ro tín dụng

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 4.950.849.591 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 năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	75.233.156.907	666.165.231	75.899.322.138
Chi phí phải trả	3.900.595.968	-	3.900.595.968
Các khoản vay	71.900.000.000	15.500.000.000	87.400.000.000
Tổng	151.033.752.875	16.166.165.231	167.199.918.106
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 01/01/2017			
Phải trả người bán và phải trả khác	112.933.611.671	1.081.703.502	114.015.315.173
Chi phí phải trả	14.071.483.574	-	14.071.483.574
Các khoản vay	52.000.000.000	-	52.000.000.000
Cộng	179.005.095.245	1.081.703.502	180.086.798.747

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.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 31/12/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.901.191.975	-	7.901.191.975
Phải thu khách hàng và phải thu khác	122.912.036.684	733.990.678	123.646.027.362
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	33.858.554.265	33.858.554.265
Cộng	130.813.228.659	34.592.544.943	165.405.773.602
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tại 01/01/2017			
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.896.871.323	-	9.896.871.323
Phải thu khách hàng và phải thu khác	135.236.303.361	2.767.222.208	138.003.525.569
Đầu tư tài chính dài hạn khác	-	34.818.292.265	34.818.292.265
Cộng	145.133.174.684	37.585.514.473	182.718.689.157



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 31/12/2017

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, thăm 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 2016

	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản			Khác	Tổng
	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		
TÀI SẢN					
Tài sản cố định	66.692.937.603	-	220.623.620	-	66.913.561.223
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	10.570.924.907	10.570.924.907
Các khoản phải thu	92.752.478.453	30.089.340.561	7.955.790.994	49.664.502.901	180.462.112.909
Hàng tồn kho	-	112.122.591.744	-	-	112.122.591.744
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	47.144.683.308
Tổng tài sản					417.213.874.091

NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản phải trả	69.705.618.325	29.244.613.977	185.578.242	44.351.256.166	143.487.066.710
Phải trả tiền vay	52.000.000.000	-	-	-	52.000.000.000
Tổng nợ phải trả					195.487.066.710

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

	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản			Khác	Tổng
	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		
Tổng doanh thu	2.062.603.811.875	137.877.121.418	3.703.286.726	30.133.817.969	2.234.318.037.988
Kết quả kinh doanh bộ phận	45.762.938.450	4.280.974.594	205.916.043	999.939.913	51.249.769.000
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	51.249.769.000
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	4.967.213.531
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	390.268.023
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	56.607.250.554
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(11.130.917.568)
Lợi nhuận trong năm					45.476.332.986



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 31/12/2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán.

Thực hiện theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước khu vực IV năm 2017 nên một số khoản mục đã được trình bày, phân loại lại cho phù hợp với mục đích trình bày Báo cáo tài chính năm hiện tại”, đồng thời trình bày chi tiết việc phân loại đó ở dưới:

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2017 Theo KTNN VND	Tại ngày 01/01/2017 Theo BCKT VND	Chênh lệch VND
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
A. Phần Tài sản		238.759.017.014	239.583.148.225	824.131.211
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	128.197.686.412	127.233.968.527	(963.717.885)
Hàng tồn kho	141	110.561.330.602	111.415.772.602	854.442.000
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	-	933.407.096	933.407.096
B. Phần Nguồn vốn		78.930.421.412	79.754.552.623	824.131.211
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	1.371.027.303	1.016.722.495	(354.304.808)
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14.071.483.574	17.339.385.256	3.267.901.682
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	63.487.910.535	61.398.444.872	(2.089.465.663)
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH				
	Mã số	Năm 2016 theo KTNN VND	Năm 2016 theo BCKT VND	Chênh lệch VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	2.234.318.037.988	2.233.441.930.820	876.107.168
Giá vốn hàng bán	11	2.170.685.598.745	2.173.099.058.427	(2.413.459.682)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	11.130.917.568	9.930.816.381	1.200.101.187
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	45.476.332.986	43.386.867.323	2.089.465.663
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.685	5.423	261

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2018
Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú





Đồng Nai, ngày 04 tháng 04 năm 2018

Giám đốc

(ký tên và đóng dấu)



**GIÁM ĐỐC
TRẦN VĂN PHÚ**

IDICO - UDICO
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ & ĐÔ THỊ UDICC