

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
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 - 31



## CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO

Số 100 đường D2, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO (IDICO - INCON) 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 Tư vấn đầu tư IDICO (IDICO - INCON) (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được cổ phần hóa từ Công ty Tư vấn Đầu tư IDICO, là doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên.

Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304843611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 01 năm 2007, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ hai ngày 01 tháng 02 năm 2008, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ ba ngày 11 tháng 7 năm 2008, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tư ngày 17 tháng 4 năm 2010, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ năm ngày 31 tháng 01 năm 2012, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ sáu ngày 13 tháng 05 năm 2013, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ bảy ngày 02 tháng 12 năm 2014, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tám ngày 22 tháng 6 năm 2015, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ chín ngày 27 tháng 4 năm 2016.

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VND (Hai mươi tỷ đồng)

Trụ sở chính của Công ty tại số 100, đường D2, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty hiện đang niêm yết chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 18 tháng 4 năm 2011. Mã cổ phiếu: INC

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

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Hồ Minh Toàn	Chủ tịch
	Ông Phan Công Nhân	Thành viên
	Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Thành viên
	Bà Phùng Thị Thơm	Thành viên
	Ông Mai Quốc Chinh	Thành viên

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

<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Giám đốc
	Ông Đàm Văn Kiên	Phó Giám đốc kiêm Giám đốc chi nhánh tại Quảng Nam
	Ông Tạ Văn Lợi	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 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 Ban Giám đốc,



**Nguyễn Ngọc Khánh**

**Giám đốc**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 03 năm 2018

Số: 188/2018/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO, được lập ngày 13 tháng 03 năm 2018, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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 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 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.



**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Như đã trình bày tại thuyết minh số 4, việc ghi nhận Vốn và Tài sản cố định vô hình là giá trị thương hiệu IDICO với số tiền 2.000.000.000 đồng có sự khác biệt so với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình.



A blue handwritten signature, likely belonging to Nguyễn Tiến Trình.

---

**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 13 tháng 03 năm 2018

---

**Nguyễn Tiến Trình**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1806-2018-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>32.027.682.308</b>	<b>33.136.545.862</b>
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>5.559.361.295</b>	<b>3.476.863.480</b>
1. Tiền	111		859.361.295	476.863.480
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.700.000.000	3.000.000.000
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>9.371.261.378</b>	<b>13.053.538.202</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	10.301.322.432	13.986.193.428
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		517.000.000	517.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	1.095.612.274	1.094.843.274
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.4	(2.542.673.328)	(2.544.498.500)
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.5</b>	<b>17.037.072.362</b>	<b>16.606.144.180</b>
1. Hàng tồn kho	141		17.089.269.362	16.658.341.180
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(52.197.000)	(52.197.000)
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>59.987.273</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	7.260.000	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		52.727.273	-
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.10	-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>8.269.545.540</b>	<b>8.758.355.651</b>
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.247.737.040</b>	<b>8.689.051.728</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	5.742.981.568	6.131.044.256
- Nguyên giá	222		10.658.411.181	10.658.411.181
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.915.429.613)	(4.527.366.925)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.7	2.504.755.472	2.558.007.472
- Nguyên giá	228		4.865.783.400	4.865.783.400
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.361.027.928)	(2.307.775.928)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>5.8</b>	<b>21.808.500</b>	<b>69.303.923</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		21.808.500	69.303.923
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>40.297.227.848</b>	<b>41.894.901.513</b>



**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
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>13.524.638.990</b>	<b>15.751.628.045</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12.334.324.490</b>	<b>13.689.313.545</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	1.591.598.508	1.419.348.221
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		5.655.103.162	6.164.747.170
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	1.496.936.568	1.637.481.335
4. Phải trả người lao động	314		1.960.957.348	2.291.539.445
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		430.759.547	430.759.547
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.11	273.640.501	234.813.571
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.12	109.586.500	872.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		815.742.356	638.624.256
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.190.314.500</b>	<b>2.062.314.500</b>
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.12	1.190.314.500	2.062.314.500
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>26.772.588.858</b>	<b>26.143.273.468</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.13</b>	<b>26.772.588.858</b>	<b>26.143.273.468</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		20.000.000.000	20.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		20.000.000.000	20.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		248.050.000	248.050.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.445.581.609	1.445.581.609
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.042.651.577	3.042.651.577
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.036.305.672	1.406.990.282
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kì trước	421a		144.170.282	92.888.300
- LNST chưa phân phối kì này	421b		1.892.135.390	1.314.101.982
<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>40.297.227.848</b>	<b>41.894.901.513</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 03 năm 2018

Người lập

Lại Văn Hoàn

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thơm

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Khánh

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

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.14	25.962.038.977	24.275.887.380
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		25.962.038.977	24.275.887.380
4. Giá vốn hàng bán	11	5.15	16.445.501.818	15.754.529.549
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		9.516.537.159	8.521.357.831
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.16	120.732.318	186.550.124
7. Chi phí tài chính	22	5.17	227.896.880	82.009.558
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		227.896.880	82.009.558
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.18	6.666.698.095	5.898.789.234
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		2.742.674.502	2.727.109.163
11. Thu nhập khác	31		-	8.183.428
12. Chi phí khác	32		95.822.303	416.378.950
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.19	(95.822.303)	(408.195.522)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		2.646.852.199	2.318.913.641
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.20	754.716.809	1.004.811.659
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.892.135.390	1.314.101.982
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.21	946	526

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 03 năm 2018

Người lập

Lai Văn Hoàn

Kế toán trưởng

Phùng Thị Thơm

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Khánh



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

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	1	2.646.852.199	2.318.913.641
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	2	441.314.688	550.122.015
- Các khoản dự phòng	3	(1.825.172)	(2.646.400)
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(120.732.318)	(194.731.942)
- Chi phí lãi vay	6	227.896.880	82.009.558
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	8	3.193.506.277	2.753.666.872
- Biến động các khoản phải thu	9	3.631.374.723	2.178.222.910
- Biến động hàng tồn kho	10	(430.928.182)	653.164.849
- Biến động các khoản phải trả	11	(501.001.529)	(3.293.427.263)
- Biến động chi phí trả trước	12	40.235.423	(18.082.098)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(227.896.880)	(82.009.558)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.019.484.260)	(492.922.423)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(100.820.000)	(100.820.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	4.584.985.572	1.597.793.289
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	(4.843.320.781)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	8.181.818
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	535.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	120.732.318	151.550.124
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	120.732.318	(4.148.588.839)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	-	2.859.866.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.634.413.500)	(872.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(988.806.575)	(722.816.496)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.623.220.075)	1.265.049.504
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	2.082.497.815	(1.285.746.046)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.476.863.480	4.762.609.526
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	<u>5.559.361.295</u>	<u>3.476.863.480</u>

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 03 năm 2018

Người lập



Lại Văn Hoàn

Kế toán trưởng



Phùng Thị Thơm

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Khánh



**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO (IDICO-INCON) được cổ phần hóa từ Công ty Tư vấn Đầu tư IDICO, là doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên.

Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304843611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 01 năm 2007, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ hai ngày 01 tháng 02 năm 2008, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ ba ngày 11 tháng 7 năm 2008, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tư ngày 17 tháng 4 năm 2010, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ năm ngày 31 tháng 01 năm 2012, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ sáu ngày 13 tháng 05 năm 2013, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ bảy ngày 02 tháng 12 năm 2014, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tám ngày 22 tháng 6 năm 2015, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ chín ngày 27 tháng 4 năm 2016.

Công ty hiện đang niêm yết chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 18 tháng 4 năm 2011. Mã cổ phiếu: INC

Vốn điều lệ của 20.000.000.000 đồng.

Sở hữu vốn:

<b>Cổ đông</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>VND</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	200.000	2.000.000.000	10%
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp – TNHH MTV	1.208.000	12.080.000.000	60%
Các cổ đông khác	592.000	5.920.000.000	30%
<b>Tổng</b>	<b>2.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>100%</b>

Trụ sở chính của Công ty tại số 100, đường D2, phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 66 người (tại 31/12/2016: 71 người).

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Tư vấn quản lý thực hiện các dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện, giao thông, nông nghiệp.
- Tư vấn đấu thầu về xây lắp, cung cấp vật tư và mua sắm máy móc thiết bị.
- Lập và thẩm tra dự án đầu tư xây dựng, thẩm tra thiết kế, dự toán và tổng dự toán các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện, nông nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp.
- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.
- Thiết kế công trình kỹ thuật và đô thị
- Thiết kế qui hoạch xây dựng công trình
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp, lĩnh vực xây dựng và hoàn thiện, lắp đặt phân điện và thiết bị điện công trình.



**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (tiếp theo)**

- Khảo sát địa hình, khảo sát địa chất.
- Thiết kế kết cấu công trình giao thông.
- Giám sát thi công công trình giao thông, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện.
- Đánh giá tác động môi trường
- Thiết kế kiến trúc công trình
- Thiết kế nội ngoại thất công trình
- Thẩm tra an toàn giao thông đường bộ
- Lập báo cáo đầu tư (nghiên cứu tiền khả thi và khả thi): giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị và khu công nghiệp.
- Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình hạ tầng kỹ thuật (hệ thống cấp nước, thoát nước, môi trường đô thị và khu công nghiệp)
- Giám sát công tác khảo sát địa chất công trình dân dụng và giao thông
- Xây dựng công trình dân dụng khác. Chi tiết:
  - + Xây dựng thực nghiệm các công trình thuộc các dự án thử nghiệm công nghệ mới hoặc thuộc các đề tài nghiên cứu khoa học, cải tạo, duy tu, trùng tu các công trình văn hóa và bảo tồn lịch sử.
  - + Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện, giao thông, nông nghiệp.
  - + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị.
  - + Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: thí nghiệm các loại vật liệu xây dựng và cơ học đất; Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường chiến lược.
  - + Kiểm tra và phân tích kỹ thuật. Chi tiết: kiểm định chất lượng vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị, kiểm định chất lượng các công trình xây dựng; Chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng.
  - + Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm Khoa học tự nhiên và kỹ thuật. Chi tiết: khai thác, nghiên cứu, ứng dụng và chuyển giao công nghệ mới về công nghệ thông tin, công nghệ xây dựng, vật liệu xây dựng.
  - + Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm Khoa học xã hội và nhân văn. Chi tiết: khai thác, nghiên cứu, ứng dụng, và chuyển giao công nghệ mới về đào tạo nghề, bồi dưỡng nghiệp vụ.
  - + Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: thi công trang trí nội ngoại thất công trình.  
(Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài có trách nhiệm thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định của Luật đầu tư và pháp luật có liên quan).

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2017 là thiết kế, giám sát, khảo sát thiết kế, khảo sát thi công, lập Báo cáo, dự án...

**1.3. Cấu trúc Công ty**

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

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO tại Quảng Nam

Địa chỉ tại Ngã ba Làng Hồi, Xã Phước Xuân, Huyện Phước Sơn, Quảng Nam

**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 do Bộ Tài chính ban hành.

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

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

**Hình thức kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

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

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

Tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**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.



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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (Tiếp theo)**

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**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 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.

**Tài sản cố định vô hình**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình là Thương hiệu có nguyên giá ban đầu 2.000.000.000 đồng là giá trị thương hiệu IDICO được hạch toán theo Quyết định giá trị doanh nghiệp số 1291/QĐ-BXD ngày 14/09/2006 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa của Công ty Tư vấn Đầu tư IDICO.

TSCĐ vô hình là Phần mềm máy tính được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.



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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình (Tiếp theo)

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:

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	5-10
Phương tiện vận tải	08
Thiết bị dụng cụ quản lý	05

Thương hiệu được tính hao mòn trong thời gian 10 năm, kể từ năm 2007. Việc ghi nhận trên có khác biệt so với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình.

TSCĐ vô hình là Quyền sử dụng đất không có thời hạn tại số G14, Đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh có nguyên giá ban đầu là 2.389.054.000 đồng. Tài sản cố định là quyền sử dụng đất không thời hạn nên không tính khấu hao.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian từ 5 năm đến 8 năm.

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 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 dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 3 năm.

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, 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).
- 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 kế toán Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, 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 và nợ thuê tài chính 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.

**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 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/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

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

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

**Ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

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 bốn (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.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

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

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

Bao gồm giá vốn của dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

##### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

##### 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.

##### Công cụ tài chính

###### Ghi nhận ban đầu

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.

Công cụ tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác.

###### Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng 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 người bán, phải trả khác, và các khoản vay.

###### 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.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Lãi 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 trừ đi số đã trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. 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, 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.

Trong năm, Công ty chỉ hoạt động thiết kế, giám sát, khảo sát thiết kế, khảo sát thi công, lập Báo cáo, dự án tại khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam nên không lập Báo cáo bộ phận.

**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	36.558.265	13.698.306
Tiền gửi ngân hàng	822.803.030	463.165.174
Các khoản tương đương tiền	4.700.000.000	3.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>5.559.361.295</b>	<b>3.476.863.480</b>

Khoản tương đương tiền là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, lãi suất từ 4,3% - 5%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

**5.2 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>10.301.322.432</b>	<b>13.986.193.428</b>
Trường cao đẳng nghề số 8	1.828.443.027	1.828.443.027
Ban quản lý dự án huyện Đức Linh	2.437.808.970	2.603.845.970
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	943.289.343	1.534.884.612
Phải thu đối tượng khác	5.091.781.092	8.019.019.819
<i>Trong đó, phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	569.022.123	589.627.289
Ban Quản lý dự án Nhà máy thủy điện Đak Mi 4	331.831.925	319.795.637
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa	30.702.109	875.502.134
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	2.383.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dầu Khí IDICO	-	70.453.000
Ban giải phóng mặt bằng Công trình thủy điện Đakmi 4	2.260.500	2.260.500
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	133.148.910	100.673.810
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	-	-
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	943.289.343	1.534.884.612
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	18.772.890	18.772.890
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	-	427.566.687
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>10.301.322.432</b>	<b>13.986.193.428</b>

**5.3 Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.095.612.274</b>	<b>-</b>	<b>1.094.843.274</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng Vinacontrol IDICO	102.331.466	-	102.331.466	-
Phải thu các đội thi công công trình	782.323.372	-	785.482.372	-
Các đối tượng khác	6.357.437	-	6.357.437	-
Tạm ứng	204.599.999	-	200.671.999	-
<b>Tổng</b>	<b>1.095.612.274</b>	<b>-</b>	<b>1.094.843.274</b>	<b>-</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

**5.4 Nợ xấu**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	2.643.638.746	100.965.418	2.564.435.925	19.937.425
<i>Trong đó:</i>				
	Quá hạn 1-30 ngày	Quá hạn 31-60 ngày	Quá hạn 61-90 ngày	Quá hạn trên 90 ngày
Nguyễn Trúc Nghĩa				261.148.157
Các khách hàng khác				2.382.490.589

**5.5 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.763.942	-	23.269.931	-
Chi phí SX KDDD	17.084.505.420	(52.197.000)	16.635.071.249	(52.197.000)
<b>Tổng</b>	<b>17.089.269.362</b>	<b>(52.197.000)</b>	<b>16.658.341.180</b>	<b>(52.197.000)</b>

**5.6 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2017	4.927.824.662	2.576.190.146	2.939.257.730	215.138.643	10.658.411.181
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>4.927.824.662</b>	<b>2.576.190.146</b>	<b>2.939.257.730</b>	<b>215.138.643</b>	<b>10.658.411.181</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2017	147.834.740	2.535.194.146	1.629.199.396	215.138.643	4.527.366.925
Tăng trong năm	197.112.986	10.252.000	180.697.702	-	388.062.688
Khấu hao trong năm	197.112.986	10.252.000	180.697.702	-	388.062.688
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>344.947.726</b>	<b>2.545.446.146</b>	<b>1.809.897.098</b>	<b>215.138.643</b>	<b>4.915.429.613</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2017	4.779.989.922	40.996.000	1.310.058.334	-	6.131.044.256
Tại ngày 31/12/2017	4.582.876.936	30.744.000	1.129.360.632	-	5.742.981.568

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

**5.6 Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2017 với giá trị là 2.562.475.176 đồng (tại 31/12/2016: 4.448.939.650 đồng).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tại 31/12/2017: 1.661.029.734 đồng

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại 31/12/2017 là 4.582.876.936 đồng (tại 31/12/2016: 4.779.989.922 đồng).

**5.7 Tài sản cố định vô hình***Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2017	2.389.054.000	476.729.400	2.000.000.000	4.865.783.400
Tăng trong năm	-	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2017	2.389.054.000	476.729.400	2.000.000.000	4.865.783.400
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2017	-	307.775.928	2.000.000.000	2.307.775.928
Tăng trong năm	-	53.252.000	-	53.252.000
Khấu hao trong năm	-	53.252.000	-	53.252.000
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2017	-	361.027.928	2.000.000.000	2.361.027.928
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2017	2.389.054.000	168.953.472	-	2.558.007.472
Tại 31/12/2017	2.389.054.000	115.701.472	-	2.504.755.472

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2017 là 2.389.054.000 đồng (tại 31/12/2016 là 2.389.054.000 đồng).

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại 31/12/2017 là 2.050.697.400 đồng (tại 31/12/2016: 2.050.697.400 đồng).

**5.8 Chi phí trả trước**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	7.260.000	-
- Chi phí còn phân bổ	7.260.000	-
b) Dài hạn	21.808.500	69.303.923
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	21.808.500	69.303.923
<b>Tổng</b>	<b>29.068.500</b>	<b>69.303.923</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

**5.9 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>1.591.598.508</b>	<b>1.591.598.508</b>	<b>1.419.348.221</b>	<b>1.419.348.221</b>
XN KS Tổng hợp Miền Nam - Tư vấn XD Điện 2	180.000.000	180.000.000	327.272.727	327.272.727
Liên hệ khoáng sản địa chất công trình nền móng và môi trường	165.090.000	165.090.000	-	-
Công ty TNHH MTV Đo đạc địa chất Quỳnh Lâm	681.818.182	681.818.182	-	-
Công ty CP địa kỹ thuật xây dựng QTNC	348.373.636	348.373.636	-	-
Các đối tượng khác	216.316.690	216.316.690	1.092.075.494	1.092.075.494
<b>b. Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>1.591.598.508</b>	<b>1.591.598.508</b>	<b>1.419.348.221</b>	<b>1.419.348.221</b>
<b>Trong đó:</b>				
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
XN KS Tổng hợp Miền Nam- Tư vấn XD Điện 2	180.000.000	180.000.000	327.272.727	327.272.727
Các đối tượng khác	26.959.693	26.959.693	26.959.693	26.959.693
<b>Tổng</b>	<b>206.959.693</b>	<b>206.959.693</b>	<b>354.232.420</b>	<b>354.232.420</b>
<b>d. Phải trả các bên liên quan</b>				
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa	-	-	45.638.181	45.638.181
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Long An IDICO-Xí nghiệp Tư vấn Đầu tư IDICO-LINCO	40.727.272	40.727.272	180.000.000	180.000.000
<b>Tổng</b>	<b>40.727.272</b>	<b>40.727.272</b>	<b>225.638.181</b>	<b>225.638.181</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

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

*Đơn vị tính: VND*

	Số phải trả 01/01/2017	Số đã nộp	Số phải nộp	Số phải trả 31/12/2017
<b>Phải nộp</b>	<b>1.637.481.335</b>	<b>3.379.349.919</b>	<b>3.238.805.152</b>	<b>1.496.936.568</b>
Thuế giá trị gia tăng	438.204.281	1.712.371.861	2.112.673.940	838.506.360
Thuế thu nhập doanh nghiệp	695.944.685	1.019.484.260	754.716.809	431.177.234
Thuế thu nhập cá nhân	103.702.700	296.315.400	271.592.100	78.979.400
Các loại thuế khác	399.629.669	351.178.398	99.822.303	148.273.574

**5.11 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>273.640.501</b>	<b>234.813.571</b>
Kinh phí công đoàn	6.454.000	6.540.140
Bảo hiểm xã hội	30.153.796	7.841.504
Bảo hiểm y tế	8.925.404	5.725.460
Bảo hiểm thất nghiệp	7.245.412	5.038.003
Các khoản phải trả, phải nộp khác	220.861.889	209.668.464
<b>Tổng</b>	<b>273.640.501</b>	<b>234.813.571</b>

Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp khác:

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Cổ tức phải trả	51.762.389	40.568.964
Các khoản khác	169.099.500	169.099.500
<b>Tổng</b>	<b>220.861.889</b>	<b>209.668.464</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

**5.12 Vay và nợ thuê tài chính**

	Số cuối năm			Trong năm			Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số đầu năm	
a) Vay ngắn hạn	109.586.500	109.586.500	109.586.500	872.000.000	872.000.000	872.000.000	872.000.000	
- Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (*)	109.586.500	109.586.500	109.586.500	872.000.000	872.000.000	872.000.000	872.000.000	
b) Vay dài hạn	1.190.314.500	1.190.314.500	-	872.000.000	2.062.314.500	2.062.314.500	2.062.314.500	
- Từ 12 tháng - 60 tháng	1.190.314.500	1.190.314.500		872.000.000	2.062.314.500	2.062.314.500	2.062.314.500	
+ Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (*)	1.190.314.500	1.190.314.500		872.000.000	2.062.314.500	2.062.314.500	2.062.314.500	
<b>Tổng</b>	<b>1.299.901.000</b>	<b>1.299.901.000</b>	<b>109.586.500</b>	<b>1.744.000.000</b>	<b>2.934.314.500</b>	<b>2.934.314.500</b>	<b>2.934.314.500</b>	

(\*) Công ty vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM theo Hợp đồng tín dụng số 02/2015/3158000/HETD ngày 07 tháng 08 năm 2015. Số tiền vay: 4.200.000.000 đồng. Mục đích sử dụng tiền vay: xây dựng mới công trình "Tòa nhà văn phòng IDICO-INCON" tại G14, đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM. Thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất theo từng lần nhận nợ. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150%/tháng đối với số tiền trả chậm. Tài sản thế chấp là tòa nhà văn phòng tại số G14 đường D2, Phường 25, Quận Bình Thạnh gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00130 ngày 13/09/2007 và công trình tòa nhà trên đất với tổng giá trị tài sản thế chấp: 5.274.000.000 đồng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

**5.13 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế	Tổng
Số dư tại 01/01/2016	20.000.000.000	248.050.000	-	4.285.583.186	1.266.563.273	25.800.196.459
Tăng trong năm	-	-	1.445.581.609	202.650.000	1.406.990.282	3.055.221.891
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	1.314.101.982	1.314.101.982
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	202.650.000	-	202.650.000
Tăng khác	-	-	1.445.581.609	-	92.888.300	1.538.469.909
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	1.445.581.609	1.266.563.273	2.712.144.882
Chia cổ tức	-	-	-	-	700.000.000	700.000.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	202.650.000	202.650.000
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	363.913.273	363.913.273
Giảm khác	-	-	-	1.445.581.609	-	1.445.581.609
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>248.050.000</b>	<b>1.445.581.609</b>	<b>3.042.651.577</b>	<b>1.406.990.282</b>	<b>26.143.273.468</b>
Số dư tại 01/01/2017	20.000.000.000	248.050.000	1.445.581.609	3.042.651.577	1.406.990.282	26.143.273.468
Tăng trong năm	-	-	-	-	1.892.135.390	1.892.135.390
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	1.892.135.390	1.892.135.390
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	-	1.262.820.000	1.262.820.000
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	262.820.000	262.820.000
Chia cổ tức	-	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>248.050.000</b>	<b>1.445.581.609</b>	<b>3.042.651.577</b>	<b>2.036.305.672</b>	<b>26.772.588.858</b>

Đơn vị tính: VND

(\*) Công ty phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 27 tháng 04 năm 2017 về việc phân phối lợi nhuận năm 2016 của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO.



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

**5.13 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	2.000.000.000	2.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	12.080.000.000	12.080.000.000
Vốn góp của đối tượng khác	5.920.000.000	5.920.000.000
<b>Tổng</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn góp tại ngày 01 tháng 01	20.000.000.000	20.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày 31 tháng 12	20.000.000.000	20.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	1.000.000.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.000.000	2.000.000
Cổ phiếu phổ thông	2.000.000	2.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ đầu tư phát triển	3.042.651.577	3.042.651.577
<b>Tổng</b>	<b>3.042.651.577</b>	<b>3.042.651.577</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	25.962.038.977	24.275.887.380
<b>Tổng</b>	<b>25.962.038.977</b>	<b>24.275.887.380</b>

Trong đó, doanh thu đối với các bên liên quan

Bên liên quan	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Giao dịch bán</b>		
BQL DA Nhà máy thủy điện Đak Mi 4	507.305.716	951.820.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	2.838.072.360	826.542.522
Công ty CP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	1.272.727.272	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	522.437.273	1.028.996.365
Công ty CP Đầu tư xây dựng Dầu khí IDICO	205.857.273	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	370.797.272	1.010.174.382
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	359.345.091	95.023.636
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	11.126.070.246	6.894.927.974
Công ty CP Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa	658.282.226	142.001.817
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị IDICO	67.027.273	-
<b>Tổng</b>	<b>17.927.922.002</b>	<b>10.949.486.696</b>

**5.15 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	16.445.501.818	15.754.529.549
<b>Tổng</b>	<b>16.445.501.818</b>	<b>15.754.529.549</b>

**5.16 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	120.732.318	151.550.124
Lãi bán các khoản đầu tư	-	35.000.000
<b>Tổng</b>	<b>120.732.318</b>	<b>186.550.124</b>

**5.17 Chi phí tài chính**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	227.896.880	82.009.558
<b>Tổng</b>	<b>227.896.880</b>	<b>82.009.558</b>

5.18 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.163.825.914	3.485.992.762
Chi phí vật liệu quản lý	17.616.136	12.351.364
Chi phí đồ dùng văn phòng	27.716.826	57.828.447
Chi phí khấu hao TSCĐ	483.541.111	536.610.015
Thuế phí và lệ phí	54.529.928	57.198.524
Chi phí dự phòng	(1.825.172)	(1.152.248)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	361.763.056	51.924.537
Chi phí bằng tiền khác	1.559.530.296	1.698.035.833
<b>Tổng</b>	<b>6.666.698.095</b>	<b>5.898.789.234</b>

5.19 Lợi nhuận khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý nhượng bán tài sản cố định	-	8.181.818
Các khoản khác	-	1.610
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>8.183.428</b>
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản bị phạt	95.822.303	369.593.989
Các khoản khác	-	46.784.961
<b>Tổng</b>	<b>95.822.303</b>	<b>416.378.950</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác thuần</b>	<b>(95.822.303)</b>	<b>(408.195.522)</b>

5.20 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.646.852.199	2.318.913.641
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>367.580.303</i>	<i>801.317.989</i>
<i>Thù lao của hội đồng quản trị không trực tiếp điều hành</i>	<i>140.000.000</i>	<i>130.000.000</i>
<i>Khấu hao góp vốn thương hiệu</i>	<i>-</i>	<i>200.000.000</i>
<i>Các khoản bị phạt</i>	<i>95.822.303</i>	<i>369.593.989</i>
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>131.758.000</i>	<i>101.724.000</i>
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>3.014.432.502</b>	<b>3.120.231.630</b>
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>602.886.500</b>	<b>624.046.326</b>
Điều chỉnh thuế TNDN truy thu các năm trước	151.830.309	380.765.333
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>754.716.809</b>	<b>1.004.811.659</b>



5.21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.892.135.390	1.314.101.982
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (*)	-	(262.820.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.892.135.390	1.051.281.982
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	2.000.000	2.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>946</b>	<b>526</b>

(\*) Theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 27 tháng 04 năm 2017 về việc phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau: Công ty trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi là 262.820.000 đồng và chia cổ tức là 1.000.000.000 đồng. Công ty đã ghi nhận trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm 2017, do đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2016 được tính lại khoản giảm trừ lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2016. Năm 2017 Công ty chưa họp đại hội đồng cổ đông và cũng chưa xác định được tỷ lệ sẽ trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

5.22 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	874.957.010	703.954.772
Chi phí nhân công	14.877.784.704	13.233.501.911
Chi phí khấu hao tài sản cố định	491.230.111	550.122.015
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.133.286.764	4.230.503.705
Chi phí khác bằng tiền	2.107.343.004	3.109.310.415
<b>Tổng</b>	<b>23.484.601.593</b>	<b>21.827.392.818</b>

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 Công ty

Bên liên quan	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập của Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	2.327.346.401	1.755.062.000

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>Giao dịch mua</b>		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị & KCN Việt Nam - TNHH MTV	-	81.117.083
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Long An IDICO-XI nghiệp Tư vấn Đầu tư IDICO-LINCO	390.909.091	781.363.637
<b>Tổng</b>	<b>390.909.091</b>	<b>862.480.720</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN ĐẦU TƯ IDICO**

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

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

Mẫu B09-DN

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
<b><u>Người mua trả tiền trước</u></b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	124.610.000	391.022.250
Cty CP Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO	1.050.000.000	-
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa	187.065.000	617.748.800
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dầu Khí IDICO	-	52.420.693
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	155.058.428	191.989.928
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	52.417.500	112.552.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Quế Võ IDICO	237.360.000	237.360.000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Việt Nam	933.577.010	1.835.129.347
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	97.000.000	97.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	327.237.000	253.231.000
<b>Tổng</b>	<b>3.164.324.938</b>	<b>3.788.454.018</b>

<b>Bên liên quan</b>	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
<b><u>Phải thu khác</u></b>		
Công ty CP Kiểm định Xây dựng Vinacontrol IDICO	102.331.466	102.331.466

**6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro****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.

**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.

**Các loại công cụ tài chính**

	<b>Giá trị ghi sổ</b>	
	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.559.361.295	3.476.863.480
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.649.661.379	12.335.866.203
<b>Tổng</b>	<b>14.209.022.674</b>	<b>15.812.729.683</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	1.299.901.000	2.934.314.500
Phải trả người bán và phải trả khác	1.865.239.009	1.654.161.792
<b>Tổng</b>	<b>3.165.140.009</b>	<b>4.588.476.292</b>



**6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính (Tiếp theo)**

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.

**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 thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ 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. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

*Quản lý rủi ro về giá hàng hóa*

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

**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. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.



6.2 Công cụ tài chính - Quản lý rủi ro (Tiếp theo)

**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 kỳ 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.

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.

**Công nợ tài chính**

Tại 31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	1.865.239.009	-	1.865.239.009
Các khoản vay	109.586.500	1.190.314.500	1.299.901.000
<b>Tổng</b>	<b>1.974.825.509</b>	<b>1.190.314.500</b>	<b>3.165.140.009</b>
Tại 01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	1.654.161.792	-	1.654.161.792
Các khoản vay	872.000.000	2.062.314.500	2.934.314.500
<b>Tổng</b>	<b>2.526.161.792</b>	<b>2.062.314.500</b>	<b>4.588.476.292</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 Tập đoàn khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

**Tài sản tài chính**

Tại 31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.559.361.295	-	5.559.361.295
Phải thu khách hàng và phải thu khác	8.649.661.379	-	8.649.661.379
<b>Tổng</b>	<b>14.209.022.674</b>	<b>-</b>	<b>14.209.022.674</b>
Tại 01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.476.863.480	-	3.476.863.480
Phải thu khách hàng và phải thu khác	12.335.866.203	-	12.335.866.203
<b>Tổng</b>	<b>15.812.729.683</b>	<b>-</b>	<b>15.812.729.683</b>



6.3 Thông tin so sánh

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

Người lập

Lại Văn Hoàn

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 03 năm 2018  
Kế toán trưởng

Phùng Thị Thơm

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Khánh