



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 - 37



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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) (“Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005, thay đổi lần 6 ngày 5 tháng 9 năm 2019.

Vốn điều lệ theo giấy phép đăng ký kinh doanh là 80.000.000.000 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 Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiên, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Bà Trần Thúy Hương	Chủ tịch
Ông Trần Văn Phú	Thành viên
Ông Mai Quốc Chinh	Thành viên
Ông Lê Đắc Mạnh	Thành viên
Ông Phan Văn Chính	Thành viên (từ nhiệm 25/4/2019)
Bà Hồ Thị Hải Hà	Thành viên (bỏ nhiệm 25/4/2019)

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 31/12/2019.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



Trần Văn Phú
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 3 năm 2020

Số: 199/2020/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

Kính gửi: **Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO, được lập ngày 12 tháng 3 năm 2020, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của 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 31/12/2019 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: 02/2020/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2020 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Global Network***Hà Nội, ngày 12 tháng 3 năm 2020*

Phan Thị Xuân Diệu**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2742-2020-137-1

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Điều chỉnh hồi tố) VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		272.734.594.527	270.939.786.644
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	46.180.786.363	44.486.413.033
1. Tiền	111		44.787.382.612	44.486.413.033
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.393.403.751	-
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		136.658.235.065	137.064.849.566
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	123.299.184.794	128.895.419.413
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		12.854.882.649	7.363.821.600
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	504.167.622	805.608.553
IV- Hàng tồn kho	140	5.5	89.355.178.566	83.308.572.024
1. Hàng tồn kho	141		89.355.178.566	83.308.572.024
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		540.394.533	6.079.952.021
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	117.836.060	151.205.999
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		268.722.269	2.848.883.078
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.7	153.836.204	3.079.862.944
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		195.449.385.263	187.844.533.240
I Các khoản phải thu dài hạn	210		1.442.101.383	2.184.445.281
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	4.037.686.577	4.773.849.975
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		642.745.611	648.926.111
3. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	705.973.910	705.973.910
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.4	(3.944.304.715)	(3.944.304.715)
II Tài sản cố định	220		138.966.967.207	130.015.421.378
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	138.966.967.207	130.015.421.378
- Nguyên giá	222		335.899.747.612	307.089.240.150
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(196.932.780.405)	(177.073.818.772)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	6.810.258.401	7.689.316.493
1. Nguyên giá	231		16.046.366.973	16.046.366.973
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.236.108.572)	(8.357.050.480)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		11.161.203.426	9.720.576.867
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	11.161.203.426	9.720.576.867
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	35.089.492.738	33.830.933.265
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.715.092.265	36.715.092.265
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.625.599.527)	(2.884.159.000)
VI Tài sản dài hạn khác	260		1.979.362.108	4.403.839.956
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	680.106.295	3.145.457.684
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		1.299.255.813	1.258.382.272
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		468.183.979.790	458.784.319.884



97
Y
-
A
N
S

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 31/12/2019

Mẫu B01- DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2019	01/01/2019
			VND	(Điều chỉnh hồi tố) VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		181.548.812.968	190.811.530.103
I- Nợ ngắn hạn	310		167.527.299.604	183.437.538.220
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	72.219.110.610	68.025.773.515
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		7.628.391.486	4.338.211.707
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.7	65.176.373	82.846.629
4. Phải trả người lao động	314		6.054.149.446	3.401.282.634
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	28.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	18.635.537.671	2.122.608.130
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.14	56.700.000.000	99.800.000.000
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		6.224.934.018	5.638.815.605
II- Nợ dài hạn	330		14.021.513.364	7.373.991.883
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	-	295.079.246
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	3.015.493
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		131.513.364	135.897.144
4. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	-	240.000.000
5. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.14	13.890.000.000	6.700.000.000
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		286.635.166.822	267.972.789.781
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.15	286.635.166.822	267.972.789.781
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.200.000.000	16.200.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		141.592.762.240	129.002.826.385
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.842.404.582	42.769.963.396
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		5.326.066.028	-
- LNST chưa phân phối kì này	421b		43.516.338.554	42.769.963.396
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		468.183.979.790	458.784.319.884

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 3 năm 2020

Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2019	Năm 2018
			VND	(Điều chỉnh hồi tố) VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.16	2.751.388.238.748	2.544.586.244.543
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.16	1.733.192.521	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.16	2.749.655.046.227	2.544.586.244.543
4. Giá vốn hàng bán	11	5.17	2.663.196.386.697	2.467.878.502.769
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		86.458.659.530	76.707.741.774
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.18	5.277.209.197	7.103.140.797
7. Chi phí tài chính	22	5.19	689.743.196	2.761.013.645
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.948.302.669	2.733.392.645
8. Chi phí bán hàng	25	5.20	607.732.094	655.362.968
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.21	16.725.544.952	14.946.244.299
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		73.712.848.485	65.448.261.659
11. Thu nhập khác	31	5.22	79.409.757	126.584.815
12. Chi phí khác	32	5.22	165.310.600	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(85.900.843)	126.584.815
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		73.626.947.642	65.574.846.474
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.23	14.110.609.088	11.604.883.078
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		59.516.338.554	53.969.963.396
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.24	6.329	5.740

Người lập

Phạm Kiên Trung

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 12 tháng 3 năm 2020
Giám đốc



Trần Văn Phú

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Mẫu B03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2018	
		Năm 2019 (Điều chỉnh hồi tố) VND	VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	73.626.947.642	65.574.846.474
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	22.933.261.000	21.649.268.323
- Các khoản dự phòng	03	(1.258.559.473)	(978.923.876)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(5.240.578.650)	(7.103.140.797)
- Chi phí lãi vay	06	1.948.302.669	2.733.392.645
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	92.009.373.188	81.875.442.769
- Biến động các khoản phải thu	09	6.655.145.948	2.365.760.066
- Biến động hàng tồn kho	10	(6.087.480.083)	13.582.141.748
- Biến động các khoản phải trả	11	7.291.428.568	(13.017.199.450)
- Biến động chi phí trả trước	12	2.498.721.328	733.446.151
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.948.302.669)	(2.733.392.645)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.184.582.348)	(13.677.296.311)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.467.843.100)	(5.883.101.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<i>81.766.460.832</i>	<i>63.245.801.328</i>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(32.611.701.384)	(17.742.420.309)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	28.972.727
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.277.209.197	7.103.140.797
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<i>(27.334.492.187)</i>	<i>(10.610.306.785)</i>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	321.390.000.000	346.930.946.500
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(357.300.000.000)	(327.830.946.500)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(16.827.595.315)	(35.150.273.485)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>(52.737.595.315)</i>	<i>(16.050.273.485)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	1.694.373.330	36.585.221.058
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	44.486.413.033	7.901.191.975
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	46.180.786.363	44.486.413.033

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 3 năm 2020

Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

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, thay đổi lần 6 ngày 5 tháng 9 năm 2019.

Vốn điều lệ theo giấy phép đăng ký kinh doanh là 80.000.000.000 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:

Cổ đông	Số cổ phần	VND	Tỷ lệ sở hữu
Tổng công ty IDICO - CTCP	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: Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 123 người (tại 31/12/2018: 126 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; 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 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 về việc bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

STT	Đơn vị trực thuộc	Hoạt động kinh doanh chính
1.	Xí nghiệp lắp máy điện nước	Cung cấp điện
2.	Xí nghiệp Phát triển nhà số 5	Xây lắp dân dụng
3.	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.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 về việc bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Chuẩn mực kế toán Việt Nam có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

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 31/12/2019.

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.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.
- Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.
- Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, liên doanh, liên kết: Là khoản dự phòng tổn thất do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên doanh, liên kết) 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 công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Dự phòng tổn thất 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 doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư.

Khoản lỗ của doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư làm căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất, nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là công ty Mẹ. Nếu doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, căn cứ để trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của doanh nghiệp được đầu tư đó.

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 có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC

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 2019
	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 ngày 31/12/2019 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.

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.

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

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.

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".

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

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu kinh doanh điện năng

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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.

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.

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.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam 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.

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.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ (Tổng Công ty IDICO - CTCP) 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.

3600
CÔ
CỔ
Ư TƯ
HÀ V
ID
TRAC
01
V
NH
IT
/IE
N

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 31/12/2019

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**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	1.439.137.353	1.129.750.711
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	43.348.245.259	43.356.662.322
Tương đương tiền	1.393.403.751	-
Cộng	46.180.786.363	44.486.413.033

Tương đương tiền là khoản mục tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP An Bình, lãi suất được áp dụng theo từng lần thanh toán lãi của ngân hàng.

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	123.299.184.794	128.895.419.413
Công ty Cổ phần dệt Texhong Nhơn Trạch	16.547.097.689	16.026.822.614
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	10.248.317.961	9.988.419.710
Các đối tượng còn lại	96.503.769.144	102.880.177.089
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	4.037.686.577	4.773.849.975
Phải thu các khách hàng còn lại	4.037.686.577	4.773.849.975
Trong đó số dư các bên liên quan	11.443.262.186	14.790.809.569
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	2.550.189.128	2.849.114.461
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	2.708.191.738	1.169.226.931
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	101.900.493	200.938.060
Chi nhánh Tổng công ty IDICO - CTCP tại Miền Đông	415.232.052	409.653.097
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng số 10 IDICO	21.519.779	21.519.779
Tổng công ty IDICO -CTCP	5.646.228.996	10.140.357.241
Cộng	127.336.871.371	133.669.269.388

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.3 Phải thu khác

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
a) Ngắn hạn	504.167.622	-	805.608.553	-
Tạm ứng	-	-	29.000.000	-
Phải thu khác (*)	504.167.622	-	776.608.553	-
b) Dài hạn	705.973.910	-	705.973.910	-
Tạm ứng	51.622.896	-	51.622.896	-
Phải thu khác (**)	654.351.014	-	654.351.014	-
Cộng	1.210.141.532	-	1.511.582.463	-
	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
Ngắn hạn khác (*)	504.167.622	-	776.608.553	-
Phải trả khác	33.986.788	-	33.986.788	-
Phí trước bạ	16.002.134	-	27.097.934	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	100.343.581	-	110.982.961	-
Công ty CP XD Nền móng Sông Đà Thăng Long MN	-	-	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	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thanh Xuân	-	-	147.165.848	-
Hội đồng bồi thường thành phố Biên Hòa	14.400.000	-	14.400.000	-
Đào Công Thắng	-	-	1.466.220	-
Phạm Quốc Bình	-	-	1.246.630	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT - CN HCM	1.254.210	-	1.082.585	-
Cộng	504.167.622	-	776.608.553	-



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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.3 Phải thu khác (Tiếp theo)

Dài hạn khác (**)			
Công ty TNHH Xuân Bình	654.351.014	-	654.351.014
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	102.109.973	-	102.109.973
Công ty TNHH DV Chiến Thắng	37.583.984	-	37.583.984
Công ty ống thép Sài Gòn	67.750.550	-	67.750.550
Doanh nghiệp tư nhân Minh Hà	11.350.000	-	11.350.000
Công ty TNHH XD TM và SX Long Hải	214.600.141	-	214.600.141
Ngô Quang Trung	17.778.454	-	17.778.454
Công ty CP ĐT và XD Miền Nam	102.848.420	-	102.848.420
Công ty TNHH MTV ô tô Trần Thành	48.081.492	-	48.081.492
Cộng	52.248.000	-	52.248.000
	654.351.014	-	654.351.014

5.4 Nợ xấu

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (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	-
Cộng	3.944.304.715	-	3.944.304.715	-
<i>Trong đó:</i>				
Công ty TNHH Phương Nga	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	Từ 3 năm trở lên
				3.944.304.715



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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẤU B 09 - DN

5.5 Hàng tồn kho	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.812.741.941	-	2.982.007.741	-
Công cụ, dụng cụ	88.027.759	-	81.860.502	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	86.454.408.866	-	80.244.703.781	-
Cộng	89.355.178.566	-	83.308.572.024	-

5.6 Chi phí trả trước	31/12/2019		01/01/2019	
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn	117.836.060	151.205.999		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	83.010.641	151.205.999		
Các khoản khác	34.825.419	-		
b) Dài hạn	680.106.295	3.145.457.684		
Các khoản khác	680.106.295	3.145.457.684		
Cộng	797.942.355	3.296.663.683		

5.7 Các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước	01/01/2019 (VND)		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2019 (VND)	
	Điều chỉnh hồi tố							
Phải nộp	82.846.629	16.214.558.377	16.232.228.633	65.176.373				
Thuế GTGT	-	2.924.643.568	2.924.643.568	-				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	11.030.746.144	11.030.746.144	-				
Thuế thu nhập cá nhân	82.846.629	2.221.452.338	2.239.122.594	65.176.373				
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	31.716.327	31.716.327	-				
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-				
Phải thu	3.079.862.944	3.079.862.944	153.836.204	153.836.204				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	3.079.862.944	3.079.862.944	153.836.204	153.836.204				



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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU 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 dung cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2019	119.681.067.158	178.274.299.362	7.642.344.457	1.491.529.173	307.089.240.150
Tăng trong năm	7.033.096.891	23.051.966.029	923.516.364	33.800.000	31.042.379.284
Mua trong năm	-	-	923.516.364	33.800.000	957.316.364
Đầu tư XD/CB hoàn thành	7.033.096.891	23.051.966.029	-	-	30.085.062.920
Giảm trong năm	(2.116.987.277)	-	-	(114.884.545)	(2.231.871.822)
Thanh lý tài sản	(2.116.987.277)	-	-	(114.884.545)	(2.231.871.822)
Số dư tại 31/12/2019	124.597.176.772	201.326.265.391	8.565.860.821	1.410.444.628	335.899.747.612
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2019	38.963.021.836	130.840.395.614	6.165.907.110	1.104.494.212	177.073.818.772
Tăng trong năm	9.170.156.447	12.183.747.276	533.809.322	166.489.863	22.054.202.908
Khấu hao trong năm	9.170.156.447	12.183.747.276	533.809.322	166.489.863	22.054.202.908
Giảm trong năm	(2.080.356.730)	-	-	(114.884.545)	(2.195.241.275)
Thanh lý tài sản	(2.080.356.730)	-	-	(114.884.545)	(2.195.241.275)
Số dư tại 31/12/2019	46.052.821.553	143.024.142.890	6.699.716.432	1.156.099.530	196.932.780.405
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2019	80.718.045.322	47.433.903.748	1.476.437.347	387.034.961	130.015.421.378
Tại ngày 31/12/2019	78.544.355.219	58.302.122.501	1.866.144.389	254.345.098	138.966.967.207

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại 31/12/2019 là 104.362.407.609 đồng (tại 31/12/2018 là 97.192.299.114 đồng)
 Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại 31/12/2019 là 83.986.251.952 đồng (tại 31/12/2018 là 83.095.694.929 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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.9 Bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Số cuối năm VND
a) Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	16.046.366.973	-	-	16.046.366.973
Chung cư 5 tầng số 1	8.538.454.666	-	-	8.538.454.666
Chung cư 5 tầng số 2	7.507.912.307	-	-	7.507.912.307
Giá trị hao mòn lũy kế	8.357.050.480	879.058.092	-	9.236.108.572
Chung cư 5 tầng số 1	4.382.352.953	475.133.888	-	4.857.486.841
Chung cư 5 tầng số 2	3.974.697.527	403.924.204	-	4.378.621.731
Giá trị còn lại	7.689.316.493	-	879.058.092	6.810.258.401
Chung cư 5 tầng số 1	4.156.101.713	-	475.133.888	3.680.967.825
Chung cư 5 tầng số 2	3.533.214.780	-	403.924.204	3.129.290.576

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 31/12/2019 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Chi mua sắm	-	-
b) Chi xây dựng cơ bản dở dang	11.161.203.426	9.720.576.867
Khu công nghiệp Sơn Mỹ 2 - tỉnh Bình Thuận	5.153.993.780	5.153.993.780
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV-Thay đường dây 22kV cáp trần bằng cáp bọc đường 5A,5C-KCN2; Đường Trần Phú, đường Võ Văn Tần-KCN 3	5.790.964.600	-
Hệ thống lưới điện phân phối 22 KV thay đường dây 22 KV cáp trần bằng cáp bọc đường số 1,3,6,10,12-Lộ 478,481 KCN Nhơn Trạch I	-	2.796.936.600
Đầu tư trạm biến áp 110/22kV - KCN Nhơn Trạch V	-	1.574.568.305
Công trình khác	216.245.046	195.078.182
Cộng	11.161.203.426	9.720.576.867

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ B 09 - DN

5.11 Đầu tư tài chính dài hạn

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	năm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp đầu khí Long Sơn (PXL) (*)	0,29%	0,29%	237.100	2.371.000.000	1.873.090.000	497.910.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI) (**)	10,00%	10,00%	2.494.920	27.699.849.300	27.693.612.000	6.237.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO (***)	4,81%	4,81%	264.424	2.644.242.965	2.644.242.965	-
Công ty Cổ phần ĐT PT Đô thị và KCN Quế Võ IDICO (****)	5,00%	5,00%	400.000	4.000.000.000	4.000.000.000	1.121.452.227
Cộng				<u>36.715.092.265</u>	<u>36.715.092.265</u>	<u>1.625.599.527</u>
						<u>2.884.159.000</u>

(*) Giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp đầu khí Long Sơn (PXL) được xác định căn cứ vào giá UpCom trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 31/12/2019 theo giá bình quân là 7.900 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 31/12/2019 theo giá đóng cửa là 11.100 đồng x 2.494.920 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 31/12/2019 theo giá bình quân là 10.000 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 Quế 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)

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	72.219.110.610	72.219.110.610	68.025.773.515	68.025.773.515
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	57.079.152.710	57.079.152.710	49.297.989.100	49.297.989.100
Các đối tượng còn lại	15.139.957.900	15.139.957.900	18.727.784.415	18.727.784.415
b) Dài hạn	-	-	295.079.246	295.079.246
Các đối tượng phải trả	-	-	295.079.246	295.079.246
Cộng	72.219.110.610	72.219.110.610	68.320.852.761	68.320.852.761

5.13 Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	18.635.537.671	2.122.608.130
Kinh phí công đoàn	706.702.145	717.195.222
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	410.000.000	-
Cố tức, lợi nhuận phải trả	16.306.700.290	334.295.605
Nguyễn Hữu Tường	117.898.488	117.898.488
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.094.236.748	953.218.815
b) Dài hạn	-	240.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	240.000.000
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	18.635.537.671	2.362.608.130

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.14 Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2019 (VND)		Trong năm		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn Vay ngắn hạn	56.700.000.000	56.700.000.000	314.200.000.000	357.300.000.000	99.800.000.000	99.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (*)	50.000.000.000	50.000.000.000	307.500.000.000	348.500.000.000	91.000.000.000	91.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	6.700.000.000	6.700.000.000	6.700.000.000	8.800.000.000	8.800.000.000	8.800.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (**)	6.700.000.000	6.700.000.000	6.700.000.000	8.800.000.000	8.800.000.000	8.800.000.000
b) Vay và nợ và thuế tài chính dài hạn	13.890.000.000	13.890.000.000	13.890.000.000	6.700.000.000	6.700.000.000	6.700.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (**)	13.890.000.000	13.890.000.000	13.890.000.000	6.700.000.000	6.700.000.000	6.700.000.000
Cộng	70.590.000.000	70.590.000.000	328.090.000.000	364.000.000.000	106.500.000.000	106.500.000.000

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

Theo hợp đồng tính đúng số 01/2019/380626/HHTD ký ngày 14/08/2019: Vay thường xuyên theo mức dư nợ tối đa với số tiền 175.000.000.000 đồng.

Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh

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

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

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

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2019: 50.000.000.0000 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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.14 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

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

+ Hợp đồng tín dụng số 01/2016/380626/HĐTD ký ngày 20/09/2016

Mục đích vay

Đầu tư mở rộng, nâng công suất trạm biến áp 110/22kV Nhơn 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 31/12/2019

6.700.000.000 đồng (đã bao gồm vay và nợ dài hạn đến hạn trả là 6.700.000.000 đồng)

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

Mục đích vay

Đầu tư mở rộng, nâng công suất trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ

Thời hạn vay

48 tháng, thời gian ân hạn khoản vay là 12 tháng

Lãi suất vay

Áp dụng lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân và được điều chỉnh 6 tháng/lần vào ngày 01 tháng đầu tiên của kỳ điều chỉnh lãi suất kể từ ngày ký Hợp đồng tín dụng theo thông báo lãi suất của Ngân hàng.

Hình thức đảm bảo tiền vay

Bảo đảm bằng tài sản: Tất cả các tài sản hình thành trong tương lai từ dự án vay vốn.

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2019

13.890.000.000 đồng.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÓ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.15 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	Cộng
Số dư tại 01/01/2018	80.000.000.000	16.200.000.000	72.885.613.677	87.984.961.008	257.070.574.685
Tăng trong năm	-	-	56.117.212.708	53.969.963.396	110.087.176.104
Lãi hoạt động kinh doanh	-	-	-	53.969.963.396	53.969.963.396
Phân phối lợi nhuận	-	-	56.117.212.708	-	56.117.212.708
Giảm trong năm	-	-	-	99.184.961.008	99.184.961.008
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	56.117.212.708	56.117.212.708
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	7.867.748.300	7.867.748.300
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	24.000.000.000	24.000.000.000
Tam ứng cổ tức năm 2018 (*)	-	-	-	11.200.000.000	11.200.000.000
Số dư tại 31/12/2018	80.000.000.000	16.200.000.000	129.002.826.385	42.769.963.396	267.972.789.781
Số dư tại 01/01/2019	80.000.000.000	16.200.000.000	129.002.826.385	42.769.963.396	267.972.789.781
Tăng trong năm	-	-	12.589.935.855	59.516.338.554	72.106.274.409
Lãi kinh doanh trong năm	-	-	-	59.516.338.554	59.516.338.554
Phân phối lợi nhuận	-	-	12.589.935.855	-	12.589.935.855
Giảm trong năm	-	-	-	53.443.897.368	53.443.897.368
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	12.589.935.855	12.589.935.855
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	8.053.961.513	8.053.961.513
Chia cổ tức năm 2018 (*)	-	-	-	16.800.000.000	16.800.000.000
Tam ứng cổ tức năm 2019 (**)	-	-	-	16.000.000.000	16.000.000.000
Số dư tại 31/12/2019	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	48.842.404.582	286.635.166.822

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 04 năm 2019, Công ty trích quỹ đầu tư phát triển số tiền là 12.589.935.855 đồng; trích quỹ khen thưởng phúc lợi 15%/lợi nhuận sau thuế, tương ứng với số tiền là 8.053.961.513 đồng; chi trả cổ tức năm 2018 với tỷ lệ 35% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 28.000.000.000 đồng, trong đó phần đã tạm ứng năm 2018 là 11.200.000.000 đồng.

(**) Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt năm 2019 theo thông báo số 1493/TB-SGDHCM ngày 17/12/2019, tỷ lệ tạm ứng 20%/mệnh giá.

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.15 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Tổng công ty IDCO - CTCP	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 2019 VND	Năm 2018 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	16.800.000.000	35.200.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Quỹ đầu tư phát triển	141.592.762.240	129.002.826.385
Cộng	141.592.762.240	129.002.826.385

5.16 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
a) Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.751.388.238.748	2.544.586.244.543
Doanh thu kinh doanh điện năng	2.699.665.907.251	2.472.593.546.589
Doanh thu hoạt động xây lắp	36.978.261.987	54.211.927.263
Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản	8.202.256.448	9.953.501.842
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	6.541.813.062	7.827.268.849
b) Các khoản giảm trừ doanh thu	1.733.192.521	-
Giảm giá hàng bán	49.878.478	-
Hàng bán bị trả lại	1.683.314.043	-
Cộng doanh thu thuần	2.749.655.046.227	2.544.586.244.543

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.17 Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 Điều chỉnh hồi tố VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	2.617.684.216.838	2.399.308.949.065
Giá vốn hoạt động xây dựng	35.334.462.605	52.881.871.032
Giá vốn đầu tư, kinh doanh bất động sản	4.694.041.795	8.936.455.167
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	5.483.665.459	6.751.227.505
Cộng	2.663.196.386.697	2.467.878.502.769

5.18 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.965.996.397	2.215.648.797
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.311.212.800	4.887.492.000
Cộng	5.277.209.197	7.103.140.797

5.19 Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền vay	1.948.302.669	2.733.392.645
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	(1.258.559.473)	27.621.000
Cộng	689.743.196	2.761.013.645

5.20 Chi phí bán hàng

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên	604.470.770	586.991.283
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	3.261.324	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	68.371.685
Cộng	607.732.094	655.362.968

5.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 Điều chỉnh hồi tố VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.402.891.908	10.069.454.413
Chi phí vật liệu quản lý	486.083.918	470.551.847
Chi phí đồ dùng văn phòng	176.329.887	144.871.530
Chi phí khấu hao TSCĐ	695.417.009	1.010.239.030
Thuế phí và lệ phí	559.058.023	667.201.801
Chi phí dự phòng	-	(1.006.544.876)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.151.873.998	1.795.844.130
Chi phí bằng tiền khác	3.253.890.209	1.794.626.424
Cộng	16.725.544.952	14.946.244.299

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.22 Lợi nhuận khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý, nhượng bán phế liệu	1.649.363	28.972.727
Các khoản khác	77.760.394	97.612.088
Cộng	79.409.757	126.584.815
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản khác	165.310.600	-
Cộng	165.310.600	-
Lợi nhuận khác	(85.900.843)	126.584.815

5.23 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 Điều chỉnh hồi tố VND
1. Lợi nhuận kế toán trước thuế	73.626.947.642	65.574.846.474
2. Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	237.310.600	48.000.000
<i>Thù lao của hội đồng quản trị</i>	<i>237.310.600</i>	<i>48.000.000</i>
3. Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	3.311.212.800	7.598.431.086
<i>Thu nhập từ nhận cổ tức</i>	<i>3.311.212.800</i>	<i>7.598.431.086</i>
4. Thu nhập chịu thuế	70.553.045.442	58.024.415.388
5. Thuế suất thuế TNDN áp dụng	20%	20%
6. Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	14.110.609.088	11.604.883.078
Thuế TNDN hiện hành	14.110.609.088	11.604.883.078

5.24 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	59.516.338.554	53.969.963.396
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 (*)	8.881.649.531	8.053.961.513
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	6.329	5.740

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 04 năm 2019, Công ty trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2018 với tỷ lệ khoảng 15% trên lợi nhuận sau thuế, tương ứng với số tiền là 8.053.961.513 đồng. Việc xác định lại nêu trên làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2018 tăng từ 5.477 VND lên 5.740 VND.

Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019 được ước tính dựa theo tỷ lệ trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2018 trên lợi nhuận sau thuế năm 2019 là 8.881.649.531 đồng, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2019 có thể thay đổi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.25 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.663.111.061	27.169.934.739
Chi phí nhân công	41.861.757.917	29.062.362.006
Chi phí khấu hao tài sản cố định	22.933.261.000	21.649.268.323
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.615.052.182.320	2.413.764.234.266
Chi phí khác bằng tiền	3.408.314.987	2.215.109.628
Cộng	2.690.918.627.285	2.493.860.908.962

500486
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ
THỊ IDICO
TRÁCH T

THÀNH
M/1/1

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Thư ký HĐQT	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	6.265.965.329	5.029.140.240

Các giao dịch bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
			<u>VND</u>	<u>VND</u>
<u>Giao dịch mua</u>				
1. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Tiền nước	236.127.106	259.610.266
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển vật liệu IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Tiền thuê lại đất Xăng dầu	20.905.173 282.347.209	20.905.173 240.974.329
3. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Thí nghiệm, dự toán	49.010.182	326.265.372
Cộng			588.389.670	847.755.140

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2019</u> VND	<u>Năm 2018</u> VND
Giao dịch bán				
1. Chi nhánh Tổng công ty IDICO -CTCP tại Miền đông	Chi nhánh - Công ty mẹ	Cung cấp điện	4.416.830.491	4.336.556.101
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cung cấp điện	2.649.610.944	2.333.332.123
3. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Thiết bị đo lường Cung cấp điện	- 12.387.182.061	32.500.000 11.871.955.040
4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Xây lắp Cung cấp vật tư Thiết bị đo lường	1.897.204.769 2.628.768.694 47.848.000	- - 32.900.000
5. Tổng công ty IDICO -CTCP	Công ty mẹ	Cung cấp điện Giá trị xây lắp Cung cấp vật tư	1.679.612.690 - -	1.624.797.937 18.815.346.059 4.055.459.359
Cộng			25.707.057.649	43.102.846.619
Giao dịch khác				
1. Tổng công ty IDICO -CTCP	Công ty mẹ	Cổ tức	8.568.000.000	17.952.000.000
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cổ tức	2.993.904.000	4.490.856.000
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Cổ tức	317.308.800	396.636.000
Cộng			11.879.212.800	22.839.492.000

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

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

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

Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2019	01/01/2019
		VND	VND
1. Tổng công ty IDICO -CTCP	Phải thu khách hàng	5.646.228.996	10.140.357.241
2. Chi nhánh Tổng công ty IDICO -CTCP tại Miền đông	Phải thu khách hàng	415.232.052	409.653.097
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Phải thu khách hàng	2.550.189.128	2.849.114.461
4. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Phải thu khách hàng	2.708.191.738	1.169.226.931
5. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Ứng trước cho người bán	97.000.000	97.000.000
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Phải thu khách hàng	21.519.779	21.519.779
7. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Phải thu khách hàng	101.900.493	200.938.060
Cộng		11.540.262.186	14.887.809.569
		31/12/2019	01/01/2019
	Khoản mục	VND	VND
1. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Người mua trả tiền trước	5.629.227.950	934.386.000
Cộng		5.629.227.950	934.386.000



40 | PHỤ LỤC | G | D |

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ B 09 -DN

6.2 Báo cáo bộ phận

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

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận tại ngày 31/12/2018

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng (VND)
TÀI SẢN					
Tài sản cố định	130.015.421.378	-	7.689.316.493	-	137.704.737.871
Xây dựng cơ bản dở dang	4.566.583.087	-	-	5.153.993.780	9.720.576.867
Các khoản phải thu	100.504.888.788	30.570.405.577	6.228.234.585	1.945.765.897	139.249.294.847
Hàng tồn kho	-	84.566.954.296	-	-	84.566.954.296
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	87.542.756.003
Tổng tài sản					458.784.319.884
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	49.297.989.100	21.436.741.862	1.268.009.158	12.308.789.983	84.311.530.103
Phải trả tiền vay	106.500.000.000	-	-	-	106.500.000.000
Tổng nợ phải trả					190.811.530.103

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản	Khác	Tổng (VND)
Tổng doanh thu	2.472.593.546.589	54.211.927.263	9.953.501.842	7.827.268.849	2.544.586.244.543
Kết quả kinh doanh bộ phận	55.577.339.580	1.330.056.231	361.683.707	1.076.041.344	58.345.120.862
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	58.345.120.862
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	7.103.140.797
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	126.584.815
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	65.574.846.474
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	(11.604.883.078)
Lợi nhuận trong năm					53.969.963.396

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 31/12/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6.3 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán.

Trong năm 2019, công ty thực hiện điều chỉnh số dư đầu kỳ theo kết luận của thanh tra Bộ tài chính về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. Theo đó, số liệu so sánh đầu kỳ trong báo cáo tài chính năm 2019 được điều chỉnh lại theo kết luận nêu trên, cụ thể:

Mã chỉ tiêu	Tên đối tượng	Số trước điều chỉnh	Số theo kết luận thanh tra	Chênh lệch
I. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
153	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	3.304.683.167	3.079.862.944	(224.820.223)
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(4.950.849.591)	(3.944.304.715)	1.006.544.876
314	Phải trả người lao động	6.229.777.959	3.401.282.634	(2.828.495.325)
421b	LNST chưa phân phối kì này	39.159.743.418	42.769.963.396	3.610.219.978
II. BẢNG KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
11	Giá vốn hàng bán	2.470.706.998.094	2.467.878.502.769	(2.828.495.325)
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.952.789.175	14.946.244.299	(1.006.544.876)
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.380.062.855	11.604.883.078	224.820.223
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	50.359.743.418	53.969.963.396	3.610.219.978

Người lập

Kế toán trưởng

Đông Nai, ngày 12 tháng 3 năm 2020
Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú