

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



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

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

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

Website: [www.idico-udico.com.vn](http://www.idico-udico.com.vn)

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

**IDICO - UDICO**



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**

**2016**



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

# MỤC LỤC

<b>THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT.....</b>	<b>01</b>
Thông tin khái quát.....	02
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh.....	05
Thông tin mô hình quản trị.....	07
Định hướng phát triển.....	09
Các rủi ro.....	11
<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG.....</b>	<b>13</b>
Tình hình hoạt động SXKD.....	15
Tổ chức và nhân sự.....	17
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án.....	20
Tình hình tài chính.....	27
Cơ cấu cổ đông.....	31
Báo cáo tác động liên quan môi trường và xã hội.....	32
<b>BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC.....</b>	<b>35</b>
Đánh giá kết quả hoạt động SXKD.....	37
Tình hình tài chính.....	39
Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	41
<b>BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....</b>	<b>45</b>
Đánh giá các mặt hoạt động.....	47
Đánh giá về Ban Tổng Giám đốc.....	48
Các kế hoạch, định hướng.....	50
<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY.....</b>	<b>51</b>
Hội đồng quản trị.....	53
Ban kiểm soát.....	55
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS và BTGD.....	56
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH.....</b>	<b>57</b>

# THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Kinh tế thế giới năm 2016 gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, căng thẳng chính trị leo thang, bệnh dịch lan truyền ở nhiều nơi trên toàn cầu, v.v...dẫn tới tốc độ tăng trưởng GDP năm qua thấp hơn so với dự báo trước đó. Điều này đã ảnh hưởng tới sự phát triển và tăng trưởng chung của mỗi quốc gia trên thế giới và Việt Nam cũng không ngoại lệ khi GDP năm 2016 chỉ đạt 6,21% (trong khi chỉ tiêu kế hoạch đề ra từ đầu năm là 6,7%). Tuy nhiên, Việt Nam vẫn được đánh giá là một điểm sáng về tăng trưởng kinh tế trong khu vực Đông Nam Á với tình hình kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát.

Về phía Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO-UDICO), năm 2016 tiếp tục là một năm hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả với doanh thu đạt 2.233 tỷ đồng (tăng 14,82% so với năm 2015 và vượt 8,5% so với kế hoạch đặt ra từ đầu năm) trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 43 tỷ đồng (tăng 50,06% so với cùng kỳ năm 2015). Để đạt được kết quả khả quan như trên là do sự nỗ lực không ngừng nghỉ của toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty cùng với sự chỉ đạo sát sao và kịp thời của Ban lãnh đạo.

Năm 2017, tiếp tục được dự báo là một năm đầy biến động, tiềm ẩn nhiều rủi ro với những chính sách khó đoán của các kinh tế lớn cùng với xu hướng bảo hộ mậu dịch diễn ra rất phổ biến sẽ làm cho kinh tế toàn cầu gặp nhiều khó khăn hơn bao giờ hết. Tuy nhiên, trong khu vực, Cộng đồng kinh tế ASEAN đang dần hợp tác sâu, rộng hơn nhằm tạo nên một khu vực Đông Nam Á phát triển vững mạnh trên tất cả mọi mặt. Năm 2017, Việt Nam tiếp tục được đánh giá là một điểm sáng trong khu vực với cơ cấu dân số trẻ, năng động, nền chính trị ổn định, có nhiều điều kiện để phát triển kinh tế. Năm vững tình hình trên, từ năm 2016, Công ty đã chủ động lên kế hoạch, đầu tư trang thiết bị để tăng cường hiệu quả sản xuất kinh doanh đồng thời nắm bắt tốt cơ hội mới.

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

**Trân trọng kính chào!**

Chủ tịch HĐQT

**Trần Thúy Hương**

## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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



"Cùng với sự phát triển của đất nước, trải qua quá trình nỗ lực xây dựng và trưởng thành, sau hơn 10 năm hoạt động IDICO-UDICO đã khẳng định được thương hiệu của mình trên thị trường về các dự án đầu tư phát triển nhà, dịch vụ cung cấp điện, hạ tầng khu công nghiệp, thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, đường dây và trạm biến thế. Các sản phẩm, dịch vụ của IDICO-UDICO luôn được khách hàng đánh giá cao về tiến độ, chất lượng và giá cả"

# 2014

**Năm 2014:** Công ty vinh dự được trao tặng Huân chương lao động Hạng Ba và Cờ thi đua của Chính phủ.

# 2011

**Năm 2011:** Công ty được trao Giải thưởng TOPTEN thương hiệu Việt 2011- Ứng dụng khoa học công nghệ từ Liên Hiệp các Hội Khoa học - Kỹ thuật Việt Nam

# 2007

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

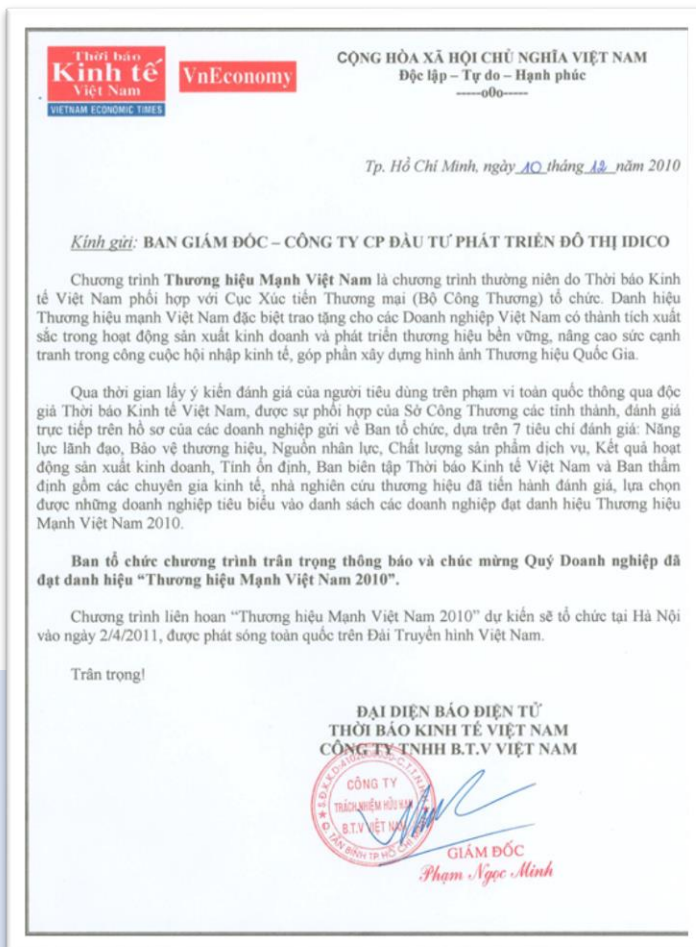
# 2004

**Năm 2004:** Công ty tiến hành cổ phần hóa ngày 21/12/2004 theo quyết định của Bộ

# 2000

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

## CÁC THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC







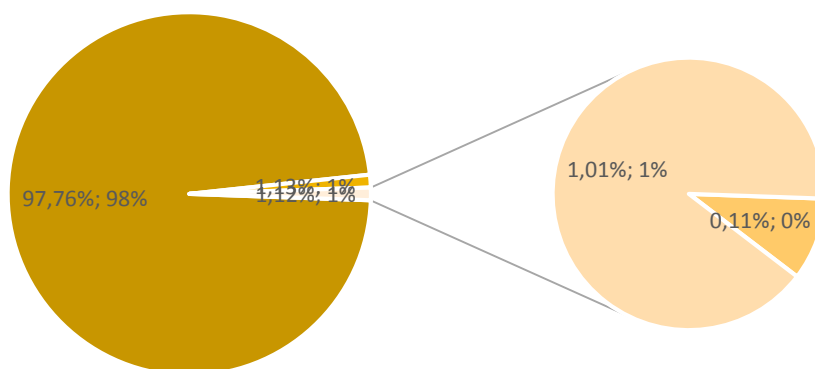
## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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



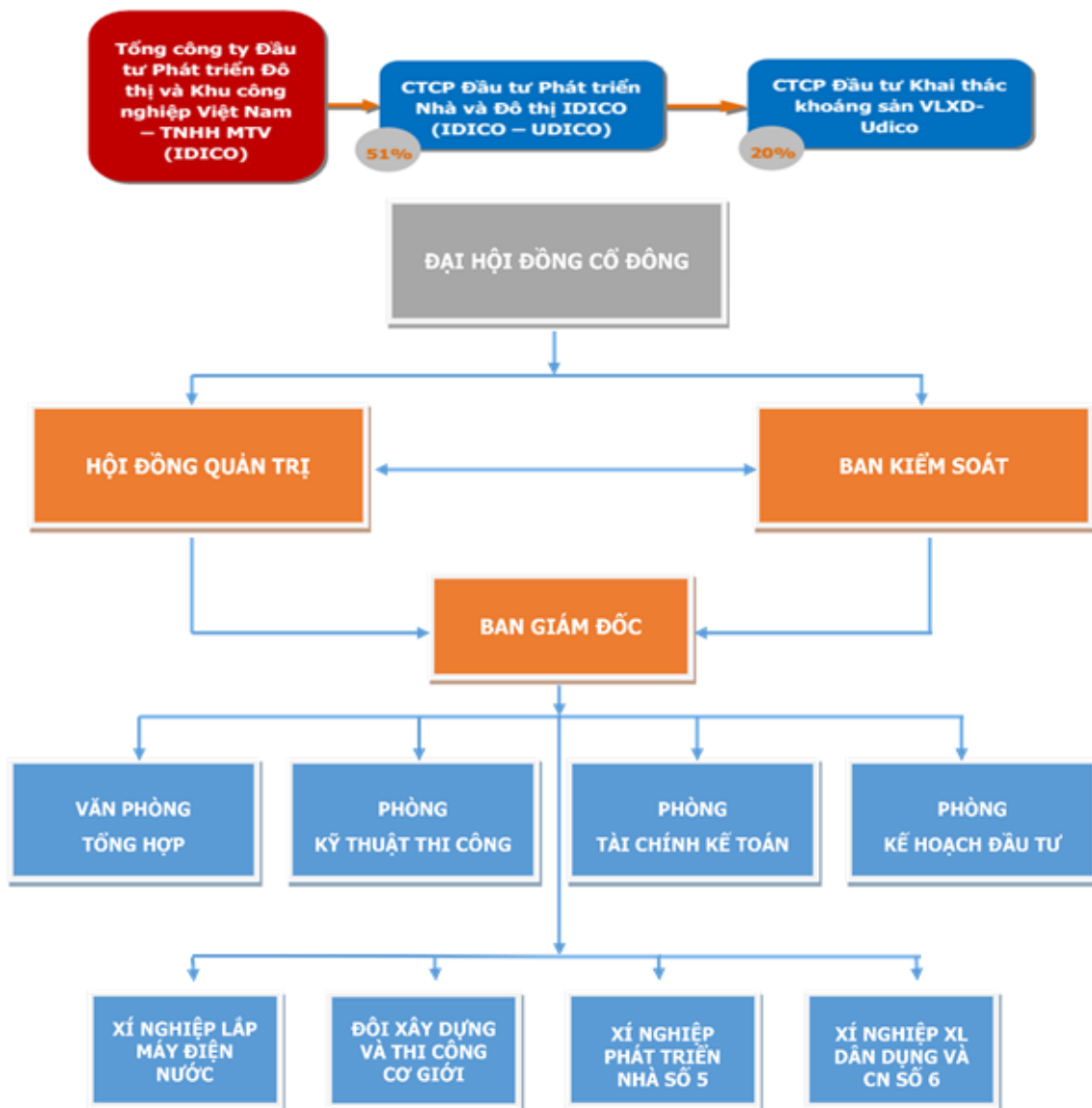
## ĐỊA BÀN KINH DOANH

Cơ cấu doanh thu theo địa bàn năm 2016



■ Đồng Nai ■ Long An ■ Hà Nội ■ Bà Rịa - Vũng Tàu

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ



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



### Các mục tiêu, chiến lược chủ yếu của Công ty

Phát triển toàn diện các hoạt động của của Công ty trong các lĩnh vực: Đầu tư xây dựng phát triển kinh doanh nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế, các công trình thủy điện, nhiệt điện; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, kỹ thuật hạ tầng; Thiết kế và thi công các công trình đường dây, trạm biến thế, lắp đặt máy móc thiết bị phục vụ xây dựng; Kinh doanh điện và các dịch vụ kỹ thuật trong các khu công nghiệp, khu đô thị. Đồng thời, qua các hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty sẽ tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động, tạo nền tảng vững chắc để người lao động gắn bó lâu dài

Bên cạnh đó, IDICO–UDICO định hướng phát triển toàn diện phấn đấu trở thành Công ty hoạt động hiệu quả nhất trong ngành, từ đó mang lại lợi ích cao nhất cho Cổ đông của Công ty.

Ngoài ra, Công ty phấn đấu trở thành nhà cung cấp điện cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp; tiếp tục triển khai các dự án: Hóa An, khu công nghiệp Sơn Mỹ 2.



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

Là một doanh nghiệp hoạt động đa lĩnh vực từ xây dựng, thiết kế, kinh doanh... IDICO–UDICO luôn nhận thức rõ trách nhiệm đối với môi trường, để góp phần vào sự phát triển chung của đất nước. Những năm qua, để giảm thiểu tác động tới môi trường do hoạt động của Công ty gây ra, IDICO–UDICO đã xây dựng những quy định riêng cho từng bộ phận liên quan đến vấn đề bảo vệ môi trường. Phát triển bền vững, thân thiện với môi trường và phát triển Cộng đồng là tôn chỉ hoạt động của IDICO–UDICO.



### Rủi ro kinh tế vĩ mô

Trong năm 2016, nhiều nền kinh tế trên thế giới rơi vào tình trạng bất ổn, thị trường tài chính chao đảo, giá cả nhiều sản phẩm toàn cầu sụt giảm đã làm mất đà tăng trưởng của kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, kinh tế nước ta trong năm 2016 được đánh giá là một điểm sáng trong khu vực châu Á với tốc độ tăng trưởng GDP đạt 6,21%. Tuy không đạt được mục tiêu đã đề ra từ đầu năm nhưng đây vẫn là kết quả đáng khích lệ do trong năm 2016 nước ta đã trải qua không ít khó khăn thử thách. Cụ thể, ngay trong những tháng đầu năm, cả nước đã phải đương đầu với nạn hạn hán khắc nghiệt nhất trong vòng 100 năm qua, tình trạng ngập mặn ở vùng đồng bằng sông Cửu Long và thảm họa môi trường do Formosa gây ra ở miền Trung là một trong những nguyên nhân làm giảm tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam. Với những khó khăn chung của nền kinh tế, năm qua Công ty thường xuyên theo dõi sát các biến động của thị trường trong và ngoài nước, tiến hành phân tích, đánh giá và đưa ra các giải pháp kịp thời cho những sự kiện, biến động kinh tế ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

### Rủi ro nguyên vật liệu đầu vào

Năm 2016 là năm vô cùng khó khăn cho ngành điện Việt Nam do bị thiệt hại nặng nề bởi thiên tai, bão lũ hạn hán và các tác động từ nền kinh tế trong, ngoài nước. Là Công ty phụ trách cung cấp điện cho các Khu công nghiệp, ngành điện Việt Nam gặp khó khăn sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động cung cấp điện của Công ty. Trong năm, Công ty đã chủ động theo dõi tình hình thực tế và đưa ra các giải pháp kịp thời nhằm hạn chế rủi ro có thể xảy ra.

Ngoài ra, cũng trong năm 2016 việc thực hiện biện pháp phòng vệ thương mại của Bộ Công Thương đối với phôi thép và thép dài đã làm giá thép tăng mạnh lên thêm từ 15%-20%, điều này làm giá nguyên vật liệu đầu vào trong lĩnh vực xây dựng của Công ty biến động mạnh, làm tăng chi phí đầu vào. Để thích nghi với thực tế này, Công ty đã tính toán, tăng cường công tác dự trữ hàng tồn kho để tránh biến động giá làm ảnh hưởng đến tình hình sản xuất của mình.

### Rủi ro luật pháp

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



### Rủi ro đặc thù ngành

Hoạt động trong lĩnh vực cung cấp điện cho các khu công nghiệp có quy mô lớn, do vậy chỉ một rủi ro nhỏ ảnh hưởng tới tình trạng hoạt động của các Trạm biến áp như chập, cháy, nổ sẽ dẫn tới thiệt hại kinh tế rất lớn cho các Công ty đang hoạt động trong các khu công nghiệp này, từ đó ảnh hưởng đến uy tín cũng như doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Trong năm 2016, các sự cố về điện có chiều hướng gia tăng với nguyên nhân là hệ thống đường dây 22k phóng điện do chim, dơi, v.v... và cây xanh va vào đường dây khi trời mưa giông. Để khắc phục tình trạng này, Công ty đã và đang triển khai thay thế hệ thống đường dây 22k cáp trần bằng cáp bọc nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp được diễn ra liên tục và ổn định.









## **TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

**Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Tổ chức và nhân sự**

**Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án**

**Tình hình tài chính**

**Cơ cấu cổ đông**

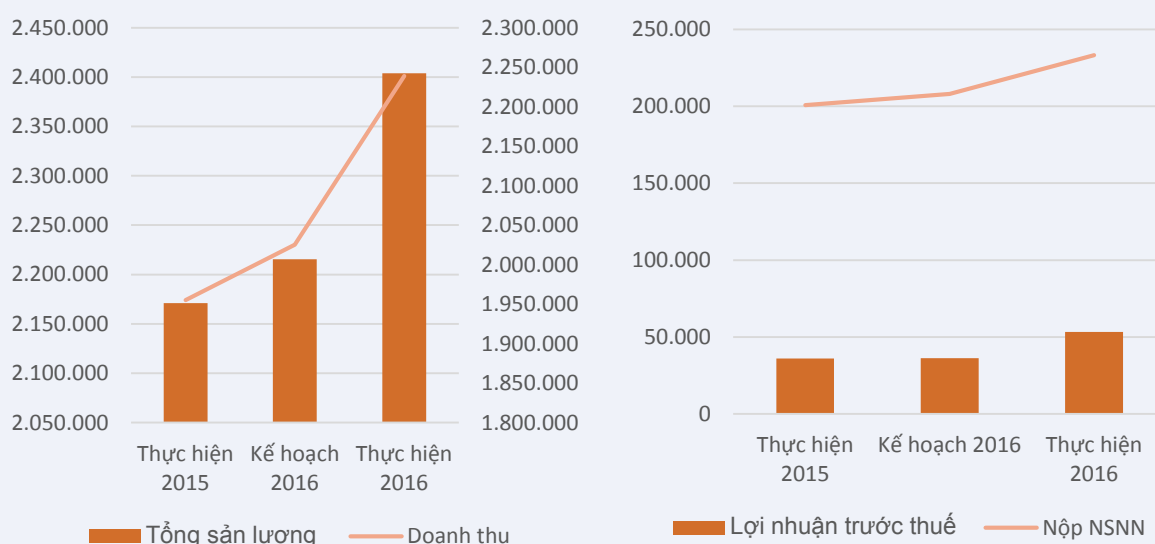
## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2016 được đánh giá là năm có nhiều khởi sắc đối với ngành xây dựng của Việt Nam. Giá trị sản xuất xây dựng năm qua tính theo giá hiện hành đạt 1.089,3 nghìn tỷ tập trung ở khu vực ngoài nhà nước (khoảng 87,4%) cho thấy mức độ cạnh tranh gay gắt của thị trường ngành xây dựng năm qua.

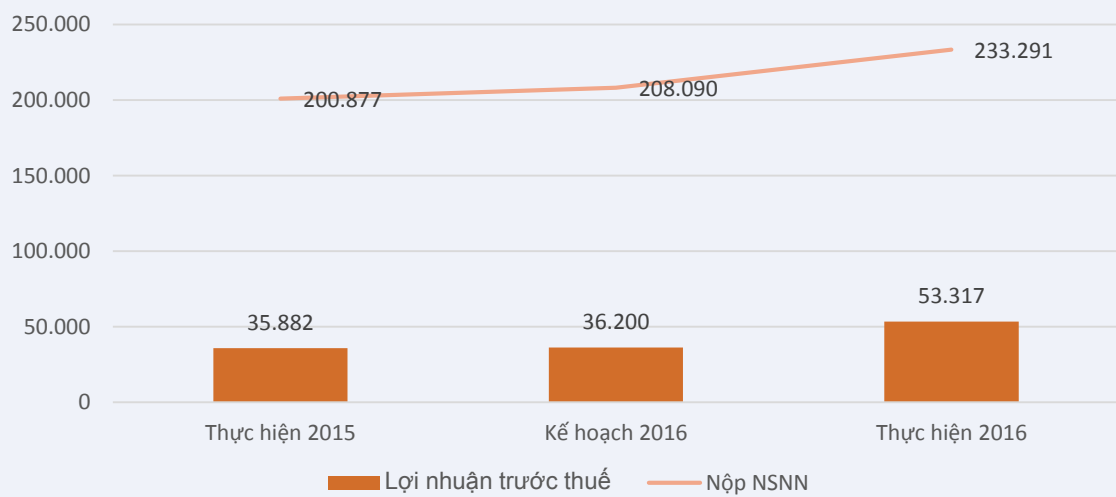
Với sự cố gắng, nỗ lực không ngừng nghỉ của toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty cùng với tầm nhìn và năng lực của Ban lãnh đạo, năm qua Công ty IDICO - UDICO đã đạt được thành tựu đáng khích lệ như sau:

*ĐVT: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện 2015	Kế hoạch 2016	Thực hiện 2016	TH năm 2016/ KH 2016	TH năm 2016/ TH 2015
Tổng sản lượng	2.171.109	2.215.600	2.403.889	108,50%	110,72%
Doanh thu	1.954.892	2.025.092	2.238.799	110,55%	114,52%
Lợi nhuận trước thuế	35.882	36.200	53.317	147,28%	148,59%
Nộp NSNN	200.877	208.090	233.291	112,11%	116,14%
Thu nhập bình quân người/tháng	14.600	14.600	16.300	112%	112%
Cổ tức	15%	15%	20%	133%	133%



*ĐVT: Triệu đồng*



*ĐVT: Triệu đồng*

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

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

**Những thay đổi trong năm 2016:**

Bổ nhiệm lại Ông Lê Đắc Mạnh giữ chức Phó Giám đốc Công ty ngày 03/06/2016.



Công trình Nhà máy mỹ phẩm LG Vina do Công ty IDICO – UDICO xây dựng

## Danh sách Ban điều hành

### **Ông Trần Văn Phú**

#### **Giám Đốc**

Năm sinh: 1967

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ: TP. Hồ Chí Minh

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Số CP nắm giữ: 46.120 CP chiếm 0,58% VDL.

### **Lê Đắc Mạnh**

#### **Phó Giám đốc**

Năm sinh: 1978

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ: Nhơn Trạch, Đồng Nai

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư thủy lợi

Số CP nắm giữ: 0 CP chiếm 0% VDL

### **Trần Cao Thắng**

#### **Phó Giám đốc**

Năm sinh: 1979

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ: Biên Hòa, Đồng Nai

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Số CP nắm giữ: 1.420 CP chiếm 0,02% VDL

### **Phạm Quốc Vượng**

#### **Phó Giám đốc**

Năm sinh: 1972

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ: Quận 9, TP. Hồ Chí Minh

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư lâm nghiệp

Số CP nắm giữ: 9.120 CP chiếm 0,11% VDL



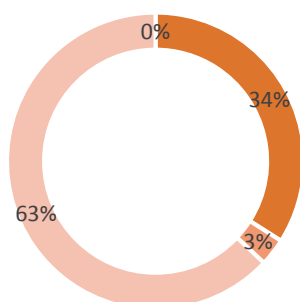
**Trạm biến áp 110/22KV Tuy Hạ**

## Số lượng Cán bộ công nhân viên

Cơ cấu nhân sự năm 2016 đủ về số lượng, phù hợp về trình độ và đáp ứng yêu cầu công việc của Công ty.

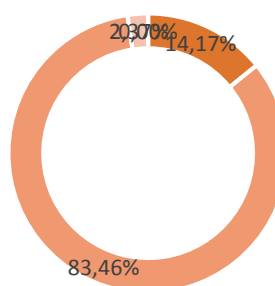
STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>
1	Đại học	42	33,07%
2	Cao đẳng	05	3,93%
3	Khác	80	63,00%
<b>B</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>127</b>	<b>100%</b>
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	18	14,17%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	106	83,46%
3	Hợp đồng theo thời vụ	03	2,37%

Cơ cấu theo trình độ



■ Theo trình độ ■ Đại học ■ Cao đẳng ■ Khác

Cơ cấu theo tính chất hợp đồng



■ Theo tính chất hợp đồng lao động ■ Hợp đồng có xác định thời hạn  
■ Hợp đồng không xác định thời hạn ■ Hợp đồng theo thời vụ (công nhật)

## Chính sách với người lao động

Năm qua, Công ty đã thực hiện điều chỉnh mức lương cơ bản phù hợp với các quy định mới của Nhà nước về chính sách lương tối thiểu vùng.

Năm 2016, Công ty đã thực hiện đầy đủ các nội dung Thỏa ước lao động tập thể. Bố trí việc làm 100% cho người lao động, không có tình trạng nghỉ việc, chờ việc.

Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV trong đơn vị. Thực hiện nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

đầy đủ và kịp thời. Tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát nhân các dịp lễ lớn như 30/4, 2/9 ... và tổ chức các phong trào thể dục thể thao, qua đó tạo điều kiện giao lưu, tạo mối quan hệ thân thiết trong toàn thể Cán bộ công nhân viên (CBCNV).

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

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

### Tình hình đầu tư

Tính đến 31/12/2016 Công ty đã tham gia góp vốn vào 05 Công ty cổ phần với tổng giá trị vốn góp là 37,515 tỷ đồng, cụ thể:

- + Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương Mại Dầu Khí IDICO : 2,371 tỷ đồng.
- + Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng IDICO : 27,7 tỷ đồng.
- + Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Lắp Máy IDICO : 2,644 tỷ đồng.
- + Công ty Cổ Phần Đầu Tư Khai Thác Khoáng Sản Vật Liệu Xây Dựng UDICO: 0,8 tỷ đồng.
- + Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Và KCN Quế Võ IDICO: 04 tỷ đồng.



### Tình hình thực hiện các dự án

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

Năm 2016, Công ty thi công phần hạ tầng đường số 8 và hoàn thiện các hạng mục cấp nước, vỉa hè, khuôn viên cây xanh của dự án với giá trị thực hiện là 02 tỷ đồng. Đến nay Công ty đã triển khai thi công được 02 block chung cư 5 tầng 1B và 1C (gồm 231 căn hộ), 01 block nhà liền kề lô E (gồm 07 căn) và hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1.

Đối với hạng mục chung cư 5 tầng 1A Hóa An: Năm 2016 thị trường bất động sản tại khu vực dự án còn trầm lắng, số lượng bất động sản tồn kho của các dự án lân cận còn nhiều nên Công ty tạm hoãn, chưa triển khai đầu tư. Hiện Công ty đang thi công tiếp đường số 1; đường số 8 và phần hạ tầng còn lại của dự án. Đồng thời tính toán phương án hiệu quả để đầu tư kinh doanh khu nhà vườn và chung cư 5 tầng 1A vào thời điểm thích hợp.

- Quy mô 7,03 ha. Bao gồm:

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



## Dự án Khu tái định cư CBCNV Khu công nghiệp Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước

- **Chung cư 5 tầng số 1 và 2:** Công ty bắt đầu cải tạo, sửa chữa nhà chung cư số 1 và 2 vào đầu tháng 9/2016 do đã cũ và xuống cấp nhiều nhằm đảm bảo chất lượng sinh hoạt, thu hút khách hàng và cạnh tranh với các dự án cho thuê căn hộ khác trên địa bàn. Giá trị thực hiện năm 2016 là 06 tỷ đồng.

### - **Chung cư 15 tầng số 3:**

Hạng mục Chung cư 15 tầng số 3 được HĐQT Công ty phê duyệt dự án tại quyết định số 01A/QĐ-HĐQT ngày 06/01/2010, quy mô 01 tầng hầm và 15 lầu + tầng kỹ thuật, gồm 208 căn hộ (diện tích trung bình 57 m<sup>2</sup>) với tổng mức đầu tư 124 tỷ đồng. Triển khai xây dựng từ năm 2010.

Đến năm 2011 lãi suất ngân hàng tăng cao, thị trường bất động sản trầm lắng nên Công ty tạm dừng đầu tư hạng mục này, khi đó chung cư đã hoàn thiện đến sàn tầng 1 với tổng giá trị thực hiện là 23,6 tỷ đồng

Để sớm thu hồi vốn đầu tư và kết thúc dự án, Công ty đã lập kế hoạch đầu tư tiếp hạng mục trên vào năm 2016. Tuy nhiên qua khảo sát nhu cầu thị trường và tình hình thực tế tại địa bàn Công ty quyết định điều chỉnh quy mô thiết kế Nhà Chung cư số 3 từ 15 tầng lên 18 tầng nhằm đảm bảo hiệu quả kinh tế của dự án.

Năm 2016 Công ty đã phối hợp cùng đơn vị tư vấn thực hiện các thủ tục điều chỉnh quy mô thiết kế, điều chỉnh tổng mức và lập dự án đầu tư với giá trị tư vấn thực hiện khoảng 0,35 tỷ đồng. Hiện đơn vị tư vấn đang thực hiện kiểm định phần móng và lập đánh giá tác động môi trường cho dự án. Sau khi có phương án khả thi Công ty sẽ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai thực hiện.



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



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

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

Đến nay Công ty đã hoàn tất xong các thủ tục chuẩn bị đầu tư như: Bổ sung máy 63MVA số 3 vào quy hoạch phát triển điện lực tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2016 - 2025; Hoàn tất thủ tục thỏa thuận đấu nối với điện lực Đồng Nai; Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán; Công ty đã thực hiện xong công tác đấu thầu và đã ký hợp đồng mua máy biến áp và vật tư thiết bị cho dự án. Giá trị đầu tư thực hiện năm 2016 là 6,46 tỷ đồng. Dự kiến Quý II năm 2017 sẽ hoàn thành đưa Máy biến áp số 3 vào sử dụng.

## **Dự án Mỏ đá Tân Cang 9**

+ Quy mô: 27,6 ha.

+ Địa điểm: xã Phước Tân - huyện Long Thành - tỉnh Đồng Nai.

+ Tổng mức đầu tư : 300,5 tỷ đồng.

Công ty hợp tác với Công ty Đồng Thuận và Công ty Việt Cường Phát để triển khai từ năm 2009, các bên đã thành lập Công ty cổ phần đầu tư khai thác khoáng sản vật liệu xây dựng UDICO (VLXD-UDICO) với vốn điều lệ là 20 tỷ đồng để tiếp nhận quản lý và triển khai thực hiện đầu tư khai thác kinh doanh. Tỷ lệ vốn góp của Công ty IDICO-UDICO là 15% vốn điều lệ (3 tỷ đồng).

Dự án được UBND tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đầu tư ngày 26/4/2012 và cấp phép khai thác mỏ tại quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 08/8/2012.



### **Tình hình góp vốn tại Công ty Cổ phần ĐT khai thác khoáng sản VLXD-UDICO**

Ngày 21/09/2016 Công ty VLXD-UDICO có văn bản số 10/VLXD-UDICO đề xuất chuyển nhượng dự án Mỏ đá xây dựng Tân Cang 9 cho Hợp Tác Xã An Phát do Dự án hoạt động không hiệu quả. Trên cơ sở đó, Công ty đã lập các thủ tục xin chủ trương chuyển nhượng và thoái vốn thực hiện dự án, thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá trị dự án và thực hiện các thủ tục theo quy định để chuyển nhượng quyền khai thác dự án. Ngày 31/10/2016 Hội đồng thành viên Tổng Công ty IDICO có văn bản số 716/TCT-TCKT và Hội đồng quản trị Công ty có văn bản số 15/HĐQT về việc thoái vốn và chuyển nhượng quyền khai thác dự án Mỏ đá Tân Cang 9: Thống nhất giá chuyển nhượng quyền khai thác của IDICO-UDICO tại dự án tối thiểu là 3.293.222.255 đồng (*Giá trị định giá trên cơ sở chứng thư thẩm định giá của đơn vị tư vấn*) và đơn vị nhận chuyển nhượng là Hợp Tác Xã An Phát.

Công ty đã thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo quy định, ngày 01/11/2016 Công ty đã phối hợp thương thảo và ký hợp đồng số 48/CK-HĐKT chuyển nhượng Quyền khai thác dự án nói trên cho Hợp Tác Xã An Phát với giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác là 3.493.222.255 đồng.

Đến nay dự án đã hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng: Ngày 10/02/2017 UBND tỉnh Đồng Nai đã ra Quyết định số 1081/UBND-CNN về việc chấp thuận chủ trương chuyển nhượng quyền khai thác cho HTX An Phát.

Hiện Công ty đang tiếp tục thực hiện các thủ tục thoái vốn tại Công ty cổ phần đầu tư khai thác khoáng sản vật liệu xây dựng UDICO.



## Dự án KCN Sơn Mỹ II – Bình Thuận

+ Quy mô: 1.225 ha

+ Tổng mức đầu tư: 2.772 tỷ đồng

Tình hình thực hiện đến nay:

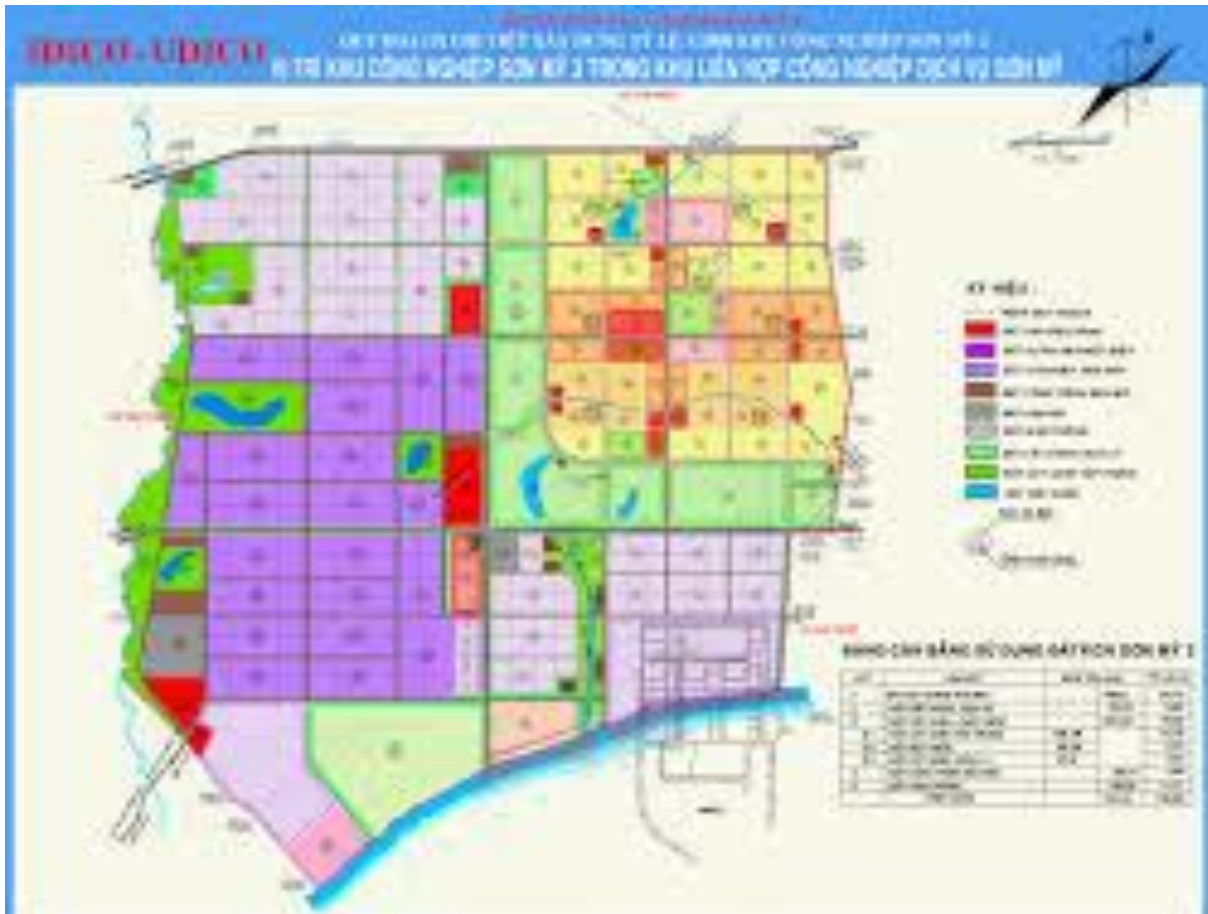
Dự án đã được UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 04/10/2010.

Ngày 30/09/2013 Thủ tướng Chính phủ có văn bản số 1555/TTg-KTN điều chỉnh bổ sung quy hoạch phát triển khu công nghiệp của tỉnh Bình Thuận đến năm 2020, trong đó diện tích KCN Sơn Mỹ 2 được duyệt giảm còn 540 ha.

UBND tỉnh Bình Thuận đã phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ Sơn Mỹ tại Quyết định số 2563/QĐ-UBND ngày 01/9/2016, trong đó diện tích KCN Sơn Mỹ 2 điều chỉnh còn 540 ha. Trên cơ sở đó tỉnh Bình Thuận đã yêu cầu Công ty triển khai ngay

công tác điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 của dự án, làm cơ sở điều chỉnh các hồ sơ và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư cho dự án.

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



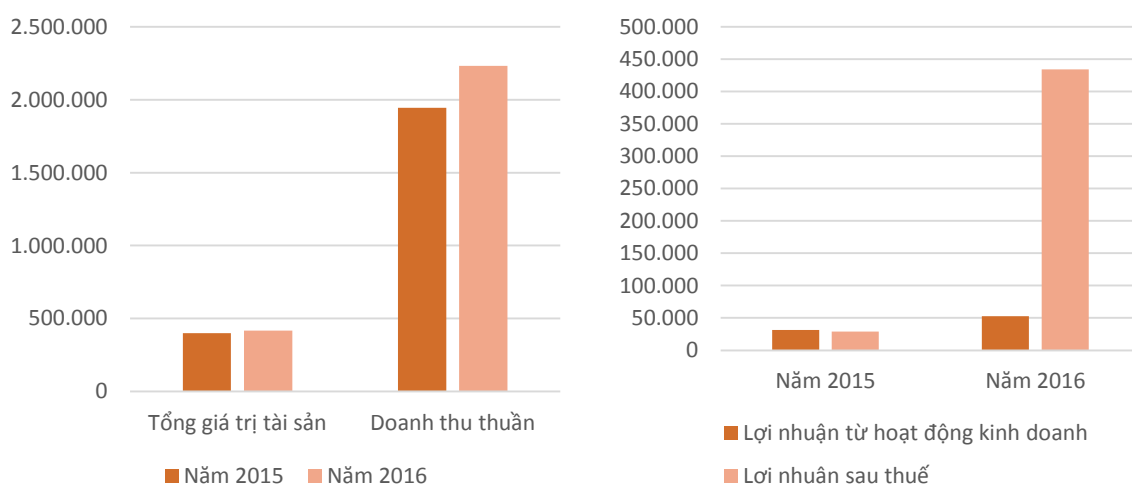
A silhouette of a construction crane against a sunset sky. The crane's lattice structure is prominent, extending from the bottom right towards the top left. The sky transitions from a deep blue at the top to a bright orange and yellow at the bottom, with some light clouds. The crane's jib is long and tapers towards the end. A counterweight is visible on the jib. The crane's tower is vertical and also made of lattice. A hook and chain are hanging from the end of the jib.

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

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

*DVT: đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	400.575.294.880	418.038.005.302	4,36%
Doanh thu thuần	1.945.178.342.499	2.233.441.930.820	14,82%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	31.315.578.317	52.927.415.681	69,01%
Lợi nhuận khác	4.566.964.899	390.268.023	-91,45%
Lợi nhuận trước thuế	35.882.543.216	53.317.683.704	48,59%
Lợi nhuận sau thuế	28.913.369.009	43.386.867.323	50,06%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	15,00%	20,00%	133%



Tại thời điểm cuối năm 2016, tổng tài sản của Công ty đạt 418 tỷ đồng, tăng nhẹ 4,36% so với năm 2015, tài sản tăng là do trong năm Công ty thực hiện đầu tư 03 dự án với giá trị đầu tư khoảng 14,8 tỷ đồng.

Năm qua, hoạt động kinh doanh của Công ty đã đạt được kết quả rất khả quan. Doanh thu thuần cả năm đạt 2.233 tỷ đồng, tăng mạnh 14,82% tương đương 288 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2015. Doanh thu tăng ở tất cả các mảng hoạt động của Công ty như xây lắp, dịch vụ điện cho các KCN, kinh doanh nhà, đầu tư tài chính....

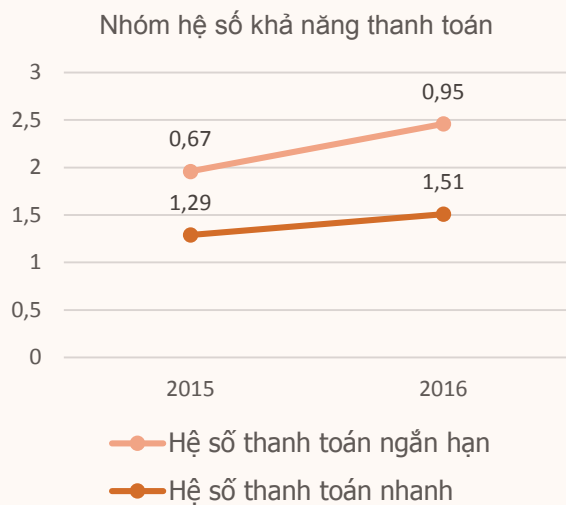
Nhờ công tác quản lý chi phí hiệu quả mà trong năm 2016, lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng mạnh 50,06% so với năm 2015, đạt 43.386 tỷ đồng. Lợi nhuận tạo ra rất khả quan nên năm nay Công ty chi trả cổ tức 20%, đây là mức cổ tức khá tốt so với các doanh nghiệp cùng ngành.

## Các chỉ số tài chính chủ yếu

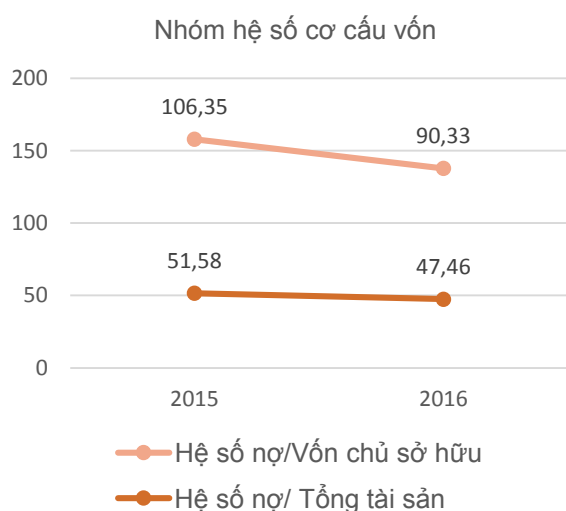
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,29	1,51
Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,67	0,95
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	15,00	47,46
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	106,53	90,33
<b>Chỉ tiêu về hiệu suất hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	15,65	18,14
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	4,87	5,46
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,49	1,94
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	15,37	20,98
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	7,24	10,60
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	1,61	2,37

Nhìn chung, trong năm 2016 các hệ số khả năng thanh toán, hiệu quả hoạt động và khả năng sinh lời đều biến động theo xu hướng tích cực. Riêng hệ số cơ cấu vốn đang biến động theo xu hướng giảm nợ vay và tăng cường sử dụng nguồn vốn chủ nhằm đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty.





Nhóm hệ số khả năng thanh toán trong năm 2016 có xu hướng tăng. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,29 lên 1,51; hệ số thanh toán nhanh tăng 0,67 lên 0,95 lần. Nguyên nhân là do khoản mục phải thu khác trong năm tăng 54,86% tương đương 62 tỷ đồng, khoản phải thu này tập trung ở một số khách hàng mới do Công ty thay đổi chính sách bán hàng. Nhìn chung, khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2016 luôn được đảm bảo.

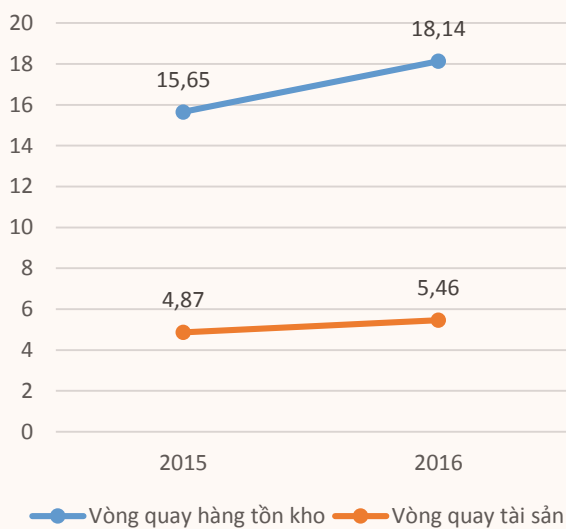


Nhóm hệ số cơ cấu vốn cho thấy mức độ sử dụng đòn bẩy tài chính của Công ty. Hiện tại, tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu của Công ty đang ở mức tương đương nhau và có xu hướng giảm. Cụ thể, tỷ lệ nợ trên tổng tài sản giảm từ 51,58% xuống còn 47,46%, tỷ lệ nợ trên vốn chủ giảm từ 106,53% xuống còn 90,33%. Năm 2016, Công ty đã làm việc với ngân hàng đảm bảo đủ nguồn vốn ngắn hạn và trung hạn cho hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất thấp nhất. (Trong đó vay ngắn hạn 6%-7%/năm, trung hạn 10%/năm).



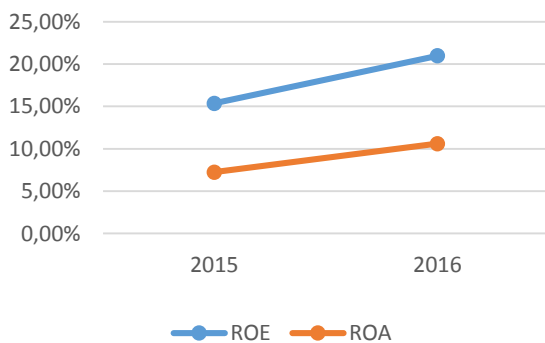


Nhóm hệ số hiệu quả hoạt động



Nhóm hệ số hiệu quả hoạt động năm qua gia tăng ở cả hai chỉ số cho thấy tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được thực hiện rất hiệu quả. Năm 2016, vòng quay hàng tồn kho tiếp tục đà tăng của năm 2015 khi tăng từ 15,65 vòng lên 18,14 vòng; trong khi vòng quay tổng tài sản cũng tăng từ 4,87 vòng lên 5,46 vòng. Do trong năm 2016, doanh thu của Công ty tăng mạnh 14,80%, tương đương 288 tỷ đồng so với năm 2015 nhờ thực hiện các chiến lược kinh doanh phù hợp với biến động của thị trường, trong khi tổng tài sản chỉ tăng nhẹ 4,5%, tương đương 18 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2015.

Nhóm chỉ số khả năng sinh lời



Năm 2016, với việc áp dụng các chiến lược kinh doanh phù hợp với từng phân khúc thị trường đồng thời tăng cường công tác quản lý chi phí đã giúp Công ty đạt được kết quả khả quan. Điều này được thể hiện ở nhóm các chỉ số khả năng sinh lời, cụ thể: ROE tăng từ 15,37% lên 20,98% trong khi ROA tăng từ 7,24% lên mức 10,60%. Đây là mức sinh lời rất cao so với các doanh nghiệp cùng ngành.

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tổng số cổ phần: **8.000.000 CP**

Loại cổ phần: **Cổ phần phổ thông**

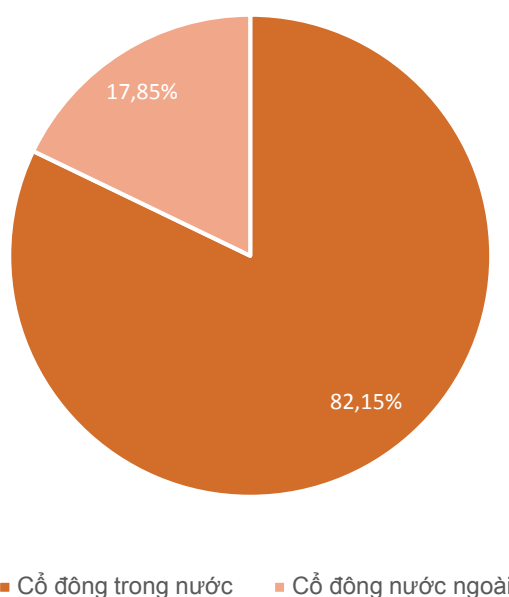
Cổ phiếu quỹ: **0 CP**

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

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

STT	Loại cổ đông	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>563</b>	<b>6.572.200</b>	<b>82,15</b>
1	Tổ chức	09	4.511.890	56,40
2	Cá nhân	554	2.060.310	25,75
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>80</b>	<b>1.427.800</b>	<b>17,85</b>
1	Tổ chức	9	595.510	7,44
2	Cá nhân	71	832.290	10,41
<b>III</b>	<b>Tổng cộng</b>	<b>643</b>	<b>8.000.000</b>	<b>100</b>

### Cơ cấu cổ đông



## Các vấn đề môi trường và xã hội của Công ty



### ***Vấn đề môi trường***

Phát triển kinh tế gắn với bảo vệ môi trường là một trong những vấn đề quan trọng và ưu tiên bậc nhất đối với bất cứ quốc gia nào trên thế giới. Mối quan hệ giữa phát triển kinh tế và bảo vệ môi trường cũng được Đảng và Nhà nước đặc biệt quan tâm, thể hiện qua những chương trình, chính sách hướng tới phát triển nền kinh tế xanh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2030.

Chung tay góp phần bảo vệ môi trường xanh và phát triển Cộng đồng là tôn chỉ hoạt động của IDICO - UDICO vì Công ty tin rằng sự phát triển kinh tế phải đi liền với bảo vệ môi trường và Cộng đồng xã hội, có như vậy nền kinh tế mới có thể phát triển bền vững và lâu dài. Những năm qua, Lãnh đạo Công ty cùng toàn thể Cán bộ công nhân viên của IDICO-UDICO luôn xem công tác an toàn sức khỏe và bảo vệ môi trường là công việc cấp thiết, cần được ưu tiên hàng đầu bằng việc thực hiện các công tác như:

+ Trong công tác xây lắp, những năm qua Công ty đã thực hiện các chính sách về sử dụng tiết kiệm nguồn nguyên vật liệu cho mỗi công trình thông qua việc tăng cường kiểm tra chất lượng nguồn nguyên liệu đầu vào tránh sử dụng nguồn

nguyên liệu đầu vào tránh sử dụng nguồn vật liệu với phẩm cấp thấp vừa gây lãng phí vừa ảnh hưởng tới nguồn tài nguyên quốc gia. Bên cạnh đó, công tác thanh tra, kiểm tra giám sát về định mức sử dụng vật liệu cho mỗi công trình được tăng cường nhằm đảm bảo các công trình sử dụng đầu vào theo định mức kế hoạch đã đề ra từ ban đầu. Ngoài ra, Công tác giáo dục cho người lao động cũng được đẩy mạnh nhằm nâng cao ý thức về bảo vệ môi trường cho anh em công nhân.

+ Trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ điện cho các Khu công nghiệp, năm qua Công ty luôn chú trọng công tác bảo dưỡng, tăng cường kiểm tra các trạm biến áp để tránh tình trạng rò rỉ điện cũng như rủi ro cháy nổ vừa thiệt hại cho doanh nghiệp vừa lãng phí năng lượng quốc gia.

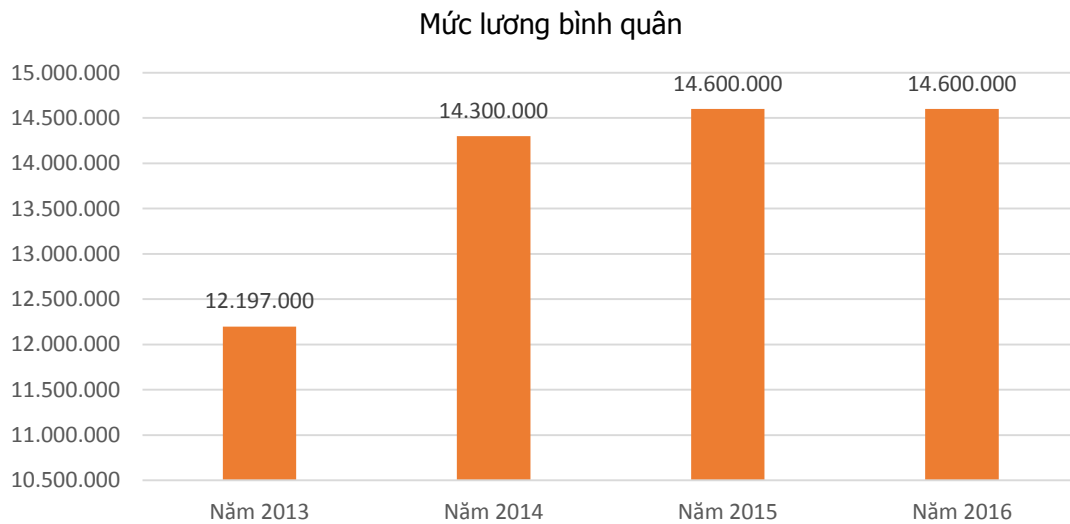
Bên cạnh đó, IDICO - UDICO còn thực hiện nhiều biện pháp khác để bảo vệ môi trường như: quản lý và xử lý nước thải từ công trình, sử dụng hiệu quả và tiết kiệm tài nguyên thiên nhiên như điện, giấy, nước... Ngoài ra, Công ty còn đặt ra các mục tiêu môi trường cho từng đơn vị bộ phận tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững thân thiện với môi trường.

## ***Đối với người lao động***

Năm 2016, công tác chăm lo cho đời sống người lao động luôn được Công ty tập trung chú trọng. Không chỉ thực hiện đầy đủ các thỏa ước trong hợp đồng lao động, Công ty còn nỗ lực tạo công ăn việc làm cho toàn thể cán bộ công nhân viên, phấn đấu không để người lao động nghỉ vì không có việc làm. Bên cạnh đó, Công ty còn chú trọng đời sống tinh thần cho người lao động như tổ chức các phong trào thể dục thể thao, tổ chức đi du

lich trong các dịp lễ lớn. Ngoài ra, Ban quản lý cũng thường xuyên thăm hỏi tìm hiểu hoàn cảnh khó khăn của từng Cán bộ công nhân viên trong Công ty để đưa ra các biện pháp giúp đỡ kịp thời để mỗi người lao động có thể an tâm công tác tại Công ty.

Công tác lương thưởng, Bảo hiểm xã hội, v.v... được Công ty đóng góp đầy đủ theo quy định của pháp luật. Năm qua mức lương bình quân của Công ty như sau:



## ***Trách nhiệm với Cộng đồng và Xã hội***

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã triển khai nhiều hoạt động thiết thực để thực hiện các trách nhiệm của Công ty đối với cộng đồng như các hoạt động từ thiện, ủng hộ gia đình gặp khó khăn, tổ chức quyên góp, ủng hộ các gia đình đồng bào Miền Trung bị thiệt hại do thiên tai, bão lũ; tổ chức tham hỏi động viên các bà Mẹ Việt Nam anh hùng có hoàn cảnh khó khăn trên địa bàn tỉnh, v.v...





**IDICO - UDICO**

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



# **BÁO CÁO BAN GIÁM ĐỐC**

**Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

**Tình hình tài chính**

**Kế hoạch phát triển tương lai**

**Các nhóm giải pháp chủ yếu**



## ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### Công tác hoạt động sản xuất kinh doanh

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện 2016	%TH 2016/ KH 2016
<b>I</b>	<b>Tổng giá trị SXKD</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>2.215.600</b>	<b>2.403.889</b>	<b>108,50%</b>
<b>1</b>	Giá trị xây lắp	Triệu đồng	114.000	97.805	85,79%
<b>2</b>	Giá trị DV điện cho KCN	Triệu đồng	2.072.400	2.268.864	109,48%
<b>3</b>	Giá trị KD nhà	Triệu đồng	24.200	4.073	16,83%
<b>4</b>	Giá trị SXKD khác	Triệu đồng	5.000	33.147	662,94%
<b>II</b>	<b>Doanh thu + TN khác</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>2.025.092</b>	<b>2.238.799</b>	<b>110,55%</b>

Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt theo kế hoạch đề ra cả về Tổng giá trị sản xuất và Tổng doanh thu. Mặc dù, mảng kinh doanh nhà, mảng xây lắp chưa đạt mục tiêu đề ra từ đầu năm nhưng mảng cung cấp dịch vụ điện cho các khu công nghiệp và mảng sản xuất kinh doanh khác như đầu tư tài chính đã mang lại giá trị lớn cho Công ty, từ đó làm tổng doanh thu và thu nhập khác không những đạt mà còn vượt kế hoạch đề ra. Cụ thể:

#### ***Trong mảng xây lắp***

Năm 2016 Công ty đã trúng thầu được 21 gói thầu với tổng giá trị là 90,8 tỷ đồng, đạt 64% tổng giá trị các gói thầu đấu thầu. Giá trị sản lượng xây lắp thực hiện năm 2016 là 97,8 tỷ đồng, bằng 85,79% kế hoạch năm.

#### ***Trong mảng dịch vụ điện cho các KCN***

Giá trị sản lượng dịch vụ điện thực hiện năm 2016 là 2.268 tỷ đồng, đạt 109,48% kế hoạch năm. Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ A và Trạm biến áp Nhơn Trạch V hiện đang cung cấp điện ổn định cho các nhà đầu tư trong các KCN Nhơn Trạch.

#### ***Trong mảng Kinh doanh nhà***

Giá trị kinh doanh nhà thực hiện năm 2016 là 4 tỷ đồng, bằng 16,83% kế hoạch năm. Năm 2016 Công ty chủ yếu là cho thuê chung cư Hiệp Phước và dự án Hóa An. Dự án Nhà chung cư số 3 tại Hiệp Phước Công ty tiếp tục giãn tiến độ để xem xét tính toán phương án nên chưa đạt sản lượng kinh doanh nhà theo kế hoạch.

#### ***Đầu tư tài chính dài hạn***

Tính đến 31/12/2016 Công ty đã tham gia góp vốn vào 05 Công ty cổ phần với tổng giá trị vốn góp là 37,515 tỷ đồng, cụ thể:

Công Ty cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Thương Mại Dầu Khí IDICO : 2,371 tỷ đồng.

Công Ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng IDICO : 27,7 tỷ đồng.

Công Ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Lắp Máy IDICO : 2,644 tỷ đồng.

Công Ty cổ phần Đầu Tư Khai Thác Khoáng Sản Vật Liệu Xây Dựng UDICO: 0,8 tỷ đồng.

Công Ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Và KCN Quế Võ IDICO: 04 tỷ đồng.

Cổ tức thu được trong năm 2016 đối với các khoản đầu tư tài chính là 3.311.209.500 đồng.

## Công tác đầu tư

Năm 2016, Công ty thực hiện đầu tư vào một số dự án với giá trị đầu tư khoảng 14,8 tỷ đồng, bằng 18% KH năm, bao gồm:

- Dự án Khu nhà ở chung cư cao tầng đường Quốc lộ 1K;
- Dự án Khu tái định cư CBCNV Khu công nghiệp Nhơn Trạch I và khu chung cư Hiệp Phước;
- Dự án đầu tư mở rộng nâng công suất TBA 110/22 kV Nhơn Trạch 5 (quy mô đầu tư thêm 1 máy 63 MVA);
- Dự án KCN Sơn Mỹ II – Bình Thuận.

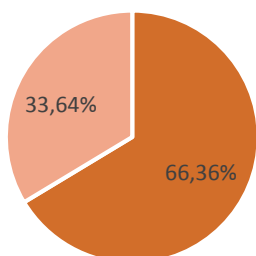


## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Tình hình tài sản

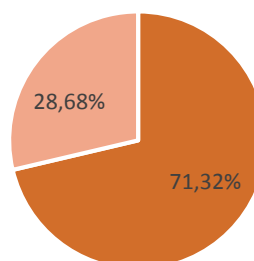
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016	% Tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	265.840	298.156	12,16%
Tài sản dài hạn	Triệu đồng	134.735	119.882	-11,02%
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	Triệu đồng	<b>400.575</b>	<b>418.038</b>	<b>4,36%</b>

Năm 2015



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Năm 2016

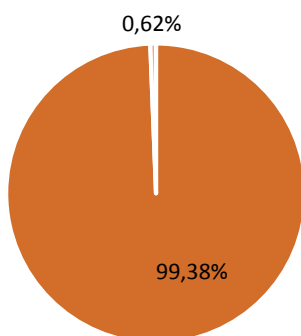


■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

### Tình hình nợ phải trả

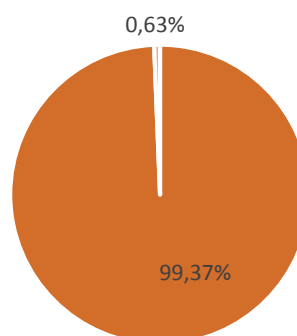
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016	% tăng giảm
Nợ ngắn hạn	Triệu đồng	205.341	197.143	-3,99%
Nợ dài hạn	Triệu đồng	1.279	1.257	-1,72%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>Triệu đồng</b>	<b>206.620</b>	<b>198.400</b>	<b>-3,98%</b>

Năm 2015



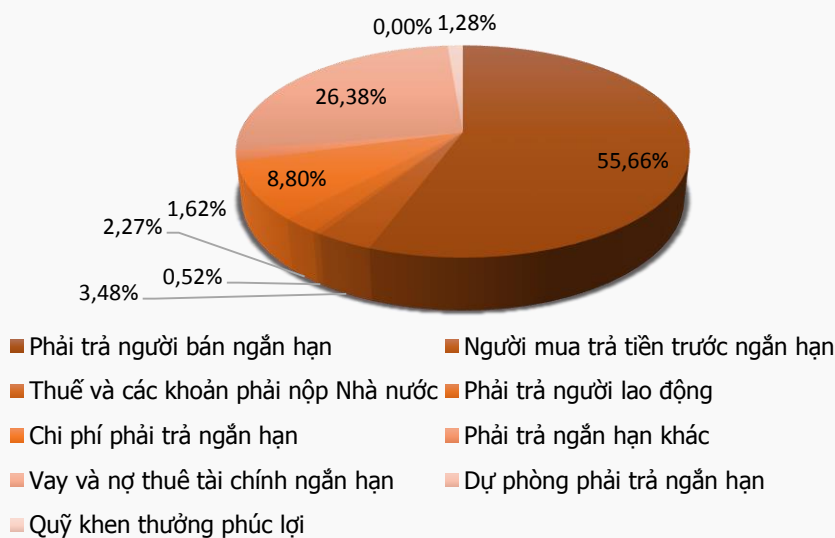
■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

Năm 2016



■ Nợ ngắn hạn ■ Nợ dài hạn

### Cơ cấu nợ phải trả



Tại thời điểm cuối năm 2016, Tài sản ngắn hạn đạt 298.156 triệu đồng, tăng 12,16 % so với cùng kỳ năm ngoái. Trong khi đó, tài sản dài hạn có xu hướng giảm theo nhịp độ giảm giai đoạn 2012 – 2016. Theo đó, Tài sản dài hạn của Công ty đạt 119.882 triệu đồng giảm 11,02% so với năm 2015.

Đối với cơ cấu nợ phải trả, khoản phải trả khách hàng chiếm tỷ trọng lớn nhất lên tới 55,66% tổng nợ phải trả ngắn hạn tương đương 109.730 triệu

đồng, kết hợp với các chỉ số về khả năng thanh toán của Công ty đang ở mức cao cho thấy hiện tại Công ty đang rất có uy tín với các nhà cung cấp, được hưởng các chính sách mua hàng trả chậm. Khoản mục lớn thứ hai trong cơ cấu nợ phải trả là vay nợ và thuê tài chính. Năm qua, Công ty đã làm việc với ngân hàng để đảm bảo đủ nguồn vốn ngắn hạn và trung hạn phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty với lãi suất rất thấp



### Mục tiêu của Công ty trong từng lĩnh vực năm 2017

#### Công tác xây lắp

Kế hoạch sản lượng xây lắp năm 2017 là 99 tỷ, bằng 101% so với thực hiện năm 2016.

Năm 2016 còn 01 công trình chuyển tiếp sang năm 2017 là Trường mầm non Cityland với giá trị sản lượng chuyển tiếp 09 tỷ, kế hoạch đấu thầu năm 2017 là 90 tỷ đồng.

#### Kinh doanh điện

Kế hoạch sản lượng điện năm 2017 là 2.333 tỷ đồng, bằng 103% so với thực hiện năm 2016. Kế hoạch kinh doanh điện được xây dựng dựa trên tình hình cung cấp điện thực tế hiện nay tại các Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ và trạm Nhơn Trạch V của Công ty, thời gian hoàn thành đưa MBA 63MVA số 3 Nhơn Trạch V vào vận hành và kế hoạch sử dụng điện của các nhà đầu tư trong năm 2017.

#### Kinh doanh nhà

Mục tiêu sản lượng kinh doanh nhà năm 2017 là 2,6 tỷ đồng, bằng 65% so với thực hiện năm 2016, đây là sản lượng cho thuê chung cư 5 tầng số 1, số 2 Hiệp Phước. Kế hoạch năm 2017 giảm so với năm 2016 là do sản lượng kinh doanh nhà trong năm 2016 gồm sản lượng kinh doanh nhà tại dự án Hóa An và cho thuê chung cư Hiệp Phước, trong khi năm 2017 chưa tính đến sản lượng kinh doanh nhà tại dự án Hóa An nên giá trị giảm so với năm 2016.

#### Kinh doanh khác

Kế hoạch sản lượng kinh doanh khác năm 2017 là 3,9 tỷ đồng, bằng 12% so với thực hiện năm 2016, gồm sản lượng kinh doanh Tu, Ti, thiết kế, giám sát đấu nối các công trình trạm biến áp cho các Công ty trong KCN Nhơn Trạch. Sản lượng kinh doanh khác năm 2017 giảm so với năm 2016 là do năm 2016 Công ty có cung cấp vật liệu xây dựng cho công trình đường N2 - KCN Phú Mỹ 2 với giá trị lớn sang tới năm 2017 không còn sản lượng này.



## Kế hoạch phát triển các dự án của Công ty trong tương lai

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

Tiếp tục thi công phần hạ tầng đường số 1, số 8 và hoàn thiện hạ tầng các tuyến nội bộ cho dự án với giá trị khoảng 4 tỷ đồng.

**Chung cư 5 tầng 1A:** Chuẩn bị các thủ tục xin chủ trương đầu tư Chung cư 5 tầng 1A Hóa An và dự kiến triển khai vào cuối năm 2017 với giá trị đầu tư khoảng 15 tỷ đồng.

**Khu nhà vườn:** Xây thô, hoàn thiện mặt tiền 22 căn nhà vườn để bán với giá trị đầu tư khoảng 55 tỷ đồng.

Phối hợp với Trung Tâm phát triển quỹ đất biên Hòa và chính quyền địa phương giải tỏa diện tích còn lại 4.915 m<sup>2</sup>.

### **Dự án Khu tái định cư cán bộ công nhân viên KCN Nhơn Trạch và Khu chung cư Hiệp Phước**

Chung cư số 1 và số 2: Hoàn thành công tác sửa chữa chung cư số 1 và số 2 trong Quý I năm 2017 với giá trị sửa chữa là 2,5 tỷ đồng.

Chung cư số 3: Hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư và thi công phần thân chung cư 15 tầng số 3 với giá trị khoảng 48 tỷ đồng, đạt 40% khối lượng công việc của toàn chung cư.

### **Dự án đầu tư mở rộng nâng công suất Trạm biến áp 110/22kV Nhơn Trạch V**

Hoàn thành việc xây dựng các hạng mục phụ trợ, mua sắm và lắp đặt máy biến áp, vật tư thiết bị đảm bảo đóng điện đưa vào sử dụng máy biến áp 63MVA số 3 trong Quý III năm 2017. Giá trị đầu tư năm 2017 khoảng 37 tỷ đồng.

Bảo trì định kỳ máy biến áp số 1 và số 2 của trạm theo quy định để đảm bảo trạm vận hành ổn định, giảm sự cố và tổn thất, nâng cao chất lượng điện cung cấp cho khách hàng.

### **Dự án Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ Nâng công suất Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ:**

Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ hiện hữu có công suất lắp đặt là (16+40+2x63)MVA. Trong đó, máy biến áp 16MVA được đưa vào sử dụng, vận hành khai thác từ năm 1996 đến nay đã được 20 năm. Do máy được sản xuất từ thập niên 90 theo công nghệ cũ nên tổn hao điện năng cao, các bộ phận đã đến thời điểm lão hóa, ăn mòn gây khó khăn và tốn nhiều chi phí trong quá trình bảo trì, bảo dưỡng.

Vì vậy, để đảm bảo an toàn cho quá trình vận hành trạm biến áp, đáp ứng nhu cầu sử dụng điện và đảm bảo chất lượng điện năng cung cấp cho khách hàng ổn định. Đồng thời, có nguồn dự phòng cho nhu cầu phụ tải của khách hàng trong KCN ngày càng tăng do mở rộng sản xuất, đầu năm 2017 Ban điều hành đã trình và HĐQT Công ty đã chấp thuận chủ trương thay thế máy cũ 16MVA, nâng công suất trạm biến áp từ (16+40+2x63)MVA lên (40+3x63MVA). Kế hoạch năm 2017 Công ty sẽ lập các thủ tục lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện việc tư vấn lập hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi cải tạo nâng công suất trạm 110/22kV Tuy Hạ với giá trị tư vấn thực hiện trong năm 2017 là 500 triệu đồng.



### **Cung cấp lắp đặt hệ thống SCADA Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ**

Căn cứ thông tư 39/2015/TT-BCT ngày 18/11/2015 của Bộ công thương quy định hệ thống điện phân phối, Trung tâm Điều độ hệ thống điện Miền Nam và Công ty TNHH MTV điện lực Đồng Nai đã đề nghị IDICO-UDICO hoàn thiện kết nối tín hiệu SCADA về Trung tâm điều độ. Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ do được đưa vào vận hành từ năm 1997 nên không được trang bị hệ thống SCADA, IDICO-UDICO đã trình và được Hội đồng quản trị chấp thuận chủ trương đầu tư bổ sung hệ thống SCADA cho trạm. Kế hoạch năm 2017 Công ty sẽ thuê đơn vị tư vấn thiết kế hệ thống SCADA và tiến hành thực hiện đầu tư với giá trị khoảng 5,12 tỷ đồng, tiến độ hoàn thành vào cuối Quý II năm 2017.



### **Hệ thống lưới điện phân phối 22kV Khu công nghiệp Nhơn Trạch**

Trong thời gian vừa qua sự cố điện xảy ra có xu hướng ngày càng tăng, gây mất điện và ảnh hưởng lớn đến hoạt động SXKD của khách hàng. Nguyên nhân sự cố chủ yếu liên quan đến hệ thống đường dây 22kV như chim, dơi, rắn ... và cây xanh va vào đường dây khi trời mưa, giông.

Năm 2016 Ban điều hành đã đề nghị và HĐQT Công ty đã chấp thuận chủ trương cho thay đường dây 22kV cáp trần bằng cáp bọc cách điện 24kV nhằm hạn chế sự cố điện do các nguyên nhân trên gây ra, nâng cao chất lượng điện năng, tránh tình trạng phải bồi thường cho khách hàng do vi phạm chất lượng điện năng cung cấp và để phù hợp với xu thế quản lý, vận hành hiện đại. Việc thay đường dây 22kV cáp trần bằng cáp bọc cách điện 24kV với các ưu điểm như: Hạn chế phóng điện khi bị động vật bò lên dây, chim, dơi bay vào đường dây và phóng điện do cây va quẹt vào khi thời tiết giông, bão; hạn chế tình trạng quá áp khí quyển do điện áp cảm ứng lên đường dây khi sét đánh; nâng cao độ an toàn khi làm việc xử lý sự cố tại các đường dây đi cùng trụ hoặc các đường dây lân cận. Kế hoạch năm 2017 Công ty sẽ tiến hành thay thế các lộ 476-482; 483-485; 474 với giá trị đầu tư khoảng 28,9 tỷ đồng, dự kiến hoàn thành trong Quý III năm 2017.



### **Dự án Khu công nghiệp Sơn Mỹ II – Bình Thuận**

Tiếp tục theo dõi, tìm kiếm đối tác để hợp tác triển khai hoặc chuyển nhượng dự án.

### Một số biện pháp để đạt được mục tiêu trên

- Tập trung quản lý vận hành an toàn các Trạm biến áp 110/22kV, đường dây 22kV, áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến để duy trì và giảm thiểu tổn thất điện năng, đem lại hiệu quả cao.
- Thực hiện đầu tư mở rộng nâng công suất Trạm biến áp 110/22kV Nhơn Trạch V đúng tiến độ nhằm đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng điện của các nhà đầu tư và tăng doanh thu, lợi nhuận cho công ty.
- Khẩn trương thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư để triển khai thi công chung cư 1A Hóa An và Chung cư số 3 Hiệp Phước đúng tiến độ nhằm đảm bảo hiệu quả dự án, tăng sản lượng kinh doanh nhà.
- Tăng cường công tác tìm kiếm việc làm, liên doanh liên kết với các đơn vị bạn trong và ngoài Tổng công ty để đấu thầu xây lắp, thực hiện đấu thầu xây lắp có chọn lọc để đảm bảo đạt sản lượng và lợi nhuận theo kế hoạch đã đề ra.
- Tiếp tục nâng cao năng lực thiết kế, giám sát các công trình.





# IDICO - UDICO

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



# ĐÁNH GIÁ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá các mặt hoạt động của công ty

Đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Kế hoạch và định hướng phát triển của công ty



## ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG

Năm 2016, Ban lãnh đạo IDICO – UDICO đã quan tâm sát sao đến hoạt động của Công ty, theo dõi, chỉ đạo quyết liệt và không ngừng nỗ lực để hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên đề ra. Công tác vận hành các trạm điện để cung cấp điện cho các Khu công nghiệp luôn diễn ra ổn định và an toàn. Các công trình thi công đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng đề ra trong khi các dự án đầu tư được triển khai thực hiện đúng tiến độ theo kế hoạch.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2016 như sau:

*Đơn vị: tỷ đồng*

Stt	Nội dung	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện năm 2016	TH năm 2016/KH 2016	TH năm 2016/TH 2015
1	Tổng giá trị SXKD	2.215,600	2.403,889	108%	111%
2	Tổng doanh thu+Thu nhập khác	2.025,092	2.238,799	111%	115%
3	Lợi nhuận trước thuế	36,200	53,317	147%	149%
4	Nộp ngân sách Nhà nước	208,090	233,291	112%	116%
5	Tổng vốn đầu tư phát triển	83,000	14,810	18%	494%
6	Thu nhập bình quân người lao động (tr.đồng/người/tháng)	14,600	16,300	112%	112%
7	Cổ tức (dự kiến)	15%	20%	133%	133%

So với kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 thông qua thì các chỉ tiêu sản lượng, doanh thu, lợi nhuận đều hoàn thành vượt mức kế hoạch. Riêng chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế là 53,317 tỷ đồng đạt 147% kế hoạch. Đây là kết quả rất đáng khích lệ trong bối cảnh kinh tế trong nước năm 2016 gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường hay tình hình kinh tế toàn cầu đang trong tình trạng bất ổn định.



## ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### Bộ máy lãnh đạo và cán bộ quản lý

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

Ban Giám đốc đã lắng nghe đóng góp ý kiến từ các cổ đông lớn, HĐQT từ đó kết hợp với tình hình thực tế của Công ty đồng để đưa ra các giải pháp, chính sách bám sát với định hướng chiến lược của Công ty. Năm 2016, nhờ chú trọng công tác chỉ đạo, đấu tranh chống quan liêu, tham nhũng, lãng phí, thực hành tiết kiệm, đồng thời thường xuyên kiểm tra kiểm soát các đơn vị đã giúp Công ty đạt và vượt kế hoạch đề ra. Ngoài ra, Ban lãnh đạo còn tăng cường công tác Xây dựng, củng cố sự đoàn kết nội bộ trong đơn vị, thực hiện đấu tranh phê bình - tự phê bình nghiêm túc, trên tinh thần giúp đỡ lẫn nhau hoàn thành nhiệm vụ. Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, vì lợi ích cao nhất của Công ty và cổ đông với mức độ cẩn trọng cao.



### Vê Công tác điều hành

Năm 2016, với mục tiêu thực hiện hiệu quả công tác điều hành và quản lý doanh nghiệp, Ban Giám đốc Công ty đã ban hành ban hành quy định chế độ làm việc và phân công nhiệm vụ của từng vị trí, chức danh. Việc phân công nhiệm vụ và chế độ làm việc của Giám đốc, các Phó giám đốc theo nguyên tắc tập trung dân chủ, thực hiện chế độ thủ trưởng kết hợp với lãnh đạo tập thể để chỉ đạo thống nhất mọi mặt hoạt động của Công ty, nhằm tăng cường trách nhiệm cá nhân và phát huy tối đa quyền chủ động, sáng tạo trong chỉ đạo điều hành.

Trong việc lấy ý kiến giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình làm việc đã được Ban lãnh đạo thực hiện theo quy chế dân chủ, điều này đã phát huy được tối đa năng lực cùng cá nhân trong tập thể Ban lãnh đạo đồng thời tìm ra được phương án giải quyết tốt nhất. Năm qua, Ban điều hành đã thực hiện tốt việc thống nhất ý kiến về những quyết định quan trọng như định hướng kế hoạch, sửa đổi bổ sung các quy chế, quy định nội bộ.

Cũng trong năm 2016, ngoại trừ chỉ tiêu về đầu tư thì tất cả các chỉ tiêu hoạt động khác của Công ty đã được Ban điều hành thực hiện đạt và vượt kế hoạch đã đề ra. Bên cạnh đó, Việc ký kết các hợp đồng kinh tế giữa Công ty và các đối tác luôn đảm bảo tính khách quan, phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành cũng như Điều lệ tổ chức hoạt động, đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, Công tác Quản lý, vận hành các Trạm biến áp 110/22kV và Hệ thống lưới điện phân phối 22kV an toàn, cung cấp điện kịp thời, ổn định cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp; Các công trình do Công ty thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng. Công tác thanh quyết toán các công trình xây lắp tương đối nhanh gọn, không có nợ đọng dây dưa kéo dài. Công tác quyết toán vốn đầu tư được thực hiện đúng theo quy định của Nhà nước.

Công ty với cơ cấu tổ chức gồm: 04 phòng, 03 đơn vị, 01 Đội trực thuộc, với tổng số 127 cán bộ công nhân viên. Do yêu cầu sản xuất, trong năm 2016 Công ty đã hoàn tất thủ tục giải thể Chi nhánh Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh để thống nhất trong quản lý, điều hành. Các phòng ban và đơn vị trực thuộc được tổ chức sắp xếp hợp lý, đáp ứng yêu cầu công việc. Việc quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh thống nhất từ Công ty xuống các đơn vị trực thuộc. Việc tuyển dụng, bố trí, sử dụng, khen thưởng, kỷ luật và các chế độ chính sách đối với người lao động thực hiện theo đúng Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật lao động.

Giám đốc điều hành và cán bộ quản lý của Công ty là những người có trình độ quản lý tốt, tinh thần trách nhiệm cao đã chỉ đạo và điều hành các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng định hướng đã đề ra.

Để đạt được kết quả rất đáng khích lệ trong năm qua, toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đã rất cố gắng nỗ lực, phấn đấu, sáng tạo theo định hướng, chỉ đạo của Hội đồng quản trị và sự quyết liệt, linh hoạt của Ban điều hành. Hội đồng quản trị ghi nhận sự nỗ lực của Ban điều hành và toàn thể cán bộ công nhân viên IDICO-UDICO đã đoàn kết, nỗ lực, quyết tâm hoàn thành kế hoạch đề ra.



## KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Năm 2017, tuy nền kinh tế được dự báo vẫn còn khó khăn do tiềm ẩn rủi ro trong và ngoài nước. Tuy nhiên, ngành xây dựng của Việt Nam vẫn được đánh giá là tiềm năng phát triển do các chính sách của Nhà nước đang tập trung hoàn thiện phù hợp với tình hình thực tế nhằm tạo điều kiện phát triển cho các doanh nghiệp trong ngành.

Với những cơ hội và thách thức tiềm ẩn trong năm 2017, Hội đồng quản trị của Công ty đã xác định phải có những chiến lược và mục tiêu phù hợp để củng cố nội lực đồng thời xây dựng lộ trình và chương trình cụ thể trên tinh thần đổi mới với những biện pháp chỉ đạo quyết liệt, triệt để nhằm thực hiện hoàn thành Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2017 và đảm bảo cho sự phát triển bền vững, an toàn của Công ty, với kế hoạch cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Kế hoạch năm 2017	KH2017/TH2016
1	Tổng giá trị SXKD	Tỷ đồng	2.438,700	101%
2	Tổng doanh thu	Tỷ đồng	2.240,909	100%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	50,000	94%
4	Nộp Ngân sách	Tỷ đồng	237,091	102%
5	Tổng vốn đầu tư phát triển	Tỷ đồng	196,060	1324%
6	Tổng quỹ tiền lương Công ty,	Tỷ đồng	28,000	
	Trong đó: Quỹ lương người lao động	Tỷ đồng	23,800	
	Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)		15,5	95%
7	Cổ tức	%	15%	75%

### Hội đồng quản trị Công ty xây dựng phương hướng hoạt động năm 2017 như sau:

- Bố trí nhân sự hợp lý, phù hợp với năng lực cán bộ, đồng thời yêu cầu Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý phát huy hơn nữa năng lực tổ chức, quản lý điều hành của mình trên mọi lĩnh vực công tác được giao để thực hiện hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch năm 2017.
- Thành viên Hội đồng quản trị phải xây dựng kế hoạch theo nhiệm vụ được phân công theo từng Quý, cùng với các điều kiện triển khai và biện pháp thực hiện phù hợp, chất lượng.
- Đảm bảo an toàn trong mọi mặt hoạt động, tăng cường quản trị rủi ro, đáp ứng quy định về các tỷ lệ an toàn (sử dụng vốn/nguồn vốn,...);
- Đảm bảo tính đầy đủ và phù hợp của các quy định, quy trình, quy chế và đặc biệt là việc nghiêm túc tuân thủ các quy định, quy trình, quy chế.
- Sử dụng vốn đúng mục đích, đảm bảo bảo toàn và phát triển vốn.
- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát, kiểm toán, trong đó đặc biệt chú trọng công tác kiểm tra và tự kiểm tra.
- Quản lý, giám sát chặt chẽ việc thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản và mua sắm thiết bị đảm bảo đúng quy định pháp luật và mang lại hiệu quả đầu tư.
- Tăng cường công tác kiểm soát và quản lý đối với người đại diện phần vốn.



Innovation —



Vision

STRAT



Research —



Growth

STRATEGY

Marketing

Plan

# QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị

Ban kiểm soát

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



## DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Trần Thúy Hương	Chủ tịch HĐQT	30/12/2004	10/10	100%
2	Ông Trần Văn Phú	TV.HĐQT	30/12/2004	10/10	100%
3	Ông Mai Quốc Chính	TV.HĐQT	21/05/2010	10/10	100%
4	Ông Phan Văn Chính	TV.HĐQT	25/06/2015	10/10	100%
5	Ông Lê Đặc Mạnh	TV.HĐQT	25/06/2015	10/10	100%

**Hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị chưa lập các tiểu ban

### **Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc**

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

Chỉ đạo, giám sát, phân công thành viên HĐQT theo dõi tình hình thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh, tình hình triển khai các dự án đầu tư và nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh ...để đảm bảo đạt các chỉ tiêu đề ra.

Đôn đốc, giám sát thường xuyên việc thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT. Giám sát hoạt động của Ban giám đốc và người đại diện quản lý phần vốn của Công ty tại các công ty có vốn góp.



## Các nghị quyết của HĐQT

STT	SỐ NGHỊ QUYẾT/ QUYẾT ĐỊNH	NGÀY	NỘI DUNG
1	01/NQ-HĐQT	21/01/2016	Tổng kết tình hình thực hiện nhiệm vụ năm 2015; Công tác chuẩn bị Đại hội cổ đông thường niên năm 2016.
2	02/NQ-HĐQT	08/4/2016	Kiểm điểm tình hình thực hiện nhiệm vụ quý I/2016, triển khai kế hoạch quý II/2016; Công tác tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2016.
3	03/NQ-HĐQT	14/4/2016	Chấm dứt hoạt động Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh - Công ty cổ phần đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO, miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Chi nhánh đối với Ông Phạm Quốc Vượng.
4	04/NQ-HĐQT	24/5/2016	Bổ nhiệm lại cán bộ đối với Ông Lê Đặc Mạnh - giữ chức: Phó giám đốc Công ty.
5	06/NQ-HĐQT	01/7/2016	Xây dựng Hệ thống thang lương, bảng lương, phụ cấp lương và Quy chế trả lương của Công ty
6	07/NQ-HĐQT	06/7/2016	Vay vốn phục vụ SXKD năm 2016
7	08/NQ-HĐQT	05/8/2016	Kết quả thực hiện kế hoạch 6 tháng đầu năm và kế hoạch sản xuất kinh doanh quý III năm 2016
8	09/NQ-HĐQT	22/8/2016	Chấp thuận chủ trương vay vốn đầu tư lắp đặt máy biến áp 63MVA số 3 thuộc Dự án: Đầu tư mở rộng, nâng công suất Trạm biến áp 110/22kV Nhơn Trạch 5.
9	10/NQ-HĐQT	10/10/2016	Chấp thuận chủ trương thoái vốn và chuyển nhượng quyền khai thác đầu tư dự án Khai thác chế biến đá xây dựng Mỏ đá Tân Cang 9
10	11/NQ-HĐQT	24/11/2016	Kết quả thực hiện kế hoạch 9 tháng đầu năm và biện pháp thực hiện kế hoạch quý IV năm 2016

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

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

**Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông.**

Thực hiện kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty để kịp thời có những ý kiến phù hợp.

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

Kiểm tra giám sát việc quản lý, điều hành Công ty thông qua việc giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc Công ty. Đánh giá công tác quản lý của HĐQT và Ban Giám đốc để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua. Xem xét tính hợp lý, hợp pháp của các quy trình, quy chế quản trị nội bộ của Công ty. Kiểm tra báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính quý, bán niên và kiểm tra báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán của Công ty trước khi trình Đại hội đồng cổ đông.

**Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:**

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

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

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



**CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT.**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao	Lương + Thưởng
<b>Hội đồng quản trị</b>				
1	Trần Thúy Hương	Chủ tịch HĐQT		1.060.860.004
2	Trần Văn Phú	Thành viên HĐQT	24.000.000	
3	Mai Quốc Chinh	Thành viên HĐQT	24.000.000	58.000.000
4	Lê Đặc Mạnh	Thành viên HĐQT	24.000.000	
5	Phan Văn Chính	Thành viên HĐQT	24.000.000	48.000.000
<b>Ban điều hành</b>				
1	Trần Văn Phú	Giám đốc		1.048.692.004
2	Trần Cao Thắng	Phó giám đốc		729.454.004
3	Lê Đặc Mạnh	Phó giám đốc		746.442.004
4	Phạm Quốc Vượng	Phó giám đốc		725.831.004
<b>Ban kiểm soát</b>				
1	Hoàng Văn Hiến	Trưởng Ban kiểm soát	26.000.000	48.000.000
2	Bùi Đức Minh	Thành viên Ban kiểm soát	13.000.000	20.000.000
3	Nguyễn Thị Hồng	Thành viên Ban kiểm soát	13.000.000	534.598.998





00  
00  
42  
42  
95

5,000  
21,500  
54,144  
80,644

\$1,332,75

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Balance Sheet

Assets

Current Assets

Cash

Acco

Inv



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

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

MỤC LỤC

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





**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 02 năm 2005, sửa đổi lần 02 ngày 04 tháng 6 năm 2007, lần 03 ngày 24 tháng 6 năm 2010, lần 04 ngày 01 tháng 6 năm 2012 và thay đổi lần 05 ngày 30 tháng 7 năm 2015 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

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

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

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

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng Quản trị**

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

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

**Ban Giám đốc**

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

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



**Trần Văn Phú**

**Giám đốc**

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Số: 150/2017/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

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

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



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

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

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

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

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>198.400.663.584</b>	<b>206.620.414.064</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>197.143.161.885</b>	<b>205.341.368.572</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	109.730.937.829	71.571.290.645
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		6.850.689.536	24.762.629.666
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	1.016.722.495	1.524.135.951
4. Phải trả người lao động	314		4.481.896.086	7.034.417.777
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	17.339.385.256	4.250.904.975
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	3.202.673.842	1.612.059.086
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	52.000.000.000	90.786.309.400
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		2.520.856.841	3.799.621.072
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.257.501.699</b>	<b>1.279.045.492</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	869.223.502	881.399.008
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		3.133.493	118.000
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		172.664.704	185.048.484
7. Phải trả dài hạn khác	337		212.480.000	212.480.000
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>219.637.341.718</b>	<b>193.954.880.816</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>219.637.341.718</b>	<b>193.954.880.816</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.200.000.000	16.200.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		62.038.896.846	54.810.554.594
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.398.444.872	42.944.326.222
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		18.011.577.549	13.430.936.034
- LNST chưa phân phối kì này	421b		43.386.867.323	29.513.390.188
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (430 = 300+400)	<b>440</b>		<b>418.038.005.302</b>	<b>400.575.294.880</b>

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú



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

Mẫu B 02a - DN

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

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

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú





**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

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

Sở hữu vốn:

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

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

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

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

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

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

### 1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

### Năm tài chính

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

### Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## 3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### Hình thức kế toán áp dụng

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

#### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

##### Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

##### Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

##### Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

**a. Nguyên tắc kế toán**

**Tài sản cố định hữu hình**

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

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

**b. Phương pháp khấu hao**

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

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

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

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

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

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

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính.

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

##### Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

##### Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

##### Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu kinh doanh điện năng

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

TRAC  
CỔ P  
JTUP  
À V  
IDI  
TRAC  
3N  
M  
VI  
A

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

##### Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

##### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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





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

##### Ước tính kế toán

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

##### Công cụ tài chính

###### Ghi nhận ban đầu

###### *Tài sản tài chính*

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

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

###### *Công nợ tài chính*

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

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

###### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

##### Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

##### Các bên liên quan

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

##### Báo cáo bộ phận

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

5.2 Phải thu khách hàng

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

Mẫu B 09 - DN

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

**5.3 Phải thu khác**

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

**5.4 Nợ xấu**

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



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

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

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

Mẫu B 09 - DN

**5.5 Hàng tồn kho**

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

**5.6 Chi phí trả trước ngắn hạn**

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



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

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

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

**5.7 Tài sản cố định hữu hình**

Mẫu B 09 -DN

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.8 Bất động sản đầu tư

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

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

5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Mẫu B 09 - DN

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

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

31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
497.544.460	497.544.460	431.574.460	431.574.460
497.544.460	497.544.460	431.574.460	431.574.460
<b>497.544.460</b>	<b>497.544.460</b>	<b>431.574.460</b>	<b>431.574.460</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn  
Hệ thống Hạ Tầng Khu chung cư Hóa An

Tổng

**5.11 Đầu tư tài chính dài hạn**

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá hợp lý	Giá gốc	Giá hợp lý
<b>1. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - UDICO	20%	20%	800.000.000	800.000.000	3.880.078.053	3.880.078.053
2. Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Đầu khí IDICO (PXL)	0,29%	0,29%	2.371.000.000	616.460.000	2.371.000.000	616.460.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI)	10,00%	10,00%	27.699.849.300	35.179.500.000	27.699.849.300	35.179.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lấp máy IDICO	4,81%	4,81%	2.644.242.965	2.644.242.965	2.644.242.965	2.644.242.965
Công ty Cổ phần ĐT PT Đô thị và KCN Quê V5 IDICO	5,00%	5,00%	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000	3.999.268.218
<b>Tổng</b>			<b>37.515.092.265</b>	<b>43.240.202.965</b>	<b>40.595.170.318</b>	<b>46.319.549.236</b>
						<b>1.755.271.782</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 2016

Mẫu B 09 - DN

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

### 5.11 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

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



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

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

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

Mẫu B 09 - DN

**5.12 Phải trả người bán**

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



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

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

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

Mẫu B 09 - DN

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

5.14 Chi phí phải trả

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

5.15 Phải trả khác

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

Chi tiết phải trả, phải nộp khác

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

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

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

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

Mẫu B 09 - DN

**5.16 Vay và nợ thuê tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu B 09 -DN

**5.17 Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2015	80.000.000.000	16.200.000.000	47.936.061.068	38.236.424.811	182.372.485.879
Tăng trong năm	-	-	6.874.493.526	28.913.369.009	35.787.862.535
Lãi hoạt động kinh doanh	-	-	-	28.913.369.009	28.913.369.009
Phân phối lợi nhuận	-	-	6.874.493.526	-	6.874.493.526
Giảm trong năm	-	-	-	24.205.467.598	24.205.467.598
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.874.493.526	6.874.493.526
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	5.330.974.072	5.330.974.072
Chia cổ tức năm 2014	-	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2015</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>16.200.000.000</b>	<b>54.810.554.594</b>	<b>42.944.326.222</b>	<b>193.954.880.816</b>
Số dư tại 01/01/2016	80.000.000.000	16.200.000.000	54.810.554.594	42.944.326.222	193.954.880.816
Tăng trong năm	-	-	7.228.342.252	43.386.867.323	50.615.209.575
Lãi kinh doanh trong năm	-	-	-	43.386.867.323	43.386.867.323
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	7.228.342.252	-	7.228.342.252
Giảm trong năm	-	-	-	24.932.748.673	24.932.748.673
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	7.228.342.252	7.228.342.252
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	5.704.406.421	5.704.406.421
Chia cổ tức năm 2015 (*)	-	-	-	12.000.000.000	12.000.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>16.200.000.000</b>	<b>62.038.896.846</b>	<b>61.398.444.872</b>	<b>219.637.341.718</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN

5.17 **Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

b. **Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một Thành Viên	40.800.000.000	40.800.000.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	39.200.000.000	39.200.000.000
<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 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia (*)	12.000.000.000	12.000.000.000

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

d. **Cổ phiếu**

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

d. **Các quỹ doanh nghiệp**

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

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

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

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

Mẫu B 09 - DN

**5.19 Giá vốn hàng bán**

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

**5.20 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

**5.21 Chi phí hoạt động tài chính**

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

**5.22 Chi phí bán hàng**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên	559.354.003	482.019.956
<b>Tổng</b>	<b>559.354.003</b>	<b>482.019.956</b>

**5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN

5.24 Lợi nhuận khác

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

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN

5.26 Lãi trên cơ bản cổ phiếu

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

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

5.27 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

Mẫu B 09 - DN

**6. THÔNG TIN KHÁC**

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

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

Bên liên quan Tính chất giao dịch

Năm 2016 VND

Năm 2015 VND

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

Thu nhập từ lương, thưởng và các khoản khác

5.167.878.018

4.709.015.000

Các giao dịch bán nội bộ

Bên liên quan

Mối quan hệ

Tính chất giao dịch

Năm 2016 VND

Năm 2015 VND

Giao dịch mua

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

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Tiền nước

171.605.194

49.866.200

2. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Tiền thuê lại đất

20.905.173

20.689.035

Tiếp khách

117.386.364

86.203.636

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

Đơn vị cùng Tổng IDICO

Khảo sát thi công

-

127.272.727

Tiền thí nghiệm

-

123.591.718

Xăng dầu

126.990.909

175.717.918

**Tổng**

**436.887.640**

**583.341.234**

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

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

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

Mẫu B 09 - DN

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

Các giao dịch mua và giao dịch khác nội bộ

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

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

Mẫu B 09 - DN

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

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

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



6.2 Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.896.871.323	23.320.799.122
Phải thu khách hàng và phải thu khác	137.296.465.271	98.259.942.225
Đầu tư tài chính dài hạn khác	34.818.292.265	34.959.820.483
<b>Tổng</b>	<b>182.011.628.859</b>	<b>156.540.561.830</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	52.000.000.000	90.786.309.400
Phải trả người bán và phải trả khác	114.015.315.173	74.277.228.739
Chi phí phải trả	17.339.385.256	4.250.904.975
<b>Tổng</b>	<b>183.354.700.429</b>	<b>169.314.443.114</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 gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty không chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

#### *Quản lý rủi ro lãi suất*

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

#### *Rủi ro về giá*

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

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

### Rủi ro tín dụng

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

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

### Quản lý rủi ro thanh khoản

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

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

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

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

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

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

Mẫu B 09 - DN

**6.3 Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

	Kinh doanh điện		Xây lắp		Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Khác	Tổng
Tổng doanh thu	1.872.022.563.327	66.470.108.426	-	-	2.308.283.973	4.377.386.773	-	1.945.178.342.499
Kết quả kinh doanh bộ phận	24.411.703.683	1.839.738.308	-	-	(333.865.052)	250.311.072	-	26.167.888.011
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	26.167.888.011
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	5.147.690.306
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-	4.566.964.899
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	-	-	-	35.882.543.216
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	(6.969.174.207)
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>								<b>28.913.369.009</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 2016

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

Mẫu B 09 - DN

**6.3 Báo cáo bộ phận (Tiếp theo)**

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

*Đơn vị tính: VND*

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

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

	Kinh doanh điện		Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		Tổng
<b>DOANH THU</b>						
Tổng doanh thu	2.062.603.811.875	137.001.014.250	-	3.703.286.726	30.133.817.969	2.233.441.930.820
Kết quả kinh doanh bộ phận	44.698.778.575	2.055.567.619	-	205.916.043	999.939.913	47.960.202.150
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	47.960.202.150
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	4.967.213.531
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	390.268.023
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	-	53.317.683.704
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(9.930.816.381)
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>						<b>43.386.867.323</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 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 - DN

6.4 Thông tin so sánh

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

Đồng Nai, ngày 06 tháng 03 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc



Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú



Signature

*Đồng Nai, ngày 31 tháng 03 năm 2017*

**Giám đốc**

*(ký tên và đóng dấu)*



**GIÁM ĐỐC  
TRẦN VĂN PHÚ**