



EPA VIETNAM

Qualified Services
with Global Understanding
and Vision



BỘ XÂY DỰNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 48

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018.

TỔNG CÔNG TY

Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (gọi tắt là “IDICO”) được chuyển đổi thành Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên (nay là Tổng Công ty IDICO – CTCP) theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/06/2010 với vốn điều lệ là 1.602.219.000.000 đồng.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 bao gồm:

Hội đồng Thành viên

Ông Ninh Mạnh Hồng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Đạt	Thành viên
Ông Phan Văn Chung	Thành viên
Ông Phạm Văn Toán	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thúy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Minh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Hùng Lâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng công ty từ ngày 01 tháng 3 năm 2018 đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Ninh Mạnh Hồng	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 02 năm 2018)
Ông Nguyễn Văn Đạt	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 02 năm 2018)
Ông Vũ Quang Bảo	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 02 năm 2018)
Ông Trịnh Hùng Lâm	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 02 năm 2018)
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24 tháng 02 năm 2018)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2018)
Ông Nguyễn Văn Thúy	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2018, nghỉ hưu ngày 01 tháng 11 năm 2018)
Ông Phạm Minh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2018)
Ông Đào Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2018)
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2018)
Ông Phan Văn Chung	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2018)
Ông Phạm Văn Toán	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2018)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ HOẠT ĐỘNG

Tại ngày 01 tháng 03 năm 2018, Tổng công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0302177966, vốn điều lệ 3.000.000.000.000 đồng (Ba nghìn tỷ đồng). Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận kinh doanh, sở hữu vốn nhà nước tại Tổng công ty là 36%; cổ đông chiến lược là 45%, cổ đông khác 19%.

Tại ngày phát hành Báo cáo kiểm toán này, Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên đã được chuyển đổi từ Công ty TNHH Một thành viên thành Công ty cổ phần, do đó Báo cáo tài chính kèm theo được ký bởi Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Tổng công ty IDICO - CTCP.

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên không còn 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 Tổng công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm 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 IDICO trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng 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 hợp nhất hay không;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan đến việc lập, trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất nhằm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hay bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH
MỘT THÀNH VIÊN**

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng 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 IDICO ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của IDICO 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 Tổng Giám đốc,



Nguyễn Hồng Hải
Phó Tổng Giám đốc

*Giấy Ủy quyền số: 47/UQ-TCT ngày 16/05/2019 của Tổng Giám đốc
Tổng Công ty IDICO - CTCP
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019*

Số: 538/2019/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018
của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam -
TNHH Một thành viên

Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên được lập ngày 05 tháng 6 năm 2019, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 28 tháng 02 năm 2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của IDICO 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng công ty tại ngày 28 tháng 02 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018, 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 (ngày cuối cùng trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty cổ phần) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam – TNHH Một thành viên (đơn vị cổ phần hóa), theo đó, không có kỳ báo cáo tương ứng để trình bày số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh (nếu có) liên quan đến việc quyết toán cổ phần hóa do Tổng Công ty chưa có biên bản phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại ngày chính thức chuyển thành Công ty cổ phần.



Phan Thanh Nam

Phó Tổng Giám đốc

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

Giấy Ủy quyền số: 02/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2019 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 05 tháng 6 năm 2019

Nguyễn Thị Minh Anh

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1492-2018-137-1

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH
MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 28 tháng 02 năm 2018

TÀI SẢN	MS	TM	28/02/2018	01/01/2018
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		5.466.034.182.113	5.081.385.100.422
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.947.528.680.504	1.475.773.153.730
1. Tiền	111		1.165.280.526.423	894.124.999.649
2. Các khoản tương đương tiền	112		782.248.154.081	581.648.154.081
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.808.138.774.845	2.064.379.064.050
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.808.138.774.845	2.064.379.064.050
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.059.530.903.624	891.574.192.487
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	573.389.668.851	559.608.411.752
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		159.081.687.375	180.434.666.478
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	176.738.986.755	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	159.414.932.334	160.625.485.948
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(17.157.684.451)	(17.157.684.451)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	8.063.312.760	8.063.312.760
IV- Hàng tồn kho	140	5.7	557.287.755.416	548.053.430.188
1. Hàng tồn kho	141		557.621.242.911	548.386.917.683
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(333.487.495)	(333.487.495)
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		93.548.067.724	101.605.259.967
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	16.123.839.456	20.376.576.007
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		76.377.039.526	72.750.753.017
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.9	1.047.188.742	8.477.930.943
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		9.113.845.351.695	9.280.087.802.723
I Các khoản phải thu dài hạn	210		6.951.720.546	183.362.581.989
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	9.350.289.600	9.327.057.311
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		643.442.111	643.442.111
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4	-	176.467.557.859
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	1.908.838.426	1.875.374.299
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(4.950.849.591)	(4.950.849.591)
II Tài sản cố định	220		6.146.652.852.864	6.203.146.126.860
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	4.200.183.725.740	4.248.848.429.586
- Nguyên giá	222		6.666.910.158.583	6.664.592.245.688
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.466.726.432.843)	(2.415.743.816.102)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	1.946.469.127.124	1.954.297.697.274
- Nguyên giá	228		2.242.171.903.735	2.242.235.319.616
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(295.702.776.611)	(287.937.622.342)
III. Bất động sản đầu tư	230	5.12	145.030.779.124	146.164.081.268
1. Nguyên giá	231		164.020.056.397	164.020.056.397
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.989.277.273)	(17.855.975.129)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.393.918.092.819	1.301.346.221.441
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	142.905.871.263
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.13	1.393.918.092.819	1.158.440.350.178
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		896.464.916.603	915.778.198.774
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.14	794.172.036.819	806.144.031.279
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.15	104.142.259.784	111.483.547.495
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.849.380.000)	(1.849.380.000)
VI Tài sản dài hạn khác	260		524.826.989.739	530.290.592.391
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	476.764.192.064	480.132.258.401
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.267.861.424	5.267.861.424
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		10.633.654.630	10.633.654.630
5. Lợi thế thương mại	269	5.16	32.161.281.621	34.256.817.936
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		14.579.879.533.808	14.361.472.903.145

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH
MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 28 tháng 02 năm 2018

NGUỒN VỐN	MS	TM	28/02/2018	01/01/2018
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		10.584.576.884.852	10.562.991.983.241
I- Nợ ngắn hạn	310		2.676.974.173.483	2.237.833.119.149
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.17	408.263.269.273	320.036.142.851
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		260.219.330.071	239.597.748.438
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	227.500.050.776	163.266.502.610
4. Phải trả người lao động	314		20.714.297.833	47.283.217.304
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	53.063.034.921	33.904.319.912
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	240.026.208.632	100.786.893.370
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	807.776.967.585	761.099.979.663
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	506.886.050.640	428.013.446.826
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		110.730.155.265	110.730.155.265
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		41.794.808.487	33.114.712.910
II- Nợ dài hạn	330		7.907.602.711.369	8.325.158.864.092
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.17	295.079.246	380.165.231
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		3.015.493	3.015.493
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.18	1.143.116.899	1.143.116.899
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	5.006.923.360.580	5.244.724.752.962
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	139.011.878.608	123.836.229.390
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.21	2.759.060.767.454	2.943.534.826.152
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	10.371.264.876
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.165.493.089	1.165.493.089
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		3.995.302.648.956	3.798.480.919.904
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	3.995.302.648.956	3.798.480.919.904
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	489.655.061.751
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42.657.878.636	174.627.200
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		4.182.289.158	1.295.939.231.940
6. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		(57.869.378.197)	367.067.346.932
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		6.124	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		85.816.495.178	706.837.323.099
9. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		-	119.015.961.111
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		354.181.005.434	126.165.705.933
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		213.487.119.231	(56.602.889.381)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		140.693.886.203	182.768.595.314
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	423	5.23	566.334.352.623	693.625.661.938
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300+400)	440		14.579.879.533.808	14.361.472.903.145

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019

Người lập biểu



Mai Xuân Ngợi

Phó phòng TCKT



Nguyễn Đức Tiến

Phó Tổng Giám Đốc



Nguyễn Hồng Hải

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH
MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

Mẫu B 02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

CHỈ TIÊU	MS	TM	Từ ngày
			VND
			01.01.2018 28.02.2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.24	964.770.417.506
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.24	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.24	964.770.417.506
4. Giá vốn hàng bán	11	5.25	740.326.833.295
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		224.443.584.211
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.26	32.632.536.188
7. Chi phí tài chính	22	5.27	45.671.377.551
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		43.268.600.647
8. Phần lãi (lỗ) trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-
9. Chi phí bán hàng	25	5.28	7.403.281.835
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.29	31.027.849.204
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		172.973.611.809
12. Thu nhập khác	31	5.30	3.594.587.902
13. Chi phí khác	32	5.30	5.059.328.504
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(1.464.740.602)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		171.508.871.207
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.31	20.611.308.243
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		150.897.562.964
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		140.693.886.203
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		10.203.676.761

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019

Người lập biểu



Mai Xuân Ngợi

Phó phòng TCKT



Nguyễn Đức Tiến

Phó Tổng Giám Đốc



Nguyễn Hồng Hải

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

Mẫu B 03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

ừ ngày
01.01.2018
28.02.2018

CHỈ TIÊU	MS	VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		
1. Lợi nhuận trước thuế	01	171.508.871.207
2. Điều chỉnh cho các khoản:		
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	61.545.949.035
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(9.770.048.670)
- Chi phí lãi vay	06	43.268.600.647
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	266.553.372.219
- Biến động các khoản phải thu	09	24.456.201.775
- Biến động hàng tồn kho	10	129.452.407.562
- Biến động các khoản phải trả	11	173.857.721.105
- Biến động chi phí trả trước	12	9.005.949.998
- Tiền lãi vay đã trả	14	(43.268.600.647)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(19.699.030.330)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	8.776.686.847
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(7.652.525.814)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	541.482.182.715
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(211.655.385.328)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.141.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(134.028.855.884)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	393.828.543.519
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	23.770.313.606
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	71.915.756.913
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
3. Tiền thu từ đi vay	33	15.007.313.038
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(156.649.725.892)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(141.642.412.854)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	471.755.526.774
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.475.773.153.730
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	1.947.528.680.504

Người lập biểu



Mai Xuân Ngợi

Phó phòng TCKT



Nguyễn Đức Tiến

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Hồng Hải

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên (gọi tắt là "IDICO") là doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD ngày 06/12/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Ngày 21/12/2006, Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 1768/QĐ-BXD về việc chuyển Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO) được chuyển đổi thành Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên (IDICO) theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên số 0302177966 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/06/2010 với vốn điều lệ là 1.602.219.000.000 đồng.

Trụ sở chính của Tổng công ty tại: 151 Ter Nguyễn Đình Chiểu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu dân cư tập trung (Kinh doanh Bất động sản);
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh các dự án phát triển công nghiệp, giao thông Thủy lợi, cấp điện, cấp nước, cảng sông, cảng biển, các dự án BOT, BO, BOO trong lĩnh vực phát triển điện năng, giao thông, cầu cảng;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, Thủy lợi, Thủy điện, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng, đường dây và trạm biến thế điện.
- Thi công lắp đặt máy móc, thiết bị, kết cấu kim loại phục vụ công tác xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng.
- Xây dựng thực nghiệm các công trình thuộc các dự án thử nghiệm công nghệ mới, các đề tài nghiên cứu khoa học.
- Cải tạo, duy tu các công trình văn hóa và bảo tồn lịch sử;
- Tư vấn đầu tư xây dựng các dự án công nghiệp, dân dụng, cơ sở hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, điểm dân cư nông thôn;
- Sản xuất, kinh doanh điện thương phẩm, khai thác, chế biến sản xuất kinh doanh vật tư, nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu xây dựng; đại lý kinh doanh xăng dầu, nhớt mỡ các loại và các sản phẩm từ khí hóa lỏng;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng và công nghệ xây dựng;
- Kinh doanh vận tải đường Thủy, đường bộ;
- Đầu tư kinh doanh khách sạn, du lịch, nhà hàng, siêu thị;
- Thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn và chất thải rắn nguy hại;
- Kinh doanh thuốc lá nội, rượu (không hoạt động tại Trụ sở). Tổ chức lễ hội; thể dục thể thao. Tổ chức đào tạo, đào tạo lại, bồi dưỡng cán bộ quản lý, công nhân kỹ thuật chuyên ngành; Giáo dục định hướng./.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

1.3 Cấu trúc Công ty

Tại ngày 28/02/2018, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

Tên đối tượng	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con			
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển vật liệu IDICO	Kinh doanh vật liệu xây dựng	81,94%	81,94%
- Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO	Xây lắp, kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Đầu tư, xây lắp	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đầu tư, xây lắp, du lịch, kinh doanh hạ tầng KCN	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Đầu tư, xây lắp	96,83%	96,83%
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	Tư vấn đầu tư xây dựng	60,40%	70,40%
- Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO	Đầu tư, xây lắp, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100%	100%
- Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị, xây lắp	47,50%	54,78%
- Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100%	100%
- Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	39,94%	52,49%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Bình IDICO	Sản xuất, kinh doanh và thi công xây dựng	93,26%	93,26%
Công ty liên kết			
- Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Giao thông, vật liệu xây dựng	49%	49%
- Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Gia công cơ khí, lắp đặt thiết bị	20,13%	27,77%
- Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	Sản xuất kính sứ	30%	30%
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	Thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh dự án.	34,85%	34,85%
Đơn vị trực thuộc			
- Chi nhánh Tổng công ty IDICO - Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	Quản lý dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi		
- Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	Xây lắp		
- Chi nhánh Tổng Công ty tại Miền Đông	Kinh doanh hạ tầng Khu CN		



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH
MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

2. KỶ HOẠT ĐỘNG, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ hoạt động

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 (ngày cuối cùng trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty cổ phần) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam – TNHH Một thành viên (đơn vị cổ phần hóa) cho mục đích cung cấp thông tin tài chính.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

IDICO 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 Tổng Giám đốc Tổng 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 hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018.

Hình thức kế toán áp dụng

IDICO sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 hợp nhất.

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

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

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính (Tiếp theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 (ngày cuối cùng trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty cổ phần) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam – TNHH Một thành viên (đơn vị cổ phần hóa), theo đó, không có kỳ báo cáo tương ứng để trình bày số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo chưa bao gồm các điều chỉnh (nếu có) liên quan đến việc quyết toán cổ phần hóa do Tổng Công ty chưa có biên bản phê duyệt quyết toán cổ phần hóa tại ngày chính thức chuyển thành công ty cổ phần.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, phải thu): Đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 28/02/2018.

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 28/02/2018.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay 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 căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

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

- Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó IDICO có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng Cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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.

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

Các khoản 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 IDICO.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu nội bộ 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 IDICO và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Công ty mẹ và Công ty con, liên doanh, liên kết). 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.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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 hợp nhất.

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 số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của IDICO được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, IDICO 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.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

IDICO 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.

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình đã được đánh giá lại theo phương pháp tài sản để Xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước tại thời điểm 31/12/2014. Theo đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH
MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)

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:

	Từ 01/01/2018 đến 28/02/2018 (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	08 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	08 - 10
Hệ thống đường, thoát nước Khu công nghiệp	05 - 20

Tại ngày 01/01/2018 và 28/02/2018, giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình đã được điều chỉnh theo Biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp và theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc quyết định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam. Khấu hao theo nguyên giá mới và thời gian khấu hao mới sẽ được tính từ thời điểm Công ty mẹ chính thức chuyển thành công ty cổ phần.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng của Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5, Khu công nghiệp Phú Mỹ II, Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Khu công nghiệp Kim Hoa, Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1, Khu công nghiệp Quế Võ II. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo thời gian được giao đất.

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.

Chi phí trả trước tại Tổng công ty bao gồm: công cụ dụng cụ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ, giá trị công cụ dụng cụ đã phân bổ 100% được đánh giá lại, giá trị lợi thế tiềm năng phát triển và giá trị thương hiệu của Tổng công ty được đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp và theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc quyết định giá trị doanh nghiệp.

Giá trị thương hiệu và tiềm năng phát triển được phân bổ không quá 3 năm và bắt đầu phân bổ từ thời điểm Tổng công ty chính thức chuyển thành công ty cổ phần.

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 IDICO. 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.

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

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 IDICO.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ 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 IDICO và người bán (là đơn vị độc lập với IDICO, 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.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Nguyên tắc ghi nhận vay

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.

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà IDICO chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

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.

Vốn khác của chủ sở hữu bao gồm các khoản xử lý theo Biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp của đề cổ phần hóa.

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được ghi nhận dựa trên cơ sở quy định liên quan đến Cổ phần hóa chuyển đổi Công ty 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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

- (a) IDICO 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) IDICO 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) IDICO sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của IDICO được ghi nhận theo chính sách kế toán của IDICO về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Doanh thu từ việc cho thuê hạ tầng trong Khu công nghiệp được ghi nhận trên cơ sở bàn giao hạ tầng cho bên cho thuê được bên cho thuê chấp thuận thanh toán. Tiền thuê đất được trả trước và được phân bổ vào doanh thu hàng năm theo thời gian cho thuê.

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

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định IDICO 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 IDICO 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.

Việc xác định doanh thu của Hợp đồng xây dựng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và các yếu tố không chắc chắn được giải quyết.

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

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

Lãi, lỗ thực tế của mỗi công trình thường chỉ được xác định đúng khi công trình đã hoàn thành, giá trị công trình đã được quyết toán và lãi, lỗ đối với phần khối lượng hoàn thành trong từng năm có thể chưa phản ánh đúng thực tế hoạt động kinh doanh của năm đó.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Giảm giá hàng bán: là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì IDICO ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
 - Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- 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.

...N:
CÔ
T
KIẾ
:PA
CÔ

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

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

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. 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; hoãn 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.
- Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ II có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành (thuế suất năm 2017 là 20%) tính trên thu nhập chịu thuế. Theo Văn bản số 7128/CT-THNVDT ngày 22/11/2010 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ II được miễn bốn năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (2009) và giảm 50% trong bảy năm tiếp theo.
- Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Mỹ Xuân A có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% tính trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động (2004) và mức thuế suất theo quy định hiện hành cho các năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 8751/BKH/PTDN ngày 19/12/2005 của Bộ Kế hoạch, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Mỹ Xuân A được miễn 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (2006) và giảm 50% trong tám năm tiếp theo.
- Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động (2004) và mức thuế suất theo quy định hiện hành cho các năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 7905/BKH/PTDN ngày 08/12/2004 và số 8751/BKH/PTDN ngày 19/12/2005 của Bộ Kế hoạch, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 được miễn 2 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (2007) và giảm 50% trong ba năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221001111, chứng nhận lần đầu ngày 15/4/2014 của Ban quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 áp dụng bằng 10% trong 15 năm kể từ kỳ tính thuế năm 2004, dự án được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (2007) và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo.
- Hoạt động tại Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% tính trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và mức thuế suất theo quy định hiện hành cho các năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000113 chứng nhận lần đầu ngày 19/6/2008 và thay đổi lần thứ 01 ngày 5/6/2015 của Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng được miễn 03 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 07 năm tiếp theo.
- Hoạt động tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% tính trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và mức thuế suất theo quy định hiện hành cho các năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000120 ngày 21/7/2008 của Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 được miễn 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 09 năm tiếp theo.
- Hoạt động tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 và Khu công nghiệp Quế Võ có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20%.
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20%.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH
MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Tổng 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 hợp nhất cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính:

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

Tài sản tài chính của IDICO bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn và các khoản phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản cho vay và công cụ tài chính chưa niêm yết.

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 IDICO bao gồm các khoản phải trả nhà cung cấp và phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ, 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.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, 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 Tổng công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Tổng 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.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH
MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

**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

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	23.422.035.684	11.546.580.523
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.141.858.490.739	882.578.419.126
Tương đương tiền	782.248.154.081	581.648.154.081
Cộng	1.947.528.680.504	1.475.773.153.730

Các khoản tương đương tiền thể hiện tiền gửi tại các ngân hàng có thời hạn dưới 03 tháng.

5.2 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Các khoản đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn năm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ tại các Ngân hàng thương mại.

5.3 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	573.389.668.851	559.608.411.752
Công ty Mua bán điện (EPTC)	137.457.589.936	187.953.108.705
Phải thu của khách hàng khác	435.932.078.915	371.655.303.047
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	9.350.289.600	9.327.057.311
Phải thu các khách hàng còn lại	9.350.289.600	9.327.057.311
Cộng	582.739.958.451	568.935.469.063

5.4 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	176.738.986.755	-
Công ty cổ phần thủy điện Đak Mi (*)	176.738.986.755	-
b) Dài hạn	-	176.467.557.859
Công ty cổ phần thủy điện Đak Mi (*)	-	176.467.557.859
Cộng	176.738.986.755	176.467.557.859

(*) Thỏa thuận giữa Tổng công ty và Công ty CP Thủy điện Đak Mi về việc nhận toàn bộ các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng vay thương mại ngày 06/11/2008 với ngân hàng BNP Paribas.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH
MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.5 PHẢI THU KHÁC

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	159.414.932.334	160.625.485.948
- Tạm ứng	7.575.790.870	11.113.840.951
- Ký cược, ký quỹ	735.866.008	635.866.008
- Phải thu khác	151.103.275.456	148.875.778.989
b) Dài hạn	1.908.838.426	1.875.374.299
- Ký cược, ký quỹ	158.147.195	1.169.400.389
- Phải thu khác	1.750.691.231	705.973.910
Cộng	161.323.770.760	162.500.860.247
	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi tiết các khoản phải thu khác		
a) Ngắn hạn	151.103.275.456	148.875.778.989
- Lãi dự thu của Các ngân hàng	-	38.246.819.427
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi (*)	97.508.779.729	97.508.779.729
- Khác	53.594.495.727	13.120.179.833
b) Dài hạn	1.750.691.231	705.973.910
- Phải thu khác	1.750.691.231	705.973.910
Cộng	152.853.966.687	149.581.752.899

(*) Tổng công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 12 năm 2014 và Phụ lục 02 ngày 03 tháng 2 năm 2016 về việc chuyển nhượng Nhà máy thủy điện Đak Mi 4, Đak Mi 4C cho Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi. Khoản phải thu còn lại liên quan đến doanh thu, chi phí tiền điện của cụm Nhà máy thủy điện Đak Mi 4 do Tổng công ty đã thu hộ, chi hộ Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.6 TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

	28/02/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Tiền	-	148.322.234	-	148.322.234
- Hàng tồn kho	-	5.406.333.567	-	5.406.333.567
- Tài sản khác	-	2.508.656.959	-	2.508.656.959
Cộng	-	8.063.312.760	-	8.063.312.760

5.7 HÀNG TỒN KHO

	28/02/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	24.056.471.459	-	17.108.193.394	-
Công cụ, dụng cụ	178.090.072	-	259.571.464	-
Chi phí SX KDDD	390.745.784.787	-	374.948.786.882	(52.197.000)
Thành phẩm	138.209.355.154	(333.487.495)	153.421.132.470	(281.290.495)
Hàng hóa	4.431.541.439	-	2.649.233.473	-
Cộng	557.621.242.911	(333.487.495)	548.386.917.683	(333.487.495)

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	16.123.839.456	20.376.576.007
Chi phí tiếp thị dự án KDCTTMR P6	11.876.922.266	10.467.313.908
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ do xác định giá trị doanh nghiệp	-	786.335.520
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.605.580.601	8.745.368.059
Chi phí khác	641.336.589	377.558.520
b) Dài hạn	476.764.192.064	480.132.258.401
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 (*)	84.824.213.123	84.824.213.123
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 (*)	81.073.158.548	81.073.158.548
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Kim Hoa (**)	76.391.793.381	76.583.926.681
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 (**)	61.430.332.964	61.891.842.748
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Quế Võ (***)	58.512.490.000	58.512.490.000
Giá trị lợi thế kinh doanh (****)	75.598.630.270	75.598.630.270
- Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO	63.093.348.915	63.093.348.915
- Công ty TNHH MTV phát triển Đô thị và KCN IDICO (IDICO-URBIZ)	12.505.281.355	12.505.281.355
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	1.398.038.721	14.611.560.831
Chi phí trả trước dài hạn khác	37.535.535.057	27.036.436.200
Cộng	492.888.031.520	500.508.834.408

(*) Chi phí trả trước tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 sẽ được phân bổ từ năm 2022-2053 (Đồng Nai) và tiền thuê đất Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 sẽ được phân bổ từ năm 2034-2055 (Bà Rịa Vũng Tàu) phản ánh tiền thuê đất phải nộp một lần đối với diện tích đất đã cho thuê lại, thù tiền một lần theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước năm 2016. Tại ngày 31/3/2019, Tổng công ty đang trong giai đoạn được miễn tiền thuê đất nên Tổng công ty chưa phân bổ các khoản tiền thuê đất này vào chi phí.

(**) Chi phí trả trước tiền thuê đất Khu công nghiệp Kim Hoa được phân bổ từ năm 2016-2048 (Vĩnh Phúc) và tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 được phân bổ từ năm 1998-2048 (Đồng Nai). Tại ngày 31/3/2019, Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO (IDICO-URBIZ) đang phân bổ theo thời hạn thuê đất của 02 Khu công nghiệp.

(***) Chi phí trả trước tiền thuê đất Khu công nghiệp Quế Võ (Bắc Ninh) là giá trị tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp theo biên bản làm việc ngày 29/10/2014 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO với Sở tài chính tỉnh Bắc Ninh về việc xác định các khoản được trừ về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng vào số tiền thuê đất phải nộp.

(****) Giá trị lợi thế kinh doanh bao gồm giá trị thương hiệu và tiềm năng phát triển của công ty mẹ - Tổng công ty IDICO và IDICO-URBIZ tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước. Giá trị lợi thế kinh doanh được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong vòng 03 năm kể từ thời điểm Tổng công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần (ngày 01 tháng 3 năm 2018).

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.9 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2018 (VND)	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	28/02/2018 (VND)
Phải nộp	163.266.502.610	180.374.444.785	116.140.896.619	227.500.050.776
Thuế GTGT	9.887.851.491	70.638.981.253	58.760.339.552	21.766.493.192
Thuế tiêu thụ đặc biệt	27.702.197	44.730.682	55.918.864	16.514.015
Thuế xuất, nhập khẩu	-	871.492	871.492	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.378.795.636	5.049.674.256	18.456.664.786	5.971.805.106
Thuế thu nhập cá nhân	4.589.831.348	1.380.774.118	3.764.596.037	2.206.009.429
Thuế tài nguyên	4.848.961.978	10.328.811.801	11.329.856.014	3.847.917.765
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	108.668.311.050	108.901.467	21.000.000.000	87.777.212.517
Các loại thuế khác	15.865.048.910	92.821.699.716	2.772.649.874	105.914.098.752
Phải thu	8.477.930.943	8.043.353.770	812.810.508	1.047.188.742
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	348.465.197	348.465.197	-	-
Thuế XNK	59.491.683	59.491.683	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	8.025.481.841	7.635.396.890	-	390.084.951
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	-	200.198.939	-	(200.198.939)
Các khoản khác phải thu nhà nước	44.492.222	-	812.810.508	857.302.730



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.10 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	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng (VND)
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2018	5.187.751.007.968	1.303.879.214.604	143.071.340.201	9.723.942.785	20.166.740.130	6.664.592.245.688
Tăng trong kỳ	32.831.141.197	2.476.671.342	6.399.410.908	-	27.318.514.491	69.025.737.938
Mua trong kỳ	422.580.660	1.762.790.285	6.399.410.908	-	-	8.584.781.853
Phân loại lại	32.408.560.537	66.059.999	-	-	-	32.474.620.536
Tăng khác	-	647.821.058	-	-	27.318.514.491	27.966.335.549
Giảm trong kỳ	24.328.523.808	32.408.560.537	6.501.654.321	1.759.341.819	1.709.744.558	66.707.825.043
Phân loại lại	-	32.408.560.537	5.407.699.376	66.059.999	-	37.882.319.912
Giảm khác	24.328.523.808	-	1.093.954.945	1.693.281.820	1.709.744.558	28.825.505.131
Số dư tại 28/02/2018	5.196.253.625.357	1.273.947.325.409	142.969.096.788	7.964.600.966	45.775.510.063	6.666.910.158.583
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2018	1.756.579.948.999	552.329.604.270	94.734.892.192	4.567.752.147	7.531.618.494	2.415.743.816.102
Tăng trong kỳ	34.618.789.763	15.871.924.230	2.517.986.848	183.345.763	19.308.080.942	72.500.127.546
Khấu hao trong năm	34.618.789.763	15.871.924.230	2.517.986.848	158.745.764	345.726.900	53.513.173.505
Phân loại lại	-	-	-	24.599.999	6.070.421.935	6.095.021.934
Tăng khác	-	-	-	-	12.891.932.107	12.891.932.107
Giảm trong kỳ	11.649.310.726	6.041.661.585	1.949.564.445	275.514.049	1.601.460.000	21.517.510.805
Phân loại lại	6.095.021.932	-	1.232.876.306	-	-	7.327.898.238
Giảm khác	5.554.288.794	6.041.661.585	716.688.139	275.514.049	1.601.460.000	14.189.612.567
Số dư tại 28/02/2018	1.779.549.428.036	562.159.866.915	95.303.314.595	4.475.583.861	25.238.239.436	2.466.726.432.843
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2018	3.431.171.058.969	751.549.610.334	48.336.448.009	5.156.190.638	12.635.121.636	4.248.848.429.586
Tại ngày 28/02/2018	3.416.704.197.321	711.787.458.494	47.665.782.193	3.489.017.105	20.537.270.627	4.200.183.725.740

Tại ngày 01/01/2018 và ngày 28/2/2018, Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình đã được điều chỉnh theo Biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp và theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc quyết định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam. Giá trị đánh giá lại của Tài sản cố định theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp được khấu hao kể từ ngày Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng (VND)
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2018	393.312.809.335	1.129.371.008	1.847.793.139.273	2.242.235.319.616
Tăng trong kỳ	1.578.969.434.786	662.424.800	-	1.579.631.859.586
Phân loại lại	1.578.969.434.786	662.424.800	-	1.579.631.859.586
Giảm trong kỳ	-	-	1.579.695.275.467	1.579.695.275.467
Giảm khác	-	-	63.415.881	63.415.881
Phân loại lại	-	-	1.579.631.859.586	1.579.631.859.586
Số dư tại 28/02/2018	1.972.282.244.121	1.791.795.808	268.097.863.806	2.242.171.903.735
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2018	74.809.008.120	1.079.028.530	212.049.585.692	287.937.622.342
Tăng trong kỳ	181.895.850.246	416.370.958	881.946.395	183.194.167.599
Khấu hao trong kỳ	6.932.953.897	13.669.858	881.946.395	7.828.570.150
Phân loại lại	174.962.896.349	402.701.100	-	175.365.597.449
Giảm trong kỳ	-	-	175.429.013.330	175.429.013.330
Giảm khác	-	-	63.415.881	63.415.881
Phân loại lại	-	-	175.365.597.449	175.365.597.449
Số dư tại 28/02/2018	256.704.858.366	1.495.399.488	37.502.518.757	295.702.776.611
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2018	318.503.801.215	50.342.478	1.635.743.553.581	1.954.297.697.274
Tại 28/02/2018	1.715.577.385.755	296.396.320	230.595.345.049	1.946.469.127.124

Tại ngày 01/01/2018 và ngày 28/2/2018, Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định vô hình đã được điều chỉnh theo Biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp và theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc quyết định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH Một thành viên. Giá trị đánh giá lại của Tài sản cố định theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp được khấu hao kể từ ngày Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.12 BẮT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ (VND)
Nguyên giá	164.020.056.397	-	-	164.020.056.397
Nhà cửa vật kiến trúc	147.973.689.424	-	-	147.973.689.424
Nhà chung cư Hiệp Phước số 1	8.538.454.666	-	-	8.538.454.666
Nhà chung cư Hiệp Phước số 2	7.507.912.307	-	-	7.507.912.307
Giá trị hao mòn lũy kế	17.855.975.129	1.133.302.144	-	18.989.277.273
Nhà cửa vật kiến trúc	10.377.982.741	986.792.462	-	11.364.775.203
Nhà chung cư Hiệp Phước số 1	3.787.115.776	79.188.981	-	3.866.304.757
Nhà chung cư Hiệp Phước số 2	3.690.876.612	67.320.701	-	3.758.197.313
Giá trị còn lại	146.164.081.268	- 1.133.302.144	-	145.030.779.124
Nhà cửa vật kiến trúc	137.595.706.683	- 986.792.462	-	136.608.914.221
Nhà chung cư Hiệp Phước số 1	4.751.338.890	- 79.188.981	-	4.672.149.909
Nhà chung cư Hiệp Phước số 2	3.817.035.695	- 67.320.701	-	3.749.714.994

5.13 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	28/02/2018 VND	01/01/2018 VND
Thủy điện Đak Mi 3	-	1.085.692.817
Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	172.912.297.079	116.980.421.810
Khu công nghiệp Phú Mỹ II	111.583.022.280	84.620.961.678
Cảng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	-	8.384.440.784
Khu Công nghiệp Hựu Thạnh	235.315.349.540	134.603.969.118
Khu tái định cư KCN Hựu Thạnh	30.396.830.749	19.180.105.248
Khu công nghiệp Nhơn Trạch V	-	6.021.945.843
Nhà máy xử lý nước thải Phú Mỹ 2	-	844.762.861
Khu công nghiệp Mỹ Xuân A mở rộng	-	3.824.791.948
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ II	145.510.626.338	145.510.626.338
Khu công nghiệp Cầu Nghìn	66.441.126.879	60.372.782.388
Dự án KCN Mỹ Xuân B1	-	30.509.865.463
Dự án khu cao ốc 326 Nguyễn An Ninh	-	16.586.679.505
Khu dân cư phường 6-Gđ2	75.942.967.284	75.665.329.410
Khu công nghiệp Sơn Mỹ 2 - tỉnh Bình Thuận	-	5.694.691.053
Dự án Đầu tư bổ sung nút giao Quốc lộ 1A Hương lộ 2	-	4.143.008.559
Dự án cầu vượt nút giao QL1 - Lê Trọng Tấn	398.300.822.666	388.786.469.885
Các dự án khác	157.515.050.004	55.623.805.470
Cộng	1.393.918.092.819	1.158.440.350.178

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.14 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty CP Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	151.001.027.799	151.001.027.799
Công ty CP Thủy điện Đak Mi	334.258.113.519	334.258.113.519
Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	27.415.266.734	36.987.407.658
Công ty CP Bất động sản VNT - IDICO	-	2.400.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	14.178.503.767	14.178.357.303
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	267.319.125.000	267.319.125.000
Cộng	794.172.036.819	806.144.031.279

Tại ngày 28/02/2018, chi tiết các khoản Đầu tư Liên doanh, liên kết như sau:

Công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
- Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Giao thông, vật liệu xây dựng	49%	49%
- Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Gia công cơ khí, lắp đặt thiết bị	20,13%	27,77%
- Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	Sản xuất kính, sứ	30%	30%
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	Thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh dự án.	34,85%	34,85%

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.15 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đối tượng đầu tư	28/02/2018				01/01/2018			
	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác		104.142.259.784	42.989.656.900	1.849.380.000		111.483.547.495	47.679.035.800	1.849.380.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO (CTI)	770.000	8.393.000.000	23.485.000.000	-	770.000	8.393.000.000	23.485.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại dầu khí- IDICO (PXL)	7.064.103	28.256.416.000	16.247.436.900	-	7.064.103	28.256.416.000	16.247.436.900	-
Trường ĐH Công nghiệp Vinh	1.000.000	10.217.858.042	-	-	1.000.000	10.217.858.042	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam	311.940	3.119.400.000	-	-	309.000	3.119.400.000	-	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAC)	135.000	2.951.688.000	810.000.000	-	135.000	2.951.688.000	810.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	1.395.000	14.470.722.442	-	-	1.395.000	14.470.722.442	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	237.100	2.371.000.000	521.620.000	1.849.380.000	237.100	2.371.000.000	521.620.000	1.849.380.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	-	-	-	-	264.424	2.644.242.965	2.670.682.400	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	481.400	1.925.600.000	1.925.600.000	-	481.400	1.925.600.000	1.059.080.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng lắp máy IDICO	-	-	-	-	285.665	4.697.044.746	2.885.216.500	-
Công ty Cổ phần BOT Quốc lộ 2	2.241.328	25.573.734.700	-	-	2.241.328	25.573.734.700	-	-
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc		6.750.000.000	-	-		6.750.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xi Măng Hà Tiên 2		112.840.600	-	-		112.840.600	-	-
Cộng		104.142.259.784	42.989.656.900	1.849.380.000		111.483.547.495	47.679.035.800	1.849.380.000

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.15 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (Tiếp theo)

Tại ngày báo cáo, đối với các Công ty đã niêm yết trên sàn chứng khoán, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 28/2/2018 (bao gồm cả sản chứng khoán chưa chính thức UPCOM); Đối với các Công ty chưa niêm yết, giá trị hợp lý không được xác định 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. Tổng công ty không thực hiện trích lập dự phòng do đang trong quá trình cổ phần hóa và tuân thủ các quy định của Nhà nước về cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước.

5.16 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	28/02/2018 VND	01/01/2018 VND
Lợi thế thương mại đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy Điện Srok Phu Miêng IDICO	54.392.835.500	54.392.835.500
Lợi thế thương mại đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	54.904.725.076	57.655.374.376
Tổng cộng	109.297.560.576	112.048.209.876
Đã phân bổ vào chi phí các năm trước	75.040.742.639	65.218.178.796
Đã phân bổ vào chi phí trong năm	2.095.536.316	12.573.213.144
Lợi thế thương mại còn phân bổ	32.161.281.621	34.256.817.936

5.17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	28/02/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	408.263.269.273	408.263.269.273	320.036.142.851	320.036.142.851
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	251.456.302.450	251.456.302.450	43.942.796.950	43.942.796.950
Phải trả người bán khác	156.806.966.823	156.806.966.823	276.093.345.901	276.093.345.901
b. Dài hạn	295.079.246	295.079.246	380.165.231	380.165.231
Phải trả người bán khác	295.079.246	295.079.246	380.165.231	380.165.231
Cộng	408.558.348.519	408.558.348.519	320.416.308.082	320.416.308.082

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	53.063.034.921	33.904.319.912
Chi phí lãi vay	2.510.300.832	21.154.324.926
Chi phí khác	50.552.734.089	12.749.994.986
b) Dài hạn	1.143.116.899	1.143.116.899
Chi phí phải trả dài hạn khác	1.143.116.899	1.143.116.899
Cộng	54.206.151.820	35.047.436.811

5.19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	240.026.208.632	100.786.893.370
Doanh thu điện Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	-	78.046.199.719
Tiền cho thuê đất nhận trước tại các Khu công nghiệp	237.337.719.506	22.309.934.104
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.688.489.126	430.759.547
b) Dài hạn	5.006.923.360.580	5.244.724.752.962
Tiền cho thuê đất nhận trước tại các Khu công nghiệp	5.006.469.938.606	5.120.274.875.734
Tiền nhân trước của khách hàng mua căn hộ Tân Phú	-	124.281.596.304
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	453.421.974	168.280.924
Cộng	5.246.949.569.212	5.345.511.646.332

5.20 PHẢI TRẢ KHÁC

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	807.776.967.585	761.099.979.663
Kinh phí công đoàn	774.954.575	980.360.277
Bảo hiểm xã hội	963.309.105	1.192.549.408
Bảo hiểm y tế	113.300.392	327.760.052
Bảo hiểm thất nghiệp	42.842.926	145.096.633
Phải trả về cổ phần hoá (*)	358.442.531.489	687.393.746.034
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	25.932.237.671	26.342.436.877
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	1.589.176.134
Các khoản phải trả, phải nộp khác	421.507.791.427	43.128.854.248
b) Dài hạn	139.011.878.608	123.836.229.390
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.096.380.000	2.801.380.000
Khách hàng góp vốn dự án KDC TT Mở rộng Phường 6	133.961.437.412	118.695.912.097
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.954.061.196	2.338.937.293
Cộng	946.788.846.193	884.936.209.053

(*) Tiền thu từ bán cổ phần lần đầu Tổng công ty trong tài khoản phong tỏa phải nộp về Ngân sách nhà nước sau khi quyết toán bàn giao vốn cổ phần.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	28/02/2018 (VND)		Trong năm		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	506.886.050.640	506.886.050.640	276.163.532.833	197.290.929.019	428.013.446.826	428.013.446.826
Vay ngắn hạn	193.031.387.885	193.031.387.885	87.449.738.078	141.047.499.555	246.629.149.362	246.629.149.362
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai	22.508.225.345	22.508.225.345	7.892.295.155	6.874.608.708	21.490.538.898	21.490.538.898
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đông Đồng Nai	-	-	-	67.500.000.000	67.500.000.000	67.500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long An	-	-	-	2.156.732.657	2.156.732.657	2.156.732.657
Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Cần Thơ	7.568.563.706	7.568.563.706	9.823.215.480	16.903.356.084	14.648.704.310	14.648.704.310
Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam	109.586.500	109.586.500	-	-	109.586.500	109.586.500
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Đồng Nai	72.603.402.000	72.603.402.000	10.600.000.000	21.200.000.000	83.203.402.000	83.203.402.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bình Phước	18.589.373.374	18.589.373.374	6.273.837.651	11.389.579.096	23.705.114.819	23.705.114.819
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Phước	6.397.679.810	6.397.679.810	-	5.067.069.593	11.464.749.403	11.464.749.403
Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Đông Đồng Nai	12.603.466.113	12.603.466.113	4.645.456.591	9.095.878.499	17.053.888.021	17.053.888.021
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Thái Bình	4.798.203.866	4.798.203.866	362.046.030	860.274.918	5.296.432.754	5.296.432.754
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam- CN Bắc Ninh	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- CN KCN Quế Võ	37.852.887.171	37.852.887.171	37.852.887.171	-	-	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	28/02/2018 (VND)		Trong năm		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nợ dài hạn đến hạn trả	313.854.662.755	313.854.662.755	188.713.794.755	56.243.429.464	181.384.297.464	181.384.297.464
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Đồng Đăng Đồng Nai	4.640.000.000	4.640.000.000	-	-	4.640.000.000	4.640.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	58.400.000.000	58.400.000.000	-	-	58.400.000.000	58.400.000.000
Ngân hàng BNP Paribas	176.738.986.755	176.738.986.755	176.738.986.755	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Đồng Nai	10.600.000.000	10.600.000.000	10.600.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh	-	-	-	170.000.000	170.000.000	170.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Đồng Nai	4.400.000.000	4.400.000.000	-	-	4.400.000.000	4.400.000.000
Việt Nam - CN Long An	3.750.000.000	3.750.000.000	-	4.220.542.293	7.970.542.293	7.970.542.293
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An	11.550.000.000	11.550.000.000	-	-	11.550.000.000	11.550.000.000
Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	1.400.868.000	1.400.868.000	-	-	1.400.868.000	1.400.868.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp. Hồ Chí Minh	21.000.000.000	21.000.000.000	-	4.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam-CN Bắc Ninh	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- CN KCN Quế Võ	-	-	-	37.852.887.171	37.852.887.171	37.852.887.171
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi	1.374.808.000	1.374.808.000	1.374.808.000	-	-	-

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	28/02/2018 (VND)		Trong năm		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.759.060.767.454	2.759.060.767.454	-	195.824.049.903	2.943.534.826.152	2.943.534.826.152
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TPHCM	278.341.000.000	278.341.000.000	-	-	278.341.000.000	278.341.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	161.435.939.855	161.435.939.855	-	-	161.435.939.855	161.435.939.855
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	940.246.251.115	940.246.251.115	-	-	940.246.251.115	940.246.251.115
Ngân hàng BNP Paribas	-	-		176.467.557.859	176.467.557.859	176.467.557.859
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	9.726.216.466	9.726.216.466	-	-	9.726.216.466	9.726.216.466
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Nai (**)	15.500.000.000	15.500.000.000	-	-	15.500.000.000	15.500.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long An	2.587.195.012	2.587.195.012	-	-	2.587.195.012	2.587.195.012
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Long An	37.490.000.000	37.490.000.000	-	-	37.490.000.000	37.490.000.000
Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam	1.050.660.000	1.050.660.000	-	-	1.050.660.000	1.050.660.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	1.190.314.500	1.190.314.500	-	-	1.190.314.500	1.190.314.500
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Đồng Nai (**)	31.918.428.429	31.918.428.429	-	10.600.000.000	42.518.428.429	42.518.428.429
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	71.000.000.000	71.000.000.000	-	-	71.000.000.000	71.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp. Hồ Chí Minh	75.000.000.000	75.000.000.000	-	-	75.000.000.000	75.000.000.000

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.21 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	28/02/2018 (VND)		Trong năm		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	33.392.000.000	33.392.000.000	-	-	33.392.000.000	33.392.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	1.097.868.573.077	1.097.868.573.077	-	-	1.086.518.581.872	1.086.518.581.872
Ngân hàng Phát triển Bà Rịa Vũng Tàu	-	-	-	7.104.682.044	7.104.682.044	7.104.682.044
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quảng Ngãi	2.314.189.000	2.314.189.000	-	1.651.810.000	3.965.999.000	3.965.999.000
Cộng	3.265.946.818.094	3.265.946.818.094	276.163.532.833	393.114.978.922	3.371.548.272.978	3.371.548.272.978



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.22 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2018	489.655.061.751	174.627.200	1.295.939.231.940	367.067.346.932		706.837.323.099	119.015.961.111	126.165.705.933	693.625.661.938	3.798.480.919.904
- Tăng vốn trong kỳ này	467.116.544.666	42.483.251.436								509.599.796.102
- Lợi nhuận tăng trong kỳ								140.693.886.203	10.203.676.761	150.897.562.964
- Chênh lệch đánh giá lại tài sản				(112.352.780.929)						(112.352.780.929)
- Trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông						49.926.528.164		(50.147.405.631)		(220.877.467)
- Kết chuyển nguồn	2.043.228.393.583		(1.296.001.954.773)	(312.583.944.200)		(670.947.356.085)	(119.137.670.013)	137.468.818.929	(137.468.818.928)	(355.442.531.487)
- Tăng/(Giảm) khác			4.245.011.991		6.124		121.708.902		(26.167.148)	4.340.559.869
Số dư tại ngày 28/02/2018	3.000.000.000.000	42.657.878.636	4.182.289.158	(57.869.378.197)	6.124	85.816.495.178		354.181.005.434	566.334.352.623	3.995.302.648.956



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.23 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tại ngày 28 tháng 02		
Vốn điều lệ của các Công ty con	1.328.290.516.475	1.582.243.128.943
Trong đó:		
Vốn phân bổ cho Công ty mẹ	836.674.326.475	1.110.042.878.943
Vốn phân bổ cho cổ đông thiểu số	491.616.190.000	472.200.250.000
Tại ngày 28 tháng 02		
Chi tiết như sau:		
Vốn của cổ đông thiểu số	491.616.190.000	472.200.250.000
Thặng dư vốn cổ phần	12.421.422.800	12.421.422.800
Vốn khác của chủ sở hữu	2.090.885.410	2.090.885.411
Lãi lũy kế	(13.415.983.513)	136.353.645.762
Quỹ đầu tư phát triển	73.621.837.926	70.559.457.965
Cộng	566.334.352.623	693.625.661.938

5.24 DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày
	01.01.2018
	28.02.2018
	VND
Doanh thu	964.770.417.506
Doanh thu xây lắp	46.018.588.391
Doanh thu kinh doanh điện	482.629.842.664
Doanh thu dịch vụ Khu công nghiệp	89.403.684.056
Doanh thu đầu tư kinh doanh BĐS	235.567.683.712
Doanh thu thu phí đường bộ	58.242.863.613
Doanh thu sản phẩm, dịch vụ khác	52.907.755.070
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	964.770.417.506

5.25 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày
	01.01.2018
	28.02.2018
	VND
Giá vốn xây lắp	43.685.470.730
Giá vốn kinh doanh điện	379.269.304.262
Giá vốn dịch vụ Khu công nghiệp	48.636.844.100
Giá vốn đầu tư kinh doanh BĐS	200.277.449.112
Giá vốn thu phí đường bộ	24.948.928.783
Giá vốn sản phẩm, dịch vụ khác	43.508.836.308
Cộng	740.326.833.295

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.26 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01.01.2018 28.02.2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	31.795.536.188
Cổ tức, lợi nhuận được chia	837.000.000
Cộng	32.632.536.188

5.27 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01.01.2018 28.02.2018 VND
Chi phí lãi vay	43.268.600.647
Dự phòng các khoản đầu tư	2.400.000.000
Chi phí tài chính khác	2.776.904
Cộng	45.671.377.551

5.28 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01.01.2018 28.02.2018 VND
Chi phí nhân viên	4.476.123.113
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	265.112.149
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	169.327.182
Chi phí khấu hao TSCĐ	170.589.061
Chi phí dịch vụ mua ngoài	799.055.002
Chi phí bằng tiền khác	1.523.075.328
Cộng	7.403.281.835

5.29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01.01.2018 28.02.2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.890.083.162
Chi phí vật liệu quản lý	450.444.802
Chi phí đồ dùng văn phòng	188.704.760
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.377.790.392
Thuế phí và lệ phí	595.388.200
Chi phí dự phòng	0
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.729.628.846
Chi phí bằng tiền khác	15.795.809.042
Cộng	31.027.849.204

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

5.30 THU NHẬP/CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01.01.2018 28.02.2018 VND
<i>Thu nhập khác</i>	
Thu chuyển nhượng hợp đồng	92.561.540
Khác	3.502.026.362
Cộng	3.594.587.902
<i>Chi phí khác</i>	
Các khoản khác	5.059.328.504
Cộng	5.059.328.504
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	(1.464.740.602)

5.31 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Từ ngày 01.01.2018 28.02.2018 VND
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh tại các Công ty	
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	14.561.329.466
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	1.512.456.715
Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	310.376.560
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	67.143.680
Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO	2.968.232.018
Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	605.349.652
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	586.420.152
Cộng	20.611.308.243

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thù lao và thu nhập cán bộ chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Từ ngày 01.01.2018 28.02.2018 VND
Hội đồng thành viên, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thù lao Hội đồng TV, Ban Kiểm soát và thu nhập Ban TGD	435.575.000

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.1 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch bán

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Từ ngày	
		01.01.2018	28.02.2018
		VND	
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Bán hàng hóa		1.034.408.120

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	28/02/2018	01/01/2018
		VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Phải trả người bán	120.621.578	120.621.578
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	Phải thu khác	97.508.779.729	-
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	176.738.986.755	176.467.557.859
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	575.121.275	-



6.2 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

IDICO quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng IDICO có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của IDICO gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.21, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn chủ sở hữu của IDICO (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ 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 IDICO 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 tại Thuyết minh số 4.

	Giá trị ghi sổ	
	28/02/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.947.528.680.504	1.475.773.153.730
Phải thu khách hàng và phải thu khác	891.118.391.054	874.681.512.176
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.808.138.774.845	2.064.379.064.050
Cộng	4.646.785.846.403	4.414.833.729.956
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	3.265.946.818.094	3.371.548.272.978
Phải trả người bán và phải trả khác	1.355.347.194.712	1.205.352.517.135
Chi phí phải trả	54.206.151.820	35.047.436.811
Cộng	4.675.500.164.626	4.611.948.226.924

Các loại công cụ tài chính

Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính hợp nhất Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất Quốc tế.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của IDICO sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Quản lý rủi ro tỷ giá

IDICO thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ. Theo đó, IDICO sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. IDICO không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.2 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro về giá

IDICO chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. IDICO 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 IDICO. IDICO có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem IDICO có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, IDICO có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ khoản cho các bên liên quan vay dài hạn.

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 IDICO 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 IDICO tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của IDICO là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo IDICO duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà 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 IDICO 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 IDICO phải trả.

Công nợ tài chính

Tại 28/02/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	1.216.040.236.858	139.306.957.854	1.355.347.194.712
Chi phí phải trả	53.063.034.921	1.143.116.899	54.206.151.820
Các khoản vay	506.886.050.640	2.759.060.767.454	3.265.946.818.094
Cộng	1.775.989.322.419	2.899.510.842.207	4.675.500.164.626
Tại 01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	1.081.136.122.514	124.216.394.621	1.205.352.517.135
Chi phí phải trả	33.904.319.912	1.143.116.899	35.047.436.811
Các khoản vay	428.013.446.826	2.943.534.826.152	3.371.548.272.978
Cộng	1.543.053.889.252	3.068.894.337.672	4.611.948.226.924

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.2 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

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 IDICO khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Tài sản tài chính

Tại 28/02/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.947.528.680.504	-	1.947.528.680.504
Phải thu khách hàng và phải thu khác	884.810.112.619	6.308.278.435	891.118.391.054
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.808.138.774.845	-	1.808.138.774.845
Cộng	4.640.477.567.968	6.308.278.435	4.646.785.846.403
Tại 01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.475.773.153.730	-	1.475.773.153.730
Phải thu khách hàng và phải thu khác	691.962.372.298	182.719.139.878	874.681.512.176
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.064.379.064.050	-	2.064.379.064.050
Cộng	4.232.114.590.078	182.719.139.878	4.414.833.729.956

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

6.3 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Tổng Công ty được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh dịch vụ khu công nghiệp: đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.
- Kinh doanh điện: sản xuất, kinh doanh điện thương phẩm.
- Kinh doanh bất động sản: đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển khu kinh tế, khu dân cư tập trung.
- Kinh doanh xây lắp: thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng, đường dây và trạm biến thế điện.
- Hoạt động khác bao gồm: thu phí đường bộ và sản phẩm dịch vụ khác.

Báo cáo bộ phận được lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp. Tổng Công ty không theo dõi riêng tài sản, nợ phải trả bộ phận. Tổng Công ty theo dõi doanh thu, chi phí và kết quả của từng bộ phận cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến 28 tháng 02 năm 2018 như sau:

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018

	Kinh doanh dịch vụ Khu công	Kinh doanh điện	Đầu tư, kinh Xây lắp	doanh Bất động sản	Thu phí đường bộ	Hoạt động dịch vụ khác	Tổng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	89.403.684.056	482.629.842.664	46.018.588.391	235.567.683.712	58.242.863.613	52.907.755.070	964.770.417.506
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	48.636.844.100	379.269.304.262	43.685.470.730	200.277.449.112	24.948.928.783	43.508.836.308	740.326.833.295
Chi phí bán hàng	686.049.922	3.703.518.145	353.129.173	1.807.656.954	446.933.619	405.994.022	(38.431.131.039)
Chi phí quản lý Doanh nghiệp	2.875.299.633	15.521.792.240	1.479.997.516	7.576.059.998	1.873.140.756	1.701.559.061	701.895.702.256
Kết quả kinh doanh bộ phận	37.205.490.401	84.135.228.017	499.990.972	25.906.517.648	30.973.860.455	7.291.365.679	186.012.453.172
Lợi nhuận từ các khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	32.632.536.188
Chi phí tài chính (không phân bổ)	-	-	-	-	-	-	(45.671.377.551)
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-	-	(1.464.740.602)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	-	-	-	-	-	-	171.508.871.207
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	(20.611.308.243)
Lợi nhuận trong kỳ							150.897.562.964

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM -
TNHH MỘT THÀNH VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN/HN

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 31/12/2017 đã được kiểm toán. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2018 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 (ngày cuối cùng trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty cổ phần) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam – TNHH Một thành viên (đơn vị cổ phần hóa), theo đó, không có kỳ báo cáo tương ứng để trình bày số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 6 năm 2019

Người lập biểu

Phó phòng TCKT

Phó Tổng Giám đốc

Mai Xuân Ngợi

Nguyễn Đức Tiên



Nguyễn Hồng Hải

