



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 2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) (gọi tắt là “Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005, sửa đổi lần 2 ngày 04 tháng 6 năm 2007, lần 3 ngày 24 tháng 6 năm 2010, lần 4 ngày 01 tháng 6 năm 2012 và thay đổi lần 5 ngày 30 tháng 7 năm 2015 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

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

Ban Giám đốc

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 09 tháng 03 năm 2018

Số: 177/2018/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬPVề Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO, được lập ngày 09 tháng 03 năm 2018, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Phan Thanh Nam
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2018 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2018

Phan Thị Xuân Diệu

Kiểm toán viên

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

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

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

Mẫu B01 - DN

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND (Trình bày lại)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		250.248.616.652	297.332.051.586
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	7.901.191.975	9.896.871.323
1. Tiền	111		7.901.191.975	9.896.871.323
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		140.226.204.477	176.765.566.762
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	122.201.492.583	128.197.686.412
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		17.033.544.897	40.330.418.917
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	991.166.997	8.237.461.433
IV- Hàng tồn kho	140	5.5	97.085.379.362	110.561.330.602
1. Hàng tồn kho	141		97.085.379.362	110.561.330.602
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		5.035.840.838	108.282.899
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.10	102.222.045	108.282.899
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.926.169.082	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.6	1.007.449.711	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		192.888.527.333	119.881.822.505
I Các khoản phải thu dài hạn	210		1.377.432.789	3.696.546.147
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.2	4.978.866.359	25.737.982.418
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		643.442.111	929.323.939
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	705.973.910	1.268.798.568
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.4	(4.950.849.591)	(24.239.558.778)
II Tài sản cố định	220		131.153.485.352	66.692.937.603
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	131.153.485.352	66.692.937.603
- Nguyên giá	222		290.075.803.495	204.926.468.587
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(158.922.318.143)	(138.233.530.984)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.9	8.568.374.585	220.623.620
1. Nguyên giá	231		16.046.366.973	10.018.064.076
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.477.992.388)	(9.797.440.456)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		12.939.075.871	11.068.469.367
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.7	-	497.544.460
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	12.939.075.871	10.570.924.907
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	33.858.554.265	35.618.292.265
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	800.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		36.715.092.265	36.715.092.265
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.856.538.000)	(1.896.800.000)
VI Tài sản dài hạn khác	260		4.991.604.471	2.584.953.503
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	3.927.887.789	1.521.236.821
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		1.063.716.682	1.063.716.682
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		443.137.143.985	417.213.874.091

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND (Trình bày lại)
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		186.066.569.300	195.487.066.710
I- Nợ ngắn hạn	310		169.729.107.652	194.229.565.011
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	73.286.745.382	109.730.937.829
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		8.695.102.175	6.850.689.536
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	141.763.077	1.371.027.303
4. Phải trả người lao động	314		6.204.321.220	4.481.896.086
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	3.900.595.968	14.071.483.574
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	1.946.411.525	3.202.673.842
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	71.900.000.000	52.000.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.654.168.305	2.520.856.841
II- Nợ dài hạn	330		16.337.461.648	1.257.501.699
1. Phải trả người bán dài hạn	331		380.165.231	869.223.502
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		3.015.493	3.133.493
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		168.280.924	172.664.704
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	286.000.000	212.480.000
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.16	15.500.000.000	-
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		257.070.574.685	221.726.807.381
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.17	257.070.574.685	221.726.807.381
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.200.000.000	16.200.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		72.885.613.677	62.038.896.846
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.984.961.008	63.487.910.535
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		27.463.820.240	18.011.577.549
- LNST chưa phân phối kì này	421b		60.521.140.768	45.476.332.986
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		443.137.143.985	417.213.874.091

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2018
 Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú



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

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

Mẫu B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2016	
			Năm 2017 VND	Năm 2016 VND (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.18	2.293.350.181.811	2.234.318.037.988
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.18	2.293.350.181.811	2.234.318.037.988
4. Giá vốn hàng bán	11	5.19	2.222.980.132.816	2.170.685.598.745
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		70.370.048.995	63.632.439.243
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	4.874.509.188	4.967.213.531
7. Chi phí tài chính	22	5.21	1.205.368.778	673.228.502
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		245.630.778	531.700.284
8. Chi phí bán hàng	24	5.22	585.009.062	559.354.003
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.23	102.117.354	11.150.087.738
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		73.352.062.989	56.216.982.531
11. Thu nhập khác	31	5.24	1.538.056.723	390.273.709
12. Chi phí khác	32	5.24	54.496.126	5.686
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		1.483.560.597	390.268.023
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		74.835.623.586	56.607.250.554
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	14.314.482.818	11.130.917.568
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		60.521.140.768	45.476.332.986
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	6.038	4.537

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2018
Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú

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

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

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2018

Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09 - DN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (IDICO - UDICO) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600486108 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005, giấy phép đăng ký kinh doanh sửa đổi lần 2 ngày 4 tháng 6 năm 2007, lần 3 ngày 24 tháng 6 năm 2010 lần 4 ngày 01 tháng 6 năm 2012 và thay đổi lần 5 ngày 30 tháng 7 năm 2015 với số vốn điều lệ là 80 tỷ đồng.

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

Tên Công ty viết tắt là: IDICO - UDICO.

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

Sở hữu vốn:

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 125 người (tại 31 tháng 12 năm 2016: 121 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh theo giấy phép đăng ký kinh doanh của Công ty:

- Đầu tư phát triển và kinh doanh nhà, cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu kinh tế, các công trình thủy điện, nhiệt điện; Kinh doanh dịch vụ kỹ thuật trong các khu công nghiệp và đô thị;
- Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng;
- Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình thủy lợi;
- Lắp đặt máy móc thiết bị phục vụ xây dựng;
- Kinh doanh điện, nước;
- Lắp đặt các thiết bị cơ điện cho công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lắp đặt các thiết bị cơ điện lạnh cho công trình dân dụng và công nghiệp;
- Khai thác mỏ, chế biến vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh nguyên liệu, nhiên liệu (xăng, dầu);
- Kinh doanh các thiết bị cơ điện và cơ điện lạnh cho công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;

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

- Vận chuyển hàng hóa
- Khai thác, chế biến các loại quặng kim, khoáng sản từ quặng titan
- Bán buôn các loại quặng, khoáng sản;
- Thiết kế và thi công các công trình đường dây và trạm biến thế, thiết kế hệ thống cung cấp điện hạ thế, hệ thống cấp thoát nước trong các khu công nghiệp, đô thị, khu dân cư. Tư vấn thiết kế và đầu tư xây dựng. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế các công trình điện có cấp điện áp $\leq 35KV$. Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông đường bộ;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

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

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

Năm tài chính

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (Tiếp theo)

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

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

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

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

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

Bất động sản đầu tư của công ty tại 31/12/2017 gồm Chung cư 5 tầng 01 và Chung cư 5 tầng 02 dùng để cho công nhân và cán bộ nhân viên trong khu công nghiệp thuê. Thời gian hữu dụng ước tính để tính khấu hao là 10 năm.

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành

Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

- + Quỹ đầu tư phát triển trích 25% lợi nhuận sau thuế năm 2017 và thuế TNDN miễn giảm.
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi trích khoảng 21% lợi nhuận sau thuế năm 2017

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu kinh doanh điện năng

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

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Ghi nhận doanh thu (Tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

Công nợ tài chính

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

Báo cáo bộ phận

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

5.2 Phải thu khách hàng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẤU B 09 - DN

5.3 Phải thu khác

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

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

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

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

MẪU B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.3 Phải thu khác (Tiếp theo)

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

5.4 Nợ xấu

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



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

MÃ B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5 Hàng tồn kho

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

5.6 Các khoản phải thu/phải trả Nhà nước

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

5.7 Tài sản dài hạn dở dang

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

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

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

MẪU B 09 -DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.8 Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2017	55.504.114.392	142.020.634.292	6.246.771.730	1.154.948.173	204.926.468.587
Tăng trong năm	48.970.361.664	34.983.400.517	1.395.572.727	-	85.349.334.908
Mua trong năm	-	190.000.000	1.395.572.727	-	1.585.572.727
Đầu tư XD CB hoàn thành	48.970.361.664	34.793.400.517	-	-	83.763.762.181
Giảm trong năm	-	(200.000.000)	-	-	(200.000.000)
Thanh lý nhượng bán	-	(200.000.000)	-	-	(200.000.000)
Số dư tại 31/12/2017	104.474.476.056	177.204.034.809	7.642.344.457	1.154.948.173	290.075.803.495
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2017	28.403.967.692	104.646.349.908	4.452.754.147	730.459.237	138.233.530.984
Tăng trong năm	4.891.229.292	14.920.608.959	849.107.560	227.841.348	20.888.787.159
Khấu hao trong năm	4.891.229.292	14.920.608.959	849.107.560	227.841.348	20.888.787.159
Giảm trong năm	-	-	(200.000.000)	-	(200.000.000)
Thanh lý nhượng bán	-	-	(200.000.000)	-	(200.000.000)
Số dư tại 31/12/2017	33.295.196.984	119.566.958.867	5.101.861.707	958.300.585	158.922.318.143
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2017	27.100.146.700	37.374.284.384	1.794.017.583	424.488.936	66.692.937.603
Tại ngày 31/12/2017	71.179.279.072	57.637.075.942	2.540.482.750	196.647.588	131.153.485.352

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.9 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

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

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cần được đánh giá và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này. Theo đó, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính..

5.10 Chi phí trả trước

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

MÃU B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn

Đối tượng đầu tư	Ty lệ		31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)		Dự phòng	
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Số lượng		Giá gốc
1. Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết								
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - UDICO	20%	20%		-	-	80.000	800.000.000	800.000.000
2. Đầu tư vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL) (*)	0,29%	0,29%	237.100	2.371.000.000	521.620.000	1.849.380.000	2.371.000.000	474.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (HTI) (**)	10,00%	10,00%	2.495.000	27.699.849.300	41.167.500.000	-	27.699.849.300	35.179.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO (***)	4,81%	4,81%	264.424	2.644.242.965	2.670.682.400	-	2.644.242.965	2.644.242.965
Công ty Cổ phần ĐT PT Đô thị và KCN Quế Võ IDICO (****)	5,00%	5,00%	400.000	4.000.000.000	-	1.007.158.000	4.000.000.000	-
Cộng				36.715.092.265	44.359.802.400	2.856.538.000	37.515.092.265	39.097.942.965

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẤU B 09 - DN

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

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



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.13 Phải trả người bán

MẤU B 09 - DN

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi số	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	73.286.745.382	73.286.745.382	109.730.937.829	109.730.937.829
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	43.942.796.950	43.942.796.950	70.769.778.200	70.769.778.200
Công ty TNHH XD TM Ngân Bình	-	-	11.689.141.540	11.689.141.540
Các đối tượng còn lại	29.343.948.432	29.343.948.432	27.272.018.089	27.272.018.089
b) Dài hạn	380.165.231	380.165.231	869.223.502	869.223.502
Các đối tượng phải trả	380.165.231	380.165.231	869.223.502	869.223.502
Cộng	73.666.910.613	73.666.910.613	110.600.161.331	110.600.161.331

Trong đó phải trả bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO

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

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO

	84.702.471	84.702.471	342.548.144	342.548.144
	65.929.581	65.929.581	104.413.762	104.413.762
	-	-	219.361.492	219.361.492
	18.772.890	18.772.890	18.772.890	18.772.890

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.14 Chi phí phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

5.15 Phải trả khác

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

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

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

MÃU B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.16 Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2017: 67.500.000.000 đồng

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

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

MÃU B 09 -DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.16 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

Số tiền được vay

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

Mục đích vay

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

Thời hạn vay

Theo từng giấy đề nghị giải ngân kèm hợp đồng tín dụng cụ thể, 38 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Lãi suất vay

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

Hình thức đảm bảo tiền vay

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

Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2017

19.900.000.0000 đồng

132
GT
HÀ
IÁT
ĐỒ
C
15

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃ B 09 -DN

5.17 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

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

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



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.17 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tổng Công ty Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Việt Nam - TNHH Một Thành Viên	40.800.000.000	40.800.000.000
Vốn góp của tổ chức, cá nhân khác	39.200.000.000	39.200.000.000
Cộng	80.000.000.000	80.000.000.000

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	16.000.000.000	12.000.000.000

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

d. Cổ phiếu

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

d. Các quỹ doanh nghiệp

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

5.18 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.19 Giá vốn hàng bán

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

5.20 Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.21 Chi phí hoạt động tài chính

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

5.22 Chi phí bán hàng

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

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

5.24 Lợi nhuận khác

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

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 -DN

5.26 Lãi trên cơ bản cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh	60.521.140.768	45.476.332.986
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	60.521.140.768	45.476.332.986
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Số trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	12.213.498.205	9.177.373.464
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	6.038	4.537

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

5.27 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

MÃU B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

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

Các giao dịch bên liên quan

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



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

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

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)

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



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

MÃU B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

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

Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
1. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	Phải thu khách hàng	8.658.260.083	963.717.885
2. Chi nhánh - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV - tại Miền Đông	Phải thu khác	-	6.277.558.198
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Phải thu khách hàng	371.780.607	318.536.103
4. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Phải thu khách hàng	3.225.038.145	3.566.741.039
5. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Phải thu khách hàng	747.141.420	888.624.550
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Ứng trước cho người bán	97.000.000	97.000.000
	Phải thu khách hàng	275.932.699	276.070.614
Cộng		13.375.152.954	12.388.248.389
Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
1. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Phải trả người bán	-	219.361.492
2. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Phải trả người bán	18.772.890	18.772.890
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Phải trả người bán	65.929.581	104.413.762
Cộng		84.702.471	342.548.144

6.2 Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

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

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

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

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

Các loại công cụ tài chính

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty không có các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty không chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro về giá

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

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

Rủi ro tín dụng

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã tiến hành rà soát tình trạng công nợ phải thu khách hàng, kết hợp đồng thời với thủ tục đối chiếu xác nhận công nợ phải thu, Công ty đã phân loại và đánh giá khả năng thu hồi công nợ theo từng khách hàng. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 với số tiền là 4.950.849.591 đồng.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

6.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

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

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

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09 -DN

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 2016*Đơn vị tính: VND*

	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản			Khác	Tổng
	Kinh doanh điện	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh Bất động sản		
TÀI SẢN					
Tài sản cố định	66.692.937.603	-	220.623.620	-	66.913.561.223
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	10.570.924.907	10.570.924.907
Các khoản phải thu	92.752.478.453	30.089.340.561	7.955.790.994	49.664.502.901	180.462.112.909
Hàng tồn kho	-	112.122.591.744	-	-	112.122.591.744
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	47.144.683.308
Tổng tài sản					417.213.874.091
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	69.705.618.325	29.244.613.977	185.578.242	44.351.256.166	143.487.066.710
Phải trả tiền vay	52.000.000.000	-	-	-	52.000.000.000
Tổng nợ phải trả					195.487.066.710

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU 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 2017

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh điện			Đầu tư, kinh doanh Bất động sản			Khác	Tổng
	Xây lắp	Xây lắp	Xây lắp	Xây lắp	Xây lắp	Xây lắp		
TÀI SẢN								
Tài sản cố định	131.153.485.352	-	-	8.568.374.585	-	-	-	139.721.859.937
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-	-	-	-	12.939.075.871	12.939.075.871
Các khoản phải thu	92.419.578.840	40.437.077.236	-	6.824.087.456	-	-	1.922.893.734	141.603.637.266
Hàng tồn kho	-	98.149.096.044	-	-	-	-	-	98.149.096.044
Tài sản không thể phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	50.723.474.867
Tổng tài sản								443.137.143.985
NỢ PHẢI TRẢ								
Các khoản phải trả	43.942.796.950	35.032.728.263	-	3.925.170.716	-	-	15.765.873.371	98.666.569.300
Phải trả tiền vay	87.400.000.000	-	-	-	-	-	-	87.400.000.000
Tổng nợ phải trả								186.066.569.300

Báo cáo Kết quả bộ phận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

	Kinh doanh điện			Đầu tư, kinh doanh Bất động sản			Khác	Tổng
	Xây lắp	Xây lắp	Xây lắp	Xây lắp	Xây lắp	Xây lắp		
DOANH THU								
Tổng doanh thu	2.236.003.385.135	38.308.871.908	-	15.134.204.189	-	-	3.903.720.579	2.293.350.181.811
Kết quả kinh doanh bộ phận	66.171.607.699	(26.301.101)	-	1.535.878.707	-	-	796.368.496	68.477.553.801
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	68.477.553.801
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	4.874.509.188
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-	-	-	1.483.560.597
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	-	-	-	74.835.623.586
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	(14.314.482.818)
Lợi nhuận trong năm								60.521.140.768



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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09 - DN

6.4 Thông tin so sánh

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

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

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

Người lập

Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 09 tháng 03 năm 2018

Giám đốc

Phạm Kiên Trung

Nguyễn Ngọc Minh

Trần Văn Phú

