



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

**BẢO CAO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014



**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 31/12/2014

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 - 39

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

### **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### **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 và thay đổi lần 4 ngày 01 tháng 6 năm 2012 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

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

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

Bà Nguyễn Thị Kim Dung	Chủ tịch
Ông Trần Văn Phú	Thành viên
Ông Mai Quốc Chinh	Thành viên
Bà Trần Thúy Hương	Thành viên
Ông Ngô Duy Hiện	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
Bà Trần Thúy Hương	Phó Giám đốc
Ông Lê Đắc Mạnh	Phó Giám đốc
Ông Phạm Quốc Vương	Phó Giám đốc

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM KẾ TOÁN**

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được kiểm toán bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA VIETNAM) - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Trần Văn Phú**  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 3 năm 2015

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính năm 2014

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 24 tháng 3 năm 2015, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 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.



**Trương Văn Nghĩa**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1140-2013-075-1

Thầy mặt và đại diện

**CÔNG TY HỢP DANH KIỂM TOÁN VIỆT NAM - CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

*Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2015*

**Nguyễn Điện Trình**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1806-2013-075-1

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

	MS	TM	31/12/2014		01/01/2014	
			VND	VND	VND	VND
<b>TÀI SẢN</b>						
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>255.652.393.647</b>		<b>271.649.129.165</b>	
(100=110+120+130+140+150)						
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>12.816.430.021</b>		<b>29.222.385.389</b>	
1. Tiền	111		12.816.430.021		29.222.385.389	
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>108.414.590.879</b>		<b>113.298.592.844</b>	
1. Phải thu của khách hàng	131		93.531.713.319		102.003.122.813	
2. Trả trước cho người bán	132		13.955.715.705		8.391.372.478	
5. Các khoản phải thu khác	135	5.2	6.324.529.872		8.505.515.570	
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(5.397.368.017)		(5.601.418.017)	
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.3</b>	<b>133.343.933.531</b>		<b>127.785.686.059</b>	
1. Hàng tồn kho	141		133.343.933.531		127.785.686.059	
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.077.439.216</b>		<b>1.342.464.873</b>	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.4	126.741.491		318.271.833	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		614.010.241		-	
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	5.5	336.687.484		1.024.193.040	
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>141.808.825.274</b>		<b>152.247.556.511</b>	
(200=210+220+240+250+260)						
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>100.448.019.917</b>		<b>113.960.943.944</b>	
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	90.816.100.240		101.810.261.921	
- Nguyên giá	222		192.500.835.879		188.629.097.141	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(101.684.735.639)		(86.818.835.220)	
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	5.7	9.631.919.677		12.150.682.023	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>5.8</b>	<b>1.788.363.404</b>		<b>2.790.169.812</b>	
- Nguyên giá	241		10.018.064.076		10.018.064.076	
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(8.229.700.672)		(7.227.894.264)	
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>39.171.838.536</b>		<b>34.830.891.018</b>	
3. Đầu tư dài hạn khác	258	5.9	40.595.170.318		40.595.170.318	
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	5.10	(1.423.331.782)		(5.764.279.300)	
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>400.603.417</b>		<b>665.551.737</b>	
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	400.603.417		665.551.737	
<b>TỔNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>397.461.218.921</b>		<b>423.896.685.676</b>	



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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2014	01/01/2014
			VND	VND
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>215.688.754.221</b>	<b>251.933.410.940</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>215.561.041.090</b>	<b>236.805.697.809</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	5.12	117.803.446.100	125.453.102.200
2. Phải trả người bán	312		54.750.517.295	66.628.747.877
3. Người mua trả tiền trước	313		12.987.097.583	15.846.815.045
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	5.13	2.227.456.732	6.770.212.889
5. Phải trả người lao động	315		6.009.940.742	5.794.188.042
6. Chi phí phải trả	316	5.14	17.041.546.751	12.273.042.847
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	5.15	1.570.809.887	1.170.580.197
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.170.226.000	2.869.008.712
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>127.713.131</b>	<b>15.127.713.131</b>
3. Phải trả dài hạn khác	333		7.980.000	7.980.000
4. Vay và nợ dài hạn	334	5.16	-	15.000.000.000
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		119.733.131	119.733.131
<b>B. VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU (400= 410+430)</b>	<b>400</b>		<b>181.772.464.700</b>	<b>171.963.274.736</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>181.772.464.700</b>	<b>171.963.274.736</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.200.000.000	16.200.000.000
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		37.426.815.691	30.906.868.195
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		10.509.245.377	7.901.266.378
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		37.636.403.632	36.955.140.163
<b>TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)</b>	<b>440</b>		<b>397.461.218.921</b>	<b>423.896.685.676</b>

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Giám đốc



Phạm Thị Sương Mai

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B 02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2014		Năm 2013	
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	1.700.861.303.285	1.593.895.260.204		
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>1.700.861.303.285</b>	<b>1.593.895.260.204</b>		
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	5.19	1.664.585.127.157	1.559.801.731.401		
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>36.276.176.128</b>	<b>34.093.528.803</b>		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	2.681.923.473	15.426.149.742		
7. Chi phí tài chính	22	5.21	336.084.693	4.013.347.168		
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.677.032.211	8.325.977.168		
8. Chi phí bán hàng	24		487.315.816	584.312.843		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.22	10.583.459.473	12.289.792.702		
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>27.551.239.619</b>	<b>32.632.225.832</b>		
11. Thu nhập khác	31	5.23	6.296.819.856	725.249.144		
12. Chi phí khác	32	5.23	405.785.713	324.429.244		
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>5.891.034.143</b>	<b>400.819.900</b>		
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>33.442.273.762</b>	<b>33.033.045.732</b>		
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	6.438.721.601	6.953.255.747		
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-		
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)</b>	<b>60</b>		<b>27.003.552.161</b>	<b>26.079.789.985</b>		
<b>17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>5.25</b>	<b>3.375</b>	<b>3.260</b>		

Người lập



Phạm Thị Sương Mai

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Giám đốc



Trần Văn Phú

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mẫu B03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1.862.615.818.788	1.763.196.984.575
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(1.789.246.030.389)	(1.688.853.542.568)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(28.694.209.713)	(23.092.128.063)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(4.677.032.211)	(9.005.797.163)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(9.348.028.616)	(3.724.811.616)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	3.214.571.935	2.263.744.257
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(20.087.802.502)	(14.070.128.807)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>13.777.287.292</b>	<b>26.714.320.615</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.828.575.905)	(15.434.747.130)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	25.617.499	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	33.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.883.501.571	2.426.149.742
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.919.456.835)</b>	<b>19.991.402.612</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	707.229.492.220	1.422.030.703.331
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(729.879.148.320)	(1.459.895.669.601)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(5.614.129.725)	(5.587.984.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(28.263.785.825)</b>	<b>(43.452.950.770)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(16.405.955.368)</b>	<b>3.252.772.457</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>60</b>	<b>29.222.385.389</b>	<b>25.969.612.932</b>
	<b>70</b>	<b>12.816.430.021</b>	<b>29.222.385.389</b>

Người lập



Phạm Thị Sương Mai

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Minh

Đồng Nai, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Giám đốc



Trần Văn Phú

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

### 1. THÔNG TIN KHAI QUÁT

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO - IDICO) (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 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 và thay đổi lần 4 ngày 1 tháng 6 năm 2012 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 122 người (tại 31 tháng 12 năm 2013: 126 người).

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%
<b>Tổng</b>	<b>8.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>100%</b>

Địa chỉ đăng ký: Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế, các công trình thủy điện, nhiệt điện; Kinh doanh dịch vụ kỹ thuật trong các khu công nghiệp và đô thị;
- Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng;
- Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình thủy lợi;
- Lắp đặt máy móc thiết bị phục vụ xây dựng;
- Kinh doanh điện, nước;
- Lắp đặt các thiết bị cơ điện cho công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lắp đặt các thiết bị cơ điện lạnh cho công trình dân dụng và công nghiệp;
- Khai thác mỏ, chế biến vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh nguyên liệu, nhiên liệu (xăng, dầu);
- Kinh doanh các thiết bị cơ điện và cơ điện lạnh cho công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Vận chuyển hàng hóa
- Khai thác, chế biến các loại quặng kim, khoáng sản từ quặng titan
- Bán buôn các loại quặng, khoáng sản;
- Thiết kế và thi công các công trình đường dây và trạm biến thế, thiết kế hệ thống cung cấp điện hạ thế, hệ thống cấp thoát nước trong các khu công nghiệp, đô thị, khu dân cư. Tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế các công trình điện có cấp điện áp  $\leq 35KV$ . Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông đường bộ;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

Hoạt động chính của Công ty trong năm: kinh doanh điện năng trong khu công nghiệp, thiết kế và thi công các công trình hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng dân dụng.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÃUB 09 - DN

#### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

##### **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.

##### **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 và Chuẩn mực kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006, Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn sửa đổi bổ sung Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

##### **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**

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

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giá 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, giá định đặt ra.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 - DN

#### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

##### Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

##### *Tài sản tài chính*

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

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

##### *Công nợ tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng với 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.

##### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao để dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

##### **Dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

##### **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.

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.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

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

#### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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 2014
	Số năm
<b>Nhà xưởng và vật kiến trúc</b>	
<i>Trạm điện</i>	13
<i>Đường dây điện</i>	12
<i>Nhà cửa, vật kiến trúc khác</i>	20
<b>Máy móc và thiết bị</b>	10
<i>Máy biến áp và thiết bị trạm điện</i>	05
<i>Máy móc, thiết bị khác</i>	06
<b>Phương tiện vận tải</b>	06
<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	03

#### 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 lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng. 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.

#### Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của công ty tại 31/12/2014 gồm khu nhà 5 tầng số 1 và Chung cư 5 tầng số 2 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.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

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

#### Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư vào cổ phiếu hoặc đầu tư vào công ty khác mà Công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu (dưới 20% quyền biểu quyết), không có ảnh hưởng đáng kể và có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán vốn trên 1 năm.

- Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.
- Giá trị khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn được trích lập khi các khoản đầu tư Công ty đang nắm giữ có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán hoặc tổ chức kinh tế mà Công ty đang đầu tư bị lỗ và không nằm trong kế hoạch của đơn vị được đầu tư.

#### Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh 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. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.



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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09 - DN

**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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị 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:

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của năm 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.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

### 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 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.

#### Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Trong năm 2014, có 0 đồng (năm 2013 là 679.819.995 đồng) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Công ty.

#### Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lại, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

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

#### Thuế (Tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

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

#### 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. 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 tháng 12 năm 2014

**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**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tiền mặt	2.515.758.995	4.599.861.228
Tiền gửi ngân hàng	10.300.671.026	24.622.524.161
<b>Tổng</b>	<b>12.816.430.021</b>	<b>29.222.385.389</b>

**5.2 Phải thu khác**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	4.701.793.270	7.045.539.409
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trường Nam Trịnh Hải Hưng	338.180.909	338.180.909
Ngô Quang Trung	330.326.984	330.326.984
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xuân Bình	102.848.420	102.848.420
Phải thu khác	210.645.138	210.645.138
	640.735.151	477.974.710
<b>Tổng</b>	<b>6.324.529.872</b>	<b>8.505.515.570</b>

**5.3 Hàng tồn kho**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.593.250.020	2.677.760.562
Công cụ, dụng cụ	6.499.799	9.997.816
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	130.744.183.712	125.097.927.681
<b>Tổng</b>	<b>133.343.933.531</b>	<b>127.785.686.059</b>

**5.4 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chi phí về công cụ chờ phân bổ	126.741.491	315.477.554
Chi phí chờ phân bổ	-	2.794.279
<b>Tổng</b>	<b>126.741.491</b>	<b>318.271.833</b>

**5.5 Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tam ứng	336.687.484	424.193.040
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	600.000.000
<b>Tổng</b>	<b>336.687.484</b>	<b>1.024.193.040</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

THUYẾT MINH BAO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09-DN

S.6 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

NGUYÊN GIÁ	Số dư tại 01/01/2014	Tăng trong năm	Mua trong năm	Đầu tư XDCB hoàn thành	Giảm trong năm	Thanh lý, nhượng bán	Số dư tại 31/12/2014	GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ	Số dư tại 01/01/2014	Tăng trong năm	Khấu hao trong năm	Giảm trong năm	Thanh lý, nhượng bán	Số dư tại 31/12/2014	GIÁ TRỊ CÒN LẠI	Tại 01/01/2014	Tại 31/12/2014	
NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	44.485.547.361	2.357.182.651	2.446.217.687	-	2.357.182.651	342.324.381	46.500.405.631	140.348.429.671	63.681.004.270	11.761.943.727	3.322.432.507	221.084.498	221.084.498	21.788.834.623	74.354.541.047	25.798.060.747	24.711.571.008	
Máy móc, thiết bị	138.035.545.317	2.446.217.687	2.446.217.687	-	133.333.333	374.371.636	140.348.429.671	4.977.768.393	3.850.032.331	481.378.186	3.322.432.507	358.169.675	358.169.675	75.309.614.664	74.354.541.047	1.502.107.698	65.038.815.007	1.004.527.551
Phương tiện vận tải	5.352.140.029	-	-	-	374.371.636	374.371.636	4.977.768.393	4.977.768.393	3.850.032.331	481.378.186	3.322.432.507	358.169.675	358.169.675	75.309.614.664	74.354.541.047	1.502.107.698	65.038.815.007	1.004.527.551
Thiết bị, dụng cụ quản lý	755.864.434	-	-	-	81.632.250	81.632.250	674.232.184	674.232.184	600.312.005	94.365.755	3.322.432.507	81.632.250	81.632.250	613.045.510	155.552.429	151.810.261.921	101.810.261.921	61.186.674
Tổng	188.629.097.141	4.803.400.338	2.446.217.687	2.357.182.651	931.661.600	931.661.600	192.500.835.879	192.500.835.879	86.818.835.220	15.660.120.175	15.660.120.175	794.219.756	794.219.756	101.684.735.639	101.810.261.921	101.810.261.921	90.816.100.240	

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại 31/12/2014 là 30.759.606.700 đồng (tại 31/12/2013 là 27.877.534.223 đồng).

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÃ B 09 - DN

**5.7 Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Đầu tư nâng cấp trạm điện 110 - mở rộng	-	323.739.622
Đầu tư nâng cấp trạm điện 110	-	3.234.997
Trạm biến áp 110/22KV - Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	3.537.264.336	3.960.430.868
Khu công nghiệp Sơn Mỹ 2 - Bình Thuận	4.568.397.416	4.568.397.416
Lắp đặt tủ bù trung thế đường dây 22 KV	889.200.000	-
Nhà kho cải tạo	83.310.000	-
Mỏ đá Tân cảng 9	213.144.202	213.144.202
Nhà Văn phòng Công ty	53.242.632	-
Đường dây 22KV Cấp điện cho	-	1.727.564.240
Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	-	-
Nhà kho Trạm biến áp 110/22KV Tuy Hạ A	-	89.317.000
Nhà để xe cầu	122.522.000	-
Cải tạo đầu nối đường dây 22kv cấp điện cho KCN NT3	164.839.091	-
Nhánh rẽ đầu nối trạm 110 Nhơn Trạch 5	-	1.119.235.300
Sửa chữa hàng rào phía tiếp giáp đường số 4, 10	-	66.191.000
Hệ thống lưới điện 22KV	-	79.427.378
<b>Tổng</b>	<b>9.631.919.677</b>	<b>12.150.682.023</b>

**5.8 Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

	Nhà 05 tầng số 1	Chung cư 5 tầng số 2	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2014	4.764.765.547	5.253.298.529	10.018.064.076
Số dư tại 31/12/2014	4.764.765.547	5.253.298.529	10.018.064.076
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2014	3.771.208.914	3.456.685.350	7.227.894.264
Tăng trong năm	476.476.556	525.329.852	1.001.806.408
Khấu hao trong năm	476.476.556	525.329.852	1.001.806.408
Số dư tại 31/12/2014	4.247.685.470	3.982.015.202	8.229.700.672
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2014	993.556.633	1.796.613.179	2.790.169.812
Tại 31/12/2014	517.080.077	1.271.283.327	1.788.363.404

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 chưa được trình bày trên Thuyết minh 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. Hiện tại, Công ty chưa tìm được Công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09 - DN

**5.9 Đầu tư tài chính dài hạn khác**

Đối tượng	31/12/2014		31/12/2013	
	Số lượng CP	Giá trị VND	Số lượng CP	Giá trị VND
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>3.784.532</b>	<b>40.595.170.318</b>	<b>3.784.532</b>	<b>40.595.170.318</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	237.100	2.371.000.000	237.100	2.371.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI)	2.495.000	27.699.849.300	2.495.000	27.699.849.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	264.424	2.644.242.965	264.424	2.644.242.965
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - Udico	388.008	3.880.078.053	388.008	3.880.078.053
Công ty Cổ phần ĐT PT Đô thị và KCN Quế Võ IDICO	400.000	4.000.000.000	400.000	4.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>3.784.532</b>	<b>40.595.170.318</b>	<b>3.784.532</b>	<b>40.595.170.318</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BẢO CẢO TẠI CHÍNHH (TIẾP THEO)**

MÀU B 09 - DN

**5.9 Đầu tư tài chính dài hạn khác (Tiếp theo)**

*Đơn vị tính: VND*

Đối tượng	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ kiểm soát (%)	Địa chỉ đăng ký	Gia trị cam kết góp VND	Gia trị góp vốn theo số sách VND	Tỷ lệ theo cam kết
Đầu tư dài hạn khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (Mã cổ phiếu: PXL)	827.222.000.000	0,29%	Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, F.Bến Thành, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.	2.371.000.000	2.371.000.000	0,29%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hà tăng IDICO (Mã cổ phiếu: HTI)	249.500.000.000	10,00%	Km 1906+700, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, phường Bình Hưng Hòa B, Quận Bình Tân, Tp.Hồ Chí Minh.	27.699.849.300	27.699.849.300	10,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác khoáng sản VLXD - Udico	20.000.000.000	20,00%	Số 176/1, KP1, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	3.880.078.053	3.880.078.053	19,40%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Bình IDICO	20.000.000.000	5,00%	Số 304 Trần Hưng Đạo, Tp. Thái Bình, tỉnh Thái Bình	1.000.000.000	-	5,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và KCN Quê Võ IDICO	80.000.000.000	5,00%	Tầng 13, Nhà HH3, Khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội	4.000.000.000	4.000.000.000	5,00%



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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÃU B 09 - DN

**5.10 Dự phòng giảm giá tài chính dài hạn khác**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO - Mã cổ phiếu: PXL	1.422.600.000	1.517.440.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO - Mã cổ phiếu: HTI	-	4.246.839.300
Công ty Cổ phần ĐT PT Đô thị và Khu Công nghiệp Quê Võ IDICO	731.782	-
<b>Tổng</b>	<b>1.423.331.782</b>	<b>5.764.279.300</b>

**5.11 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ và giá trị thương hiệu chờ phân bổ	400.603.417	665.551.737
<b>Tổng</b>	<b>400.603.417</b>	<b>665.551.737</b>

**5.12 Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>1. Vay tổ chức tín dụng</b>		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đông Đồng Nai (*)	102.803.446.100	105.453.102.200
	102.803.446.100	105.453.102.200
<b>2. Nợ dài hạn đến hạn trả</b>		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đông Đồng Nai	15.000.000.000	20.000.000.000
	15.000.000.000	20.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>117.803.446.100</b>	<b>125.453.102.200</b>

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

Số tiền được vay Theo hợp đồng tính định số 01/2014/3806/HĐ/TD ký ngày 14/7/2014; Vay thường xuyên theo mức dư nợ tối đa với số tiền 130.000.000.000 đồng.

Mục đích vay	Bổ sung vốn lưu động cho sản xuất kinh doanh
Thời hạn vay	12 tháng, theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể.
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	Hệ thống đường dây điện trung thế, máy đào bánh xích, máy biến áp 63 MVA Nhom Trạch 5, Bơm ngang bê tông Wonjin và phụ kiện đồng bộ kèm theo, máy biến áp 63 MVA2 và vật tư kèm theo, máy biến áp 63 MVA1 và vật tư thiết bị đầu nối nói bảo vệ và phân phối lưới điện
Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2014	102.803.446.100 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 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÃ B 09 - DN

**5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1.781.553.979
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.430.873.716	4.340.180.731
Thuế thu nhập cá nhân	796.582.056	634.904.943
Thuế tài nguyên	-	4.872.336
Các loại thuế khác	-	8.700.900
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	960	-
<b>Tổng</b>	<b>2.227.456.732</b>	<b>6.770.212.889</b>

**5.14 Chi phí phải trả**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Chung cư 15 tầng - Hiệp Phước	1.036.363.635	1.036.363.635
Thi công san nền lô số 04 hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phú Mỹ	-	3.382.186.747
Thi công Nhà máy Super Phốt phát Long Thành	-	430.150.991
Bảo trì Trạm biến áp cấp điện cho Công ty TNHH Choongnam	-	271.759.091
Thi công đường N6 - Hạ tầng KCN Phú Mỹ	-	1.262.348.856
Chi phí bảo trì trạm biến áp 110/22 KV và đường dây 22KV quý II/2013	-	4.222.413.773
Thi công xây dựng QL01- Đoạn tránh TP Biên Hòa	-	1.556.477.997
Chi phí bảo trì TBA Công ty CP Dệt Texhong	-	17.515.000
Thi công lối vào đường số 08 Nhà máy Caesar	-	55.078.719
Thi công thùng nguyên liệu xường số 4 - Nhà máy Caesar	-	38.748.038
Thi công trạm biến áp cấp điện cho Công ty TNHH Ác quy CSB	607.000.000	-
Thi công di dời trụ điện trung thế trước công Công ty TNHH Eclat	11.750.000	-
Thi công XL tuyến số 3 (QG - HN 02) BQL DADTXD ĐHQG Hà Nội	1.799.778.182	-
Chi phí duy tu bảo dưỡng TBA và hệ thống đường dây 22KV	13.586.654.934	-
<b>Tổng</b>	<b>17.041.546.751</b>	<b>12.273.042.847</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 - DN

**5.15 Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	385.909.510	30.895.000
Bảo hiểm xã hội	73.542.126	26.531.235
Bảo hiểm y tế	7.697.588	42.067
Bảo hiểm thất nghiệp	5.023.567	30.045
Cổ tức các cổ đông khác	34.291.365	32.831.340
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	-	327.868.176
Phải trả khác	1.064.345.731	752.382.334
<b>Tổng</b>	<b>1.570.809.887</b>	<b>1.170.580.197</b>

**5.16 Vay và nợ dài hạn****1. Vay dài hạn**

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển VN- CN Đông Đồng Nai (\*)

**2. Nợ dài hạn đến hạn trả**

Chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả

**Tổng**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>1. Vay dài hạn</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>35.000.000.000</b>
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển VN- CN Đông Đồng Nai (*)	15.000.000.000	35.000.000.000
<b>2. Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
Chuyển sang nợ dài hạn đến hạn trả	15.000.000.000	20.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>15.000.000.000</b>

**Chi tiết lịch trả nợ:**

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	15.000.000.000	20.000.000.000
Trên 1 năm đến 2 năm	-	15.000.000.000
Trên 3 năm trở đi	-	-
Trừ khoản đã phân loại sang nợ ngắn hạn	15.000.000.000	20.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>15.000.000.000</b>

(\*) Vay dài hạn Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển VN - CN Đông Đồng Nai

Số tiền được vay Theo hợp đồng tính dự số 02/2010 ký ngày 30/12/2010:

số tiền vay là 50.000.000.000 đồng

Mục đích vay Để đầu tư xây dựng Trạm biến áp 110/220KV-Nhon Trạch

5. Số tiền vay là 50.000.000.000 đồng

54 tháng

Thời hạn vay

Lãi suất vay

Lãi suất cho vay thả nổi, 3 tháng điều chỉnh 1 lần theo

Thông báo của ngân hàng

Hình thức đảm bảo tiền vay

Tài sản thế chấp là toàn bộ doanh thu từ hoạt động sản xuất

kinh doanh và toàn bộ nguồn thu của dự án.

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2014

15.000.000.000 đồng

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 - DN

**5.17 Vốn chủ sở hữu**

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

	Số dư tại 01/01/2013		Số dư tại 31/12/2013		Số dư tại 01/01/2014		Số dư tại 31/12/2014	
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Quý dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần
Tăng trong năm	-	-	5.273.958.184	2.109.583.274	26.079.789.985	33.463.331.443	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	26.079.789.985	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	7.383.541.458	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	23.680.791.350	-	-
Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	-	5.273.958.184	-	-
Chia cổ tức năm 2012	-	-	-	-	-	2.109.583.274	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	4.297.249.892	-	-
Số dư tại 31/12/2013	80.000.000.000	16.200.000.000	30.906.868.195	7.901.266.378	36.955.140.163	171.963.274.736	80.000.000.000	16.200.000.000
Số dư tại 01/01/2014	80.000.000.000	16.200.000.000	30.906.868.195	7.901.266.378	36.955.140.163	171.963.274.736	80.000.000.000	16.200.000.000
Tăng trong năm	-	-	6.519.947.496	2.607.978.999	27.003.552.161	36.131.478.656	-	-
Lãi kinh doanh trong năm	-	-	-	-	-	27.003.552.161	-	-
Phân phối lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	27.003.552.161	-	-
Giảm trong năm (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	26.322.288.692	-	-
Trích quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	-	6.519.947.496	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	2.607.978.999	-	-
Chia cổ tức năm 2013	-	-	-	-	-	5.194.362.197	-	-
Số dư tại 31/12/2014	80.000.000.000	16.200.000.000	37.426.815.691	10.509.245.377	37.636.403.632	181.772.464.700	80.000.000.000	16.200.000.000

(\*) Công ty tiến hành phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ngày 15 tháng 4 năm 2014, theo đó, Công ty chia cổ tức 15% trên vốn điều lệ.

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN VN(IDICO) - TNHH MTV	40.800.000.000	40.800.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	39.200.000.000	39.200.000.000
<b>Tổng</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>

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

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	80.000.000.000	80.000.000.000
<b>Chia cổ tức</b>	<b>12.000.000.000</b>	<b>12.000.000.000</b>

Theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thường niên ngày 15 tháng 04 năm 2014, Công ty chi trả cổ tức năm 2013 với tỷ lệ 15% trên vốn điều lệ, tương ứng với số tiền là 12.000.000.000 đồng.

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2014 VND	01/01/2014 VND
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)</i>	10.000	10.000

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

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Doanh thu kinh doanh điện năng	1.600.746.028.898	1.521.184.237.388
Doanh thu hoạt động xây dựng	93.871.480.645	60.448.024.698
Doanh thu đầu tư kinh doanh bất động sản	2.036.108.097	9.014.883.364
Doanh thu hàng hóa, dịch vụ khác	4.207.685.645	3.248.114.754
<b>Tổng</b>	<b>1.700.861.303.285</b>	<b>1.593.895.260.204</b>

**5.19 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Giá vốn kinh doanh điện năng	1.568.280.177.930	1.472.618.866.369
Giá vốn hoạt động xây dựng	91.669.477.698	60.948.699.846
Giá vốn đầu tư, kinh doanh bất động sản	2.044.781.277	8.570.234.792
Giá vốn hàng hóa, dịch vụ khác	2.590.690.252	17.663.930.394
<b>Tổng</b>	<b>1.664.585.127.157</b>	<b>1.559.801.731.401</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÃ B 09 - DN

**5.20 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	323.878.673	769.432.397
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.358.044.800	1.644.096.000
Lãi bán hàng trả chậm	-	12.621.345
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	13.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>2.681.923.473</b>	<b>15.426.149.742</b>

**5.21 Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi tiền vay	4.677.032.211	8.325.977.168
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(4.340.947.518)	(4.312.630.000)
<b>Tổng</b>	<b>336.084.693</b>	<b>4.013.347.168</b>

**5.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.186.126.532	6.937.337.417
Chi phí vật liệu quản lý	607.178.294	564.631.730
Chi phí đồ dùng văn phòng	462.525.123	623.346.256
Chi phí khấu hao tài sản cố định	545.637.124	617.368.060
Thuế, phí và lệ phí	698.150.633	485.210.656
Chi phí dự phòng	-	291.883.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	993.725.265	1.003.637.998
Chi phí bằng tiền khác	2.090.116.502	1.766.376.970
<b>Tổng</b>	<b>10.583.459.473</b>	<b>12.289.792.702</b>

**5.23 Lợi nhuận khác khác**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.296.819.856</b>	<b>725.249.144</b>
Hoàn nhập các khoản chi phí trích trước	5.081.311.973	303.317.038
Xử lý công nợ	7.056.352	75.685.250
Thu thanh lý tài sản cố định	1.023.052.342	109.396.954
Thu thanh lý công cụ dụng cụ	36.645.454	30.981.500
Thu nhập khác	148.753.735	205.868.402
<b>Tổng</b>	<b>6.296.819.856</b>	<b>725.249.144</b>
<b>Chi phí khác</b>	<b>405.785.713</b>	<b>324.429.244</b>
Thanh lý tài sản cố định	137.441.844	182.938.244
Chậm tiến độ thi công	(4.354.131)	100.000.000
Chi phí khác	272.698.000	41.491.000
<b>Tổng</b>	<b>405.785.713</b>	<b>324.429.244</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>5.891.034.143</b>	<b>400.819.900</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 - DN

**5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2014	Năm 2013
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	33.442.273.762	33.033.045.732
<b>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>939.507.000</b>	<b>954.607.615</b>
Chi phí không được trừ	939.507.000	610.224.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu ngắn hạn	-	344.383.615
<b>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</b>	<b>2.358.048.800</b>	<b>1.644.096.000</b>
Thu nhập từ nhận cổ tức	2.358.048.800	1.644.096.000
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>32.023.731.962</b>	<b>32.343.557.347</b>
<b>Thu nhập từ hoạt động xây lắp</b>	<b>3.055.918.921</b>	<b>(431.525.148)</b>
Thu nhập từ hoạt động xây lắp không được giảm thuế	858.488.065	(1.515.169.839)
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	22%	25%
Thu nhập từ hoạt động xây lắp có lãi và được giảm thuế 50%	2.197.430.856	1.083.644.691
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	15%	15%
<b>Thu nhập từ kinh doanh điện</b>	<b>21.546.306.802</b>	<b>28.971.723.904</b>
Thu nhập từ kinh doanh điện được ưu đãi thuế	14.030.074.008	18.859.915.372
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	20%	20%
Thu nhập từ kinh doanh điện không được miễn giảm	7.516.232.794	10.111.808.532
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	22%	25%
<b>Thu nhập từ hoạt động khác</b>	<b>7.421.506.239</b>	<b>3.803.358.591</b>
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	20%	-
<i>Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế</i>	363.523.829	-
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	22%	25%
<i>Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế</i>	7.154.415.816	3.803.358.591
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	22%	-
<i>Thu nhập từ hoạt động khác chịu thuế</i>	(96.433.406)	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp	6.603.528.915	7.034.529.099
<i>Thuế TNDN được miễn, giảm trong năm</i>	164.807.314	81.273.352
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>6.438.721.601</b>	<b>6.953.255.747</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09 -DN

**5.25 Lãi trên cơ bản cổ phiếu**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.003.552.161	26.079.789.985
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	27.003.552.161	26.079.789.985
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	8.000.000	8.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>3.375</b>	<b>3.260</b>

**5.26 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	103.907.213.088	95.444.636.502
Chi phí nhân công	18.683.373.885	17.161.732.820
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.204.360.745	14.884.619.413
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.531.819.537.749	1.407.062.653.518
Chi phí khác bằng tiền	9.913.946.603	9.106.519.189
<b>Tổng</b>	<b>1.680.528.432.070</b>	<b>1.543.660.161.442</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO (IDICO - UDICO)**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

Bên liên quan		Tình chất giao dịch	
		Năm 2014	Năm 2013
Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát	Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác	5.528.112.500	4.756.045.500
<b>Tổng</b>		<b>5.528.112.500</b>	<b>4.756.045.500</b>

**Các giao dịch bán nội bộ**

Bên liên quan		Mối quan hệ		Tình chất giao dịch	
		Năm 2014	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2013
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV - tài Miền đông	Công ty mẹ	1.913.858.043	1.047.220.358		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	1.898.516.069	910.704.646		
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	7.113.799.408	6.464.075.166		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	-	12.318.182		
	Cung cấp điện	729.289.112	759.551.335		
	Thiết bị đo lường	11.500.000	-		
	Giá trị xây lắp	-	2.774.030.260		
<b>Tổng</b>		<b>11.666.962.632</b>	<b>11.967.899.947</b>		

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**Các giao dịch mua nội bộ**

Bên liên quan		Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2014	Năm 2013
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO		Đơn vị cùng Tổng IDICO	Mua gạch	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO		Đơn vị cùng Tổng IDICO	Tiền nước	88.766.899	81.795.768
			Tiền thuê lại đất	20.905.173	20.689.035
			Tiếp khách	110.080.909	45.316.364
			Xây lắp	(49.674.813)	(2.450.064.864)
Công ty Cổ phần Đầu tư IDICO		Đơn vị cùng Tổng IDICO	Tiền thi nghiệm	148.050.000	1.519.289.593
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng IDICO VINACONTRONL		Đơn vị cùng Tổng IDICO	Phi thi nghiệm	10.613.636	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng		Đơn vị cùng Tổng IDICO	Xây lắp	(15.658.567)	25.157.090
Lập máy IDICO					
<b>Tổng</b>				<b>313.083.237</b>	<b>(757.817.014)</b>

**Các giao dịch khác nội bộ**

Bên liên quan		Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2014	Năm 2013
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV		Công ty mẹ	Giá trị xây lắp	17.147.109.125	12.489.754.409
Công ty Cổ phần Đầu tư IDICO		Đơn vị cùng Tổng IDICO	Khảo sát thi công	-	1.519.289.593
<b>Tổng</b>				<b>17.147.109.125</b>	<b>14.009.044.002</b>

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÀU B 09 - DN

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

**Số dư phải thu các bên liên quan:**

Số dư phải thu và phải thu khác các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2014	01/01/2014
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV	Phải thu khách hàng	-	31.344.177
Chi nhánh - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV	Phải thu khác	4.701.793.270	7.045.539.409
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Phải thu khách hàng	178.663.295	150.900.306
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Phải thu khách hàng	5.694.336.421	4.560.363.800
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Phải thu khách hàng	1.136.949.041	2.083.963.090
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Ứng trước cho người bán	27.000.000	-
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng IDICO VINACONTROL	Ứng trước cho người bán	-	23.405.138
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng	Phải thu khách hàng	338.588.642	2.539.282.460
Lắp máy IDICO	Ứng trước cho người bán	-	227.672.799
<b>Tổng</b>		<b>12.077.330.669</b>	<b>17.537.234.936</b>

**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÀU B 09 - DN

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

**Số dư phải trả các bên liên quan:**

Số dư phải trả và phải trả khác các bên liên quan

Số dư phải trả các bên liên quan:		Số dư phải trả và phải trả khác các bên liên quan	
Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2014	01/01/2014
		VND	VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam (IDICO) - TNHH MTV	Phải trả khác	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Người mua trả tiền trước	878.425.500	45.952.500
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Phải trả người bán	1.361.015.763	2.743.252.461
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng IDICO VINACONTRONL	Phải trả người bán	-	14.344.862
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng IDICO	Phải trả người bán	202.905.030	1.241.078.253
<b>Tổng</b>		<b>2.442.346.293</b>	<b>4.129.043.076</b>



33



**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 5.12 và 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.

	31/12/2014	01/01/2014
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.816.430.021	29.222.385.389
Các khoản đầu tư	39.171.838.536	34.830.891.018
Phải thu khách hàng và phải thu khác	94.458.875.174	104.907.220.366
Tài sản tài chính khác	-	600.000.000
<b>Tổng</b>	<b>146.447.143.731</b>	<b>169.560.496.773</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Phải trả khách hàng và phải trả khác	56.329.307.182	67.807.308.074
Chi phí phải trả	17.041.546.751	12.273.042.847
Khoản vay	117.803.446.100	140.453.102.200
	<b>191.174.300.033</b>	<b>220.533.453.121</b>

**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 góc 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 2014, Công ty có khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ Tầng IDICO-IDI (mã chứng khoán HTI niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh) với giá trị 27.699.849.300 đồng (tương ứng 2.495.000 cổ phiếu) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (mã chứng khoán PXL niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh) với giá trị 2.371.000.000 đồng (tương ứng 237.100 cổ phiếu); Công ty CPĐT PT đô thị & KCN Quê Võ IDICO với giá trị 4.000.000.000 đồng (tương ứng 400.000 cổ phiếu). Tại thời điểm 31/12/2014, giá niêm yết của cổ phiếu HTI tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh là 11.600 VND/cổ phiếu và giá niêm yết của cổ phiếu PXL tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh là 4.000 VND/cổ phiếu. Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất cho ba khoản đầu tư tài chính này theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 07 tháng 12 năm 2009 lần lượt với số tiền là 0 đồng; 1.422.600.000 đồng và 731.782 đồng.

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

### Rủi ro tín dụng

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty đã tiến hành rà soát tình trạng công nợ phải thu khách hàng, kết hợp đồng thời với thủ tục đòi 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 5.397.368.017 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 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
<b>31/12/2014</b>			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	56.321.327.182	7.980.000	56.329.307.182
Chi phí phải trả	17.041.546.751	-	17.041.546.751
Các khoản vay	117.803.446.100	-	117.803.446.100
<b>Tổng</b>	<b>191.166.320.033</b>	<b>7.980.000</b>	<b>191.174.300.033</b>
<b>31/12/2013</b>			
Phải trả khách hàng và phải trả khác	67.799.328.074	7.980.000	67.807.308.074
Chi phí phải trả	12.273.042.847	-	12.273.042.847
Các khoản vay	125.453.102.200	15.000.000.000	140.453.102.200
<b>Tổng</b>	<b>205.525.473.121</b>	<b>15.007.980.000</b>	<b>220.533.453.121</b>

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
<b>31/12/2014</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.816.430.021	-	12.816.430.021
Đầu tư tài chính ngắn, dài hạn	-	39.171.838.536	39.171.838.536
Phải thu khách hàng và phải thu khác	94.458.875.174	-	94.458.875.174
Tài sản tài chính khác	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>107.275.305.195</b>	<b>39.171.838.536</b>	<b>146.447.143.731</b>
<b>31/12/2013</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.222.385.389	-	29.222.385.389
Đầu tư tài chính ngắn, dài hạn	-	34.830.891.018	34.830.891.018
Phải thu khách hàng và phải thu khác	104.907.220.366	-	104.907.220.366
Tài sản tài chính khác	600.000.000	-	600.000.000
<b>Tổng</b>	<b>134.729.605.755</b>	<b>34.830.891.018</b>	<b>169.560.496.773</b>





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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÀU B 00

**6.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

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

Đơn vị tính:

TÀI SẢN		Kinh doanh điện		Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Khác	
		Xây lắp		Xây lắp		Xây lắp	
Tài sản cố định	90.816.100,240	-	-	1.788.363,404	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	3.702.103,427	-	-	5.929.816,250	-	-	-
Các khoản phải thu	64.733.938,185	18.627.681,566	9.902.366,608	15.150.604,520	-	-	-
Hàng tồn kho	-	133.343.933,531	-	-	-	-	-
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>31.756.595,934</b>	<b>53.127.814,263</b>	<b>553.693,222</b>	<b>12.447.204,702</b>	<b>97.885,3</b>	<b>117.803,4</b>	<b>215.688,7</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>							
Các khoản phải trả	31.756.595,934	53.127.814,263	553.693,222	12.447.204,702	97.885,3	117.803,4	215.688,7
Phải trả tiền vay	117.803,446,100	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>117.803,446,100</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

DOANH THU		Kinh doanh điện		Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Khác	
		Xây lắp		Xây lắp		Xây lắp	
Doanh thu thụ hưởng từ bán hàng ra bên ngoài	1.600.746,028,898	93.871.480,645	2.036.108,097	4.207,685,645	1.700,861,3	1.700,861,3	1.700,861,3
Tổng doanh thu	1.600.746,028,898	93.871.480,645	2.036.108,097	4.207,685,645	1.700,861,3	1.700,861,3	1.700,861,3
Kết quả kinh doanh bộ phận	21.546,306,802	3.055,918,921	(96,365,167)	363,455,590	24.869,3	24.869,3	24.869,3
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận trong năm</b>	<b>27.003,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

