

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
HA TĂNG VĨNH PHÚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 92/VPID/16

Vĩnh Yên, ngày 31 tháng 10 năm 2016

V/v Giải trình báo cáo tài chính Hợp nhất  
năm tài chính 2016”

**Kính gửi:**

**Ủy ban chứng khoán Nhà nước;  
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.**

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (mã chứng khoán IDV) đã kết thúc năm tài chính 2016 vào ngày 30/09/2016. Công ty xin được giải trình các nội dung sau:

Nội dung thứ nhất: Căn cứ vào Báo cáo tài chính Hợp nhất năm tài chính 2016 của Công ty thì chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế năm 2016 tăng so với năm 2015, cụ thể như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2015 (tại 30/09/2015) đạt: 47.929.744.509 đồng

Lợi nhuận sau thuế năm 2016 (tại 30/09/2016) đạt: 73.465.414.389 đồng

Như vậy lợi nhuận sau thuế Hợp nhất năm 2016 so với lợi nhuận sau thuế của năm 2015 tăng 25.535.669.880 đồng, tương đương với tăng 53,3%.

Nguyên nhân của sự tăng này được giải thích như sau:

- Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam: Lợi nhuận sau thuế năm 2015 là 14,14 tỷ đồng, còn năm 2016 đạt 56,32 tỷ đồng, tăng 298,3%. Do trong năm 2015 ký hợp đồng thuê đất tại KCN Châu Sơn cho thuê được 5,3 ha, còn năm 2016 ký Hợp đồng cho thuê đất được 26,62ha.

- Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc: lợi nhuận sau thuế năm 2015 63,8 tỷ, năm 2016 là 42,6 tỷ giảm 33,33% . Nguyên nhân lợi nhuận giảm là do ghi nhận chi phí đền bù giải phóng mặt bằng 4.48 tỷ, chi phí giá vốn tăng 2,8 tỷ và trích lập dự phòng đầu tư liên doanh liên kết 1,39 tỷ. Trong năm 2016 doanh thu cũng giảm hơn 4,5 tỷ so với năm 2015, do năm 2015 cho thuê đất được 36.000 m2, năm 2016 cho thuê được 9.833 m2.

- Công ty TNHH MTV VPID Hà Nội năm 2015 lợi nhuận sau thuế 1,3 tỷ đồng, năm 2016 lợi nhuận sau thuế đạt 3,28 tỷ đồng.

Tổng hợp lại lợi nhuận Hợp nhất năm 2016 tăng hơn so với năm 2015 là do các nguyên nhân trên.

Nội dung thứ hai: Báo cáo tài chính Hợp nhất số liệu đầu kỳ tại ngày 01/10/2015 trên bảng cân đối kế toán Hợp nhất phần tài sản mã số 252 ‘Đầu tư vào công ty liên doanh,

liên kết' giảm 1.105.646.240 đồng, phần nguồn vốn mã số 421 'lợi nhuận chưa phân phối' giảm tương ứng. Nguyên nhân do năm 2016 trích lập dự phòng đầu tư liên doanh liên kết điều chỉnh hồi tố khoản trích lập dự phòng Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Phú Thành 502.318.474 đồng, Công ty Cổ phần đầu tư và Phát triển hạ tầng Sơn Long 603.327.766 đồng.

Vậy Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc trân trọng giải trình đề các Quý cơ quan và cổ đông được biết. *slay*

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu VT.



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2016**

---

**Tháng 11 năm 2016**

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 29



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vinh Phúc (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2016.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

<b><u>Hội đồng Quản trị</u></b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch
Ông Cao Đình Thi	Ủy viên - miễn nhiệm ngày 12/12/2015
Ông Hoàng Đình Thắng	Ủy viên - bổ nhiệm ngày 12/12/2015
Ông Phùng Văn Quý	Ủy viên
Ông Lê Tùng Sơn	Ủy viên
Ông Phạm Hữu Ái	Ủy viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Lê Tùng Sơn	Tổng Giám đốc - bổ nhiệm ngày 01/05/2016
Ông Phùng Văn Quý	Tổng Giám đốc - miễn nhiệm ngày 01/05/2016
Ông Cao Đình Thi	Phó Tổng Giám đốc

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các 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 xét 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;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Lê Tùng Sơn**  
**Tổng Giám đốc**

Vinh Phúc, ngày 09 tháng 11 năm 2016

Số: 293 /VACO/BCKT.NV2

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09/11/2016, từ trang 04 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/09/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2016 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính 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 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/09/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2015 của Công ty được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán độc lập đề ngày 20/10/2015 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Báo cáo kiểm toán này được phát hành thay thế cho báo cáo kiểm toán số 290/VACO/BCKT.NV2 ngày 28/10/2016 do Công ty đã trình bày lại mã số Chỉ tiêu “Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh” trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trình bày lại tên công ty liên kết “Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sơn Long” trên Mục số 1, số 6 và số 34 trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.



**Nguyễn Đức Tiến**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CN - ĐKHN Kiểm toán số: 0517-2013-156-1

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
*Hà Nội, ngày 09 tháng 11 năm 2016*

**Phạm Xuân Sơn**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CN - ĐKHN Kiểm toán số: 1450-2013-156-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

MÃ SỐ B 01- DN/HN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2016	01/10/2015
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>395.402.753.959</b>	<b>311.787.908.444</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>294.323.592.274</b>	<b>15.854.241.538</b>
1. Tiền	111		1.273.592.274	729.241.538
2. Các khoản tương đương tiền	112		293.050.000.000	15.125.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>9.214.032.436</b>	<b>179.404.672.436</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		5.721.055.321	5.721.055.321
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(307.022.885)	(91.382.885)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.800.000.000	173.775.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>51.500.095.982</b>	<b>63.154.157.732</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	3.869.649.087	7.384.734.527
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	8.212.725.670	2.408.197.225
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	-	10.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	40.178.473.416	44.033.466.670
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(760.752.191)	(672.240.690)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>38.630.680.265</b>	<b>51.307.919.343</b>
1. Hàng tồn kho	141		38.630.680.265	51.307.919.343
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.734.353.002</b>	<b>2.066.917.395</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	235.375.373	10.104.483
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		867.348.808	2.052.532.101
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	631.628.821	4.280.811
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>222.482.299.520</b>	<b>191.106.025.370</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>18.500.947.542</b>	<b>10.539.812.102</b>
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	8	-	2.176.000.000
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	11.500.000.000	1.500.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	10	7.000.947.542	6.863.812.102
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>52.548.991.727</b>	<b>34.512.530.946</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	52.548.991.727	34.512.530.946
- Nguyên giá	222		68.963.851.891	46.122.794.405
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.414.860.164)	(11.610.263.459)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>16</b>	<b>49.208.341.763</b>	<b>51.051.682.931</b>
- Nguyên giá	231		83.170.550.706	80.729.948.578
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(33.962.208.943)	(29.678.265.647)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>17</b>	<b>35.833.143.647</b>	<b>48.026.804.650</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		35.833.143.647	48.026.804.650
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>62.048.620.509</b>	<b>46.440.329.320</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		22.010.644.949	23.194.353.760
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		40.037.975.560	23.245.975.560
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.342.254.332</b>	<b>534.865.421</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	4.342.254.332	534.865.421
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>617.885.053.479</b>	<b>502.893.933.814</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

**MÁU SỐ B 01 - DN/HN**  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2016	01/10/2015
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>461.700.297.511</b>	<b>386.115.519.592</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>49.991.475.019</b>	<b>27.955.655.987</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	2.657.334.067	1.417.747.132
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		100.000.000	905.481.408
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	13.252.589.583	1.395.002.761
4. Phải trả người lao động	314		464.365.649	19.890.780
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	2.572.326
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	15.046.308.486	9.387.944.812
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	10.150.966.406	6.513.065.155
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	1.644.000.000	1.644.000.000
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		66.885.562	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.609.025.266	6.669.951.613
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>411.708.822.492</b>	<b>358.159.863.605</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	19	411.398.822.492	338.572.930.365
2. Phải trả dài hạn khác	337	20	-	17.632.933.240
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	310.000.000	1.954.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>156.184.755.968</b>	<b>116.778.414.222</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>156.184.755.968</b>	<b>116.778.414.222</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		115.652.250.000	77.257.300.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		115.652.250.000	77.257.300.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		349.075.000	349.075.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(12.715.037.678)	(10.606.685.435)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.345.277.634	16.085.269.234
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.553.191.012	33.693.455.423
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		48.553.191.012	33.693.455.423
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>617.885.053.479</b>	<b>502.893.933.814</b>



Lê Tùng Sơn  
Tổng Giám đốc  
Vinh Phúc, ngày 09 tháng 11 năm 2016

Nguyễn Thị Hoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoàn  
Người lập biểu



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2016

MẪU SỐ B 02 - DN/HN  
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/10/2015 đến 30/09/2016	Từ 01/10/2014 đến 30/09/2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	115.244.249.371	63.706.304.553
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		115.244.249.371	63.706.304.553
4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11	25	33.522.088.270	18.068.604.211
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		81.722.161.101	45.637.700.342
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	13.932.516.597	12.692.198.067
7. Chi phí tài chính	22	27	464.532.127	461.463.363
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		175.383.500	249.777.000
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		(263.708.811)	(123.422.378)
9. Chi phí bán hàng	25	28	1.626.654.213	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	10.805.166.239	8.179.268.280
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		82.494.616.308	49.565.744.388
12. Thu nhập khác	31		2.166.440.678	5.257.389.144
13. Chi phí khác	32		5.133.061.091	1.899.560.465
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	29	(2.966.620.413)	3.357.828.679
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		79.527.995.895	52.923.573.067
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	6.062.581.506	4.993.828.558
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		73.465.414.389	47.929.744.509
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		31	6.570	5.721



Lê Tùng Sơn  
Tổng Giám đốc  
Vinh Phúc, ngày 09 tháng 11 năm 2016

Nguyễn Thị Hoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoàn  
Người lập biểu



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2016

**MẪU SỐ B 03 – DN/HN**  
Đơn vị: VND

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Từ 01/10/2015 đến 30/09/2016</b>	<b>Từ 01/10/2014 đến 30/09/2015</b>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	193.586.314.606	154.182.677.305
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(35.189.423.026)	(54.905.296.417)
Tiền chi trả cho người lao động	03	(8.942.360.380)	(9.033.494.181)
Tiền lãi vay đã trả	04	(175.383.500)	(249.777.000)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(4.470.029.355)	(5.319.127.426)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	63.207.296.360	18.066.325.820
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(57.402.260.014)	(37.815.394.656)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>150.614.154.691</b>	<b>64.925.913.445</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(14.559.441.909)	(10.830.737.980)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	1.097.800.000	1.088.176.364
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(47.602.000.000)	(253.922.675.260)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	217.577.000.000	212.291.220.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(17.672.000.000)	(12.128.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	1.800.000.000	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	17.890.869.610	7.988.366.127
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>158.532.227.701</b>	<b>(55.513.650.749)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	469.905.000
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(2.108.352.243)	(510.000)
Tiền thu từ đi vay	33	13.600.000.000	700.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	(15.244.000.000)	(2.344.000.000)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(26.924.676.600)	(8.990.934.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(30.677.028.843)</b>	<b>(10.165.539.800)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>278.469.353.549</b>	<b>(753.277.104)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>15.854.241.538</b>	<b>16.607.350.089</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(2.813)	168.553
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>294.323.592.274</b>	<b>15.854.241.538</b>



Lê Tùng Sơn  
Tổng Giám đốc  
Vinh Phúc, ngày 09 tháng 11 năm 2016

Nguyễn Thị Hoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoàn  
Người lập biểu

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903000030 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 16/06/2003 thay đổi lần thứ 18 ngày 14/07/2016. Vốn điều lệ của Công ty là 115.652.250.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Khu Công nghiệp Khai Quang - phường Khai Quang - thành phố Vinh Yên - tỉnh Vĩnh Phúc.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán IDV.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/09/2016 là: 71 người (Tại ngày 01/10/2015 là: 66 người)

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

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Dịch vụ chuyên giao công nghệ; Môi giới thương mại;
- Kinh doanh các dịch vụ du lịch; Kinh doanh lữ hành nội địa;
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa; Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông; Đại lý bán vé máy bay; Đại lý bảo hiểm; Đại lý dịch vụ điện, nước; Đại lý bán lẻ xăng dầu và các chế phẩm dầu mỡ;
- Vận tải hàng hóa đường bộ bằng ô tô;
- Mua bán lương thực, thực phẩm, rượu, bia, thuốc lá, nước giải khát;
- Mua bán vật tư, máy móc thiết bị phục vụ các ngành;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông;
- Sản xuất và mua bán cây xanh;
- Thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn công nghiệp.

Hoạt động chính của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu, cụm công nghiệp.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Các Công ty con của Công ty bao gồm:

- Công ty TNHH MTV VPID Hà Nội;
- Công ty TNHH MTV VPID Hà Nam.

Các Công ty liên kết của Công ty bao gồm:

- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Phú Thành;
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long;
- Công ty CP Du lịch - Văn hóa Bình An.

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 200”), hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 (“Thông tư 202”), hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Theo đó, một số số liệu của Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 09 năm 2015 và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày lại cho mục đích so sánh như trình bày tại Thuyết minh số 35 – Số liệu so sánh.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHAI QUÁT (Tiếp theo)**

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Công ty CP Phát triển Hạ tầng Phú Thành  
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long  
Công ty CP Du lịch - Văn hóa Bình An  
Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 10 và kết thúc vào ngày 30 tháng 9.

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

**Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Các thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 và Thông tư 202 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2016.

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU B 09-DN/HN

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 30 tháng 09 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi 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.

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 Công ty và các công ty con 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.

**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 thương mại. 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.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính 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.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ và các khoản đầu tư tài chính.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả và các khoản vay.

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

**Các khoản đầu tư tài chính**

**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**Nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và 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 gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

**Tài sản cố định hữu hình vào khấu hao**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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.

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

	2015
	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	06 - 35
Máy móc và thiết bị	06 - 08
Thiết bị văn phòng	08 - 10
Phương tiện vận tải	03 - 10

**Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất mà Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp liên quan đến việc hình thành tài sản.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng từ 15 đến 44 năm.

**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 các chi phí cần thiết để hình thành tài sản và phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm 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. Các khoản trả trước bao gồm chi phí thu hút đầu tư khu công nghiệp và các khoản trả trước khác.

Chi phí vận động, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp tại khu công nghiệp được phân bổ vào Báo cáo kết quả kinh doanh theo thời gian cho thuê đất.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí môi giới và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 phân 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 bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với doanh thu về việc cho thuê lại đất và hạ tầng tại Khu công nghiệp Khai Quang và Khu công nghiệp Châu Sơn, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu bên trong hàng rào doanh nghiệp thứ cấp (gồm tiền bồi thường giải phóng mặt bằng và san nền) một lần khi xuất hóa đơn theo tỷ lệ phí trong hàng rào và phí sử dụng hạ tầng ngoài hàng rào được quy định trong từng hợp đồng đã ký kết, phí sử dụng hạ tầng bên ngoài hàng rào được phân bổ đều cho toàn bộ thời gian thuê. Phí sử dụng hạ tầng bên trong hàng rào được ghi nhận theo tiến độ thu tiền các nhà đầu tư thứ cấp.

Doanh thu từ phí quản lý hạ tầng ghi nhận trên cơ sở diện tích sử dụng của khách hàng và đơn giá ghi trong hợp đồng ký giữa Công ty với khách hàng.

Doanh thu xử lý nước thải được ghi nhận trên cơ sở diện tích khối lượng nước thải (m<sup>3</sup>) được Công ty xử lý theo xác nhận của Công ty Cấp thoát nước và Môi trường số 1 Vĩnh Phúc, đơn giá theo hợp đồng ký giữa Công ty với khách hàng.

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

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh.

**Thuế**

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

Theo Công văn số 85/BQLKCN-QH ngày 30/01/2008 của Ban Quản lý các khu công nghiệp Vĩnh Phúc, Công ty được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 10% áp dụng trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động và 28% trong những năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo. Công ty đã được miễn thuế thu nhập từ năm 2006 đến năm 2009.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 06221000.003 ngày 18/07/2007, thay đổi lần thứ nhất ngày 22/10/2007 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hà Nam cấp thì dự án Xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Châu Sơn tỉnh Hà Nam được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo.

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

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

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/09/2016	01/10/2015
	VND	VND
Tiền mặt	44.960.391	50.318.732
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.228.631.883	678.922.806
Các khoản tương đương tiền (i)	293.050.000.000	15.125.000.000
<b>Cộng</b>	<b>294.323.592.274</b>	<b>15.854.241.538</b>

Ghi chú:

(i) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	30/09/2016			01/10/2015 (Trình bày lại)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>						
<i>Ngắn hạn</i>	5.721.055.321	307.022.885	5.414.032.436	5.721.055.321	91.382.885	5.629.672.436
- Công ty Cổ phần DIC số 4	3.688.912.436	-	3.688.912.436	3.688.912.436	-	3.688.912.436
- Công ty Cổ phần Lilama 45.3	2.032.142.885	307.022.885	1.725.120.000	2.032.142.885	91.382.885	1.940.760.000
<b>Cộng</b>	<b>5.721.055.321</b>	<b>307.022.885</b>	<b>5.414.032.436</b>	<b>5.721.055.321</b>	<b>91.382.885</b>	<b>5.629.672.436</b>

	30/09/2016		01/10/2015 (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
<i>Ngắn hạn</i>	3.800.000.000	-	173.775.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.800.000.000	-	173.775.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>173.775.000.000</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

	<u>30/09/2016</u>	<u>01/10/2015</u>
	VND	VND
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>22.010.644.949</b>	<b>23.194.353.760</b>
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Phú Thành	14.233.972.715	14.497.681.526
- Công ty CP Phát triển XD đô thị Vĩnh Phúc	-	1.800.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long	6.896.672.234	6.896.672.234
- Công ty CP Du lịch - Văn hóa Bình An	880.000.000	-
<b>Đầu tư khác</b>	<b>40.037.975.560</b>	<b>23.245.975.560</b>
- Công ty CP Thủy điện Trung Thu	33.520.000.000	16.728.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	6.517.975.560	6.517.975.560
<b>Cộng</b>	<b>62.048.620.509</b>	<b>46.440.329.320</b>

Chi tiết các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và các đơn vị khác

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
- Công ty CP Phát triển Hạ tầng Phú Thành	Hòa Bình	23,60%	23,60%
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Quảng Ninh	30,00%	30,00%
- Công ty CP Du lịch - Văn hóa Bình An	Hà Nội	22,00%	22,00%
- Công ty CP Thủy điện Trung Thu	Điện Biên	12,80%	12,80%
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18	Hà Nội	15,11%	15,11%

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<u>30/09/2016</u>	<u>01/10/2015</u>
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>3.869.649.087</b>	<b>7.384.734.527</b>
Công ty TNHH BĂNG RÁP YULI VIỆT NAM	1.016.759.398	1.000.912.912
Công ty TNHH PARTRON VINA	402.616.000	380.816.000
Công ty TNHH MTV THIÊN MỸ VINH PHÚC	351.193.029	316.103.712
Công ty TNHH AMO VINA	-	1.488.427.311
Công ty Cổ phần Dược phẩm Hoa Việt	467.249.668	-
Phải thu các đối tượng khác	1.631.830.992	4.198.474.592
<b>Cộng</b>	<b>3.869.649.087</b>	<b>7.384.734.527</b>

**8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>30/09/2016</u>	<u>01/10/2015</u>
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>8.212.725.670</b>	<b>2.408.197.225</b>
Công ty TNHH Khoa Học Công Nghệ và BVMT	2.018.000.000	2.018.000.000
Công ty CP Phát triển hạ tầng Phú Thành - bên liên quan	2.176.000.000	-
Công ty CP Phát triển Xây dựng Đô thị Vĩnh Phúc	3.700.000.000	-
Trả trước cho các đối tượng khác	318.725.670	390.197.225
<b>Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>2.176.000.000</b>
Công ty CP Phát triển hạ tầng Phú Thành - bên liên quan	-	2.176.000.000
<b>Cộng</b>	<b>8.212.725.670</b>	<b>4.584.197.225</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	30/09/2016	01/10/2015
	VND	(Trình bày lại) VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>	-	<b>10.000.000.000</b>
Công ty CP Phát Triển hạ tầng Phú Thành - bên liên quan	-	10.000.000.000
<b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>	<b>11.500.000.000</b>	<b>1.500.000.000</b>
Công ty CP Phát Triển hạ tầng Phú Thành - bên liên quan	11.500.000.000	1.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>11.500.000.000</b>	<b>11.500.000.000</b>

10. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2016		01/10/2015	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>40.178.473.416</b>	-	<b>44.033.466.670</b>	-
- Tạm ứng	13.547.200	-	121.067.910	-
- Phải thu khác	40.164.926.216	-	43.912.398.760	-
<i>Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>1.640.328.251</i>	-	<i>6.092.888.581</i>	-
<i>UBND tỉnh Hà Nam (i)</i>	<i>36.768.102.602</i>	-	<i>36.768.102.602</i>	-
<i>Lãi dự thu cho vay</i>	<i>1.515.076.389</i>	-	<i>1.028.222.222</i>	-
<i>Công ty CP Phú Thành - bên liên quan</i>	<i>241.418.974</i>	-	<i>23.185.355</i>	-
<i>Phải thu các đối tượng khác</i>	<i>241.418.974</i>	-	<i>23.185.355</i>	-
<b>Dài hạn</b>	<b>7.000.947.542</b>	-	<b>6.863.812.102</b>	-
- Phải thu khác (ii)	7.000.947.542	-	6.863.812.102	-
<b>Cộng</b>	<b>47.179.420.958</b>	-	<b>50.897.278.772</b>	-

Ghi chú:

- (i) Bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng Khu Công nghiệp Châu Sơn được Công ty ứng trước để bồi thường và hỗ trợ đất. Số tiền này sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp nhà nước khi Công ty bắt đầu nghĩa vụ nộp tiền đất, mức trừ không vượt quá số đã ứng trước theo Công văn số 807/UBND-DN & XTĐT ngày 26/06/2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam.
- (ii) Là khoản tiền đền bù, bồi thường cho các hộ dân trong đó số tiền đã tạm trả trước cho các lô đất mới đang triển khai thực hiện khi chưa có phương án bồi thường của Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là 7.000.947.542 đồng. Công ty đang làm việc với các cơ quan chức năng để xử lý các khoản phải thu này.

11. NỢ XẤU

	30/09/2016		01/10/2015	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công ty TNHH băng rập Yuli Việt Nam	1.016.759.398	256.007.207	1.000.912.912	328.672.222
<b>Cộng</b>	<b>1.016.759.398</b>	<b>256.007.207</b>	<b>1.000.912.912</b>	<b>328.672.222</b>

12. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2016		01/10/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	175.529.252	-	97.091.308	-
Công cụ, dụng cụ	1.012.000	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	38.454.139.013	-	51.210.828.035	-
<b>Cộng</b>	<b>38.630.680.265</b>	-	<b>51.307.919.343</b>	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2016	01/10/2015
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>235.375.373</b>	<b>10.104.483</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	228.778.100	888.683
Chi phí thuê văn phòng	6.597.273	9.215.800
<b>Dài hạn</b>	<b>4.342.254.332</b>	<b>534.865.421</b>
Chi phí thu hút đầu tư khu công nghiệp	3.739.563.576	-
Công cụ dụng cụ xuất dùng	586.051.289	492.957.214
Các khoản khác	16.639.467	41.908.207
<b>Cộng</b>	<b>4.577.629.705</b>	<b>544.969.904</b>

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/10/2015	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/09/2016
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	627.858.734	627.858.734
Thuế thu nhập cá nhân	4.280.811	99.873.856	99.363.132	3.770.087
<b>Cộng</b>	<b>4.280.811</b>	<b>99.873.856</b>	<b>727.221.866</b>	<b>631.628.821</b>
<b>Các khoản phải trả</b>				
Thuế giá trị gia tăng	7.856.763	11.906.716.321	1.638.422.878	10.276.150.206
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.376.887.228	6.062.581.506	4.470.029.355	2.969.439.379
Thuế thu nhập cá nhân	10.258.770	1.772.365.274	1.775.624.046	6.999.998
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	319.525.041	319.525.041	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	6.000.000	6.000.000	-
Các loại thuế khác	-	9.000.000	9.000.000	-
Các khoản phải nộp khác	-	119.326.866	119.326.866	-
<b>Cộng</b>	<b>1.395.002.761</b>	<b>20.195.515.008</b>	<b>8.337.928.186</b>	<b>13.252.589.583</b>

**15. TĂNG/ GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	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	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Tại ngày 01/10/2015	36.429.097.848	468.792.000	9.176.622.284	48.282.273	-	46.122.794.405
Mua trong năm	-	-	1.904.310.546	-	-	1.904.310.546
Đầu tư XDCB hoàn thành	14.623.416.297	7.437.492.734	-	-	100.957.909	22.161.866.940
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.225.120.000)	-	-	(1.225.120.000)
Tại ngày 30/09/2016	<b>51.052.514.145</b>	<b>7.906.284.734</b>	<b>9.855.812.830</b>	<b>48.282.273</b>	<b>100.957.909</b>	<b>68.963.851.891</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Tại ngày 01/10/2015	9.263.307.758	20.989.625	2.317.919.036	8.047.040	-	11.610.263.459
Khấu hao trong năm	3.102.298.010	804.589.609	1.143.969.031	4.828.224	2.103.290	5.057.788.164
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(253.191.459)	-	-	(253.191.459)
Tại ngày 30/09/2016	<b>12.365.605.768</b>	<b>825.579.234</b>	<b>3.208.696.608</b>	<b>12.875.264</b>	<b>2.103.290</b>	<b>16.414.860.164</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày 01/10/2015	<b>27.165.790.090</b>	<b>447.802.375</b>	<b>6.858.703.248</b>	<b>40.235.233</b>	<b>-</b>	<b>34.512.530.946</b>
Tại ngày 30/09/2016	<b>38.686.908.377</b>	<b>7.080.705.500</b>	<b>6.647.116.222</b>	<b>35.407.009</b>	<b>98.854.619</b>	<b>52.548.991.727</b>

Tại ngày 30/09/2016, nguyên giá của tài sản đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 312.163.765 đồng (tại ngày 01/10/2015 là 312.163.765 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

16. TẦNG, GIÁM BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>		
Tại ngày 01/10/2015	80.729.948.578	80.729.948.578
- Đầu tư XDCB hoàn thành	2.440.602.128	2.440.602.128
Tại ngày 30/09/2016	<u>83.170.550.706</u>	<u>83.170.550.706</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Tại ngày 01/10/2015	29.678.265.647	29.678.265.647
- Khấu hao trong năm	4.283.943.296	4.283.943.296
Tại ngày 30/09/2016	<u>33.962.208.943</u>	<u>33.962.208.943</u>
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày 01/10/2015	<u>51.051.682.931</u>	<u>51.051.682.931</u>
Tại ngày 30/09/2016	<u>49.208.341.763</u>	<u>49.208.341.763</u>

Bất động sản đầu tư bao gồm hạ tầng khu công nghiệp Khai Quang - Vĩnh Phúc và khu công nghiệp Châu Sơn - Hà Nam đang nắm giữ nhằm mục đích cho thuê dài hạn.  
Tại ngày 30/09/2016, nguyên giá của bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 11.352.569.000 đồng (tại ngày 01/10/2015 là 11.352.569.000 đồng).

17. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	30/09/2016	01/10/2015
	VND	VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<u>35.833.143.647</u>	<u>48.026.804.650</u>
Xây dựng cơ bản dở dang	27.029.906.142	39.972.647.423
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng	8.803.237.505	8.054.157.227
<b>Cộng</b>	<u>35.833.143.647</u>	<u>48.026.804.650</u>

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2016		01/10/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<u>2.657.334.067</u>	<u>2.657.334.067</u>	<u>1.417.747.132</u>	<u>1.417.747.132</u>
Công ty CP Xử lý, tái chế chất thải CN Hòa Bình	1.692.550.200	1.692.550.200	-	-
Công ty TNHH Môi trường Phú Hà	519.173.600	519.173.600	-	-
Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Vĩnh Sơn	63.336.550	63.336.550	776.764.545	776.764.545
Phải trả cho các đối tượng khác	382.273.717	382.273.717	640.982.587	640.982.587
<b>Cộng</b>	<u>2.657.334.067</u>	<u>2.657.334.067</u>	<u>1.417.747.132</u>	<u>1.417.747.132</u>

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Bao gồm các khoản thu chi phí san nền, phí sử dụng hạ tầng, tiền xử lý nước thải mà các bên đi thuê trả trước cho nhiều năm.

Trong kỳ, Công ty đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Xây dựng đô thị Vĩnh Phúc (UDV) khoản chi phí dịch vụ với số tiền 22 tỷ đồng theo Hợp đồng số 01/HĐKT/VPID-UDV ngày 11/12/2015 ký giữa Công ty và UDV. Giá trị phí dịch vụ đã thanh toán này được ghi giảm trực tiếp vào doanh thu nhận trước của hợp đồng số 56/15 ký ngày 13/3/2015 giữa Công ty với Công ty TNHH Công nghiệp Chính xác Việt Nam I.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>30/09/2016</u>	<u>01/10/2015</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.150.966.406</b>	<b>6.513.065.155</b>
Kinh phí công đoàn	-	23.277.590
Bảo hiểm xã hội	-	1.812.282
Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.150.966.406	6.487.975.283
- Công ty CP Phát triển Xây dựng đô thị Vĩnh Phúc	-	5.587.605.741
- Công ty TNHH BHFLEX Vina (i)	4.637.484.852	-
- Công ty TNHH DKT Vina (i)	3.341.735.100	-
- Công ty TNHH ORCHEM Vina (i)	1.225.235.102	-
- Tiền sản nền phải trả cho UBND tỉnh Vĩnh Phúc	414.640.008	414.640.008
- Phải trả các đối tượng khác	531.871.344	485.729.534
<b>Dài hạn</b>	-	<b>17.632.933.240</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	17.632.933.240
<b>Cộng</b>	<b>10.150.966.406</b>	<b>24.145.998.395</b>

Ghi chú:

- (i) Tiền nhận đặt cọc thực hiện hợp đồng từ các nhà đầu tư thứ cấp.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**MẪU B 09-DN/HN**

**21. CÁC KHOẢN VAY**

	30/09/2016		Trong năm		01/10/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>1.644.000.000</b>	<b>1.644.000.000</b>	<b>15.244.000.000</b>	<b>15.244.000.000</b>	<b>1.644.000.000</b>	<b>1.644.000.000</b>
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam - vay dài hạn đến hạn trả	1.644.000.000	1.644.000.000	1.644.000.000	1.644.000.000	1.644.000.000	1.644.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - CN Vĩnh Phúc	-	-	7.100.000.000	7.100.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Hà Nam	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - CN Hà Nam	-	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>310.000.000</b>	<b>310.000.000</b>	<b>1.644.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.954.000.000</b>	<b>1.954.000.000</b>
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	310.000.000	310.000.000	1.644.000.000	-	1.954.000.000	1.954.000.000

Vay dài hạn theo Hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số 11-10/TD-QMT/KQ ngày 18/8/2010 với Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam, mục đích vay là Đầu tư xây dựng Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Khai Quang giai đoạn II, công suất 4.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Số gốc vay 13 tỷ đồng; thời hạn vay trong 7 năm; lãi suất cho vay 5,4%/năm; kỳ hạn trả gốc và lãi vay 3 tháng một lần. Khoản vay được bảo đảm bởi Bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Vĩnh Phúc.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**MẪU B 09-DN/HN**

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>LNST thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01/10/2014</b>	<b>50.994.930.000</b>	-	<b>(10.675.305.435)</b>	<b>10.973.740.530</b>	<b>33.603.466.667</b>	<b>84.896.831.762</b>
Tăng vốn trong năm	26.262.370.000	-	-	-	(25.752.430.000)	509.940.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	47.929.744.509	47.929.744.509
Trích lập các quỹ	-	-	-	5.111.528.704	(12.625.715.753)	(7.514.187.049)
Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	(9.461.610.000)	(9.461.610.000)
Cổ phiếu quỹ	-	349.075.000	69.130.000	-	-	418.205.000
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(510.000)	-	-	(510.000)
<b>Số dư tại ngày 01/10/2015</b>	<b>77.257.300.000</b>	<b>349.075.000</b>	<b>(10.606.685.435)</b>	<b>16.085.269.234</b>	<b>33.693.455.423</b>	<b>116.778.414.222</b>
Tăng vốn trong năm (i)	38.394.950.000	-	-	(15.357.980.000)	(23.036.970.000)	-
Lãi trong năm	-	-	-	-	73.465.414.389	73.465.414.389
Trích lập các quỹ (ii)	-	-	-	3.617.988.400	(7.235.976.800)	(3.617.988.400)
Chia cổ tức trong năm (iii)	-	-	-	-	(28.332.732.000)	(28.332.732.000)
Mua lại cổ phiếu quỹ (iv)	-	-	(2.108.352.243)	-	-	(2.108.352.243)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2016</b>	<b>115.652.250.000</b>	<b>349.075.000</b>	<b>(12.715.037.678)</b>	<b>4.345.277.634</b>	<b>48.553.191.012</b>	<b>156.184.755.968</b>

**Ghi chú:**

- (i) Tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết của HĐQT số 1005/16/NQ-HĐQT/IDV ngày 10/05/2016
- (ii) Tạm trích quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2016 theo Quyết định 3009/16/QĐ-TGD ngày 30/09/2016, cụ thể:
  - Trích quỹ Đầu tư phát triển: 3.617.988.400 đồng.
  - Trích quỹ Khen thưởng ban điều hành: 3.617.988.400 đồng.
- (iii) Chia cổ tức cho các cổ đông từ lợi nhuận sau thuế năm 2015 và tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/16/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 12/12/2015 và Nghị quyết của HĐQT số 1005/16/NQ-HĐQT/IDV ngày 10/05/2016 với tổng tỷ lệ 40%.
- (iv) Mua cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 2411/15/NQ/IDV ngày 24/11/2015 về việc mua cổ phiếu IDV làm cổ phiếu quỹ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

**Cổ phiếu**

	<u>30/09/2016</u>	<u>01/10/2015</u>
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.565.225	7.725.730
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>11.565.225</i>	<i>7.725.730</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	(666.066)	(619.204)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>(666.066)</i>	<i>(619.204)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.899.159	7.106.526
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>10.899.159</i>	<i>7.106.526</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**23. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	<u>30/09/2016</u>	<u>01/10/2015</u>
Ngoại tệ các loại		
- USD	72,42	121,92

**24. DOANH THU**

	<u>Từ 01/10/2015</u> <u>đến 30/09/2016</u>	<u>Từ 01/10/2014</u> <u>đến 30/09/2015</u>
	VND	VND
Doanh thu quản lý, sử dụng hạ tầng và xử lý nước thải	115.244.249.371	63.706.304.553
<b>Cộng</b>	<b><u>115.244.249.371</u></b>	<b><u>63.706.304.553</u></b>

**25. GIÁ VỐN**

	<u>Từ 01/10/2015</u> <u>đến 30/09/2016</u>	<u>Từ 01/10/2014</u> <u>đến 30/09/2015</u>
	VND	VND
Giá dịch vụ đã cung cấp	33.522.088.270	18.068.604.211
<b>Cộng</b>	<b><u>33.522.088.270</u></b>	<b><u>18.068.604.211</u></b>

**26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Từ 01/10/2015</u> <u>đến 30/09/2016</u>	<u>Từ 01/10/2014</u> <u>đến 30/09/2015</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.675.654.097	11.628.786.508
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.256.862.500	1.019.875.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	116.559
<b>Cộng</b>	<b><u>13.932.516.597</u></b>	<b><u>12.692.198.067</u></b>

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Từ 01/10/2015</u> <u>đến 30/09/2016</u>	<u>Từ 01/10/2014</u> <u>đến 30/09/2015</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	175.383.500	249.777.000
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	-	91.382.885
Chi phí tài chính khác	289.148.627	-
Hoàn nhập dự phòng các khoản đầu tư dài hạn	-	70.160.410
<b>Cộng</b>	<b><u>464.532.127</u></b>	<b><u>461.463.363</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<b>Từ 01/10/2015 đến 30/09/2016</b>	<b>Từ 01/10/2014 đến 30/09/2015</b>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong năm</b>		
Chi phí nhân viên	3.948.168.033	3.595.756.674
Chi phí đồ dùng văn phòng	342.938.022	386.939.605
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.491.248.127	1.024.235.856
Thuế, phí và lệ phí	440.190.392	312.439.982
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.030.366.329	2.602.049.973
Chi phí dự phòng	88.511.501	166.935.582
Các khoản chi phí QLDN khác	463.743.835	90.910.608
<b>Cộng</b>	<b>10.805.166.239</b>	<b>8.179.268.280</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.626.654.213	-
<b>Cộng</b>	<b>1.626.654.213</b>	<b>-</b>

**29. LỢI NHUẬN KHÁC**

	<b>Từ 01/10/2015 đến 30/09/2016</b>	<b>Từ 01/10/2014 đến 30/09/2015</b>
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng, kho bãi, trạm phát sóng	376.113.270	579.760.358
Thu nhập từ tiền đặt cọc đối tác hủy hợp đồng	1.139.625.408	202.006.112
Thu nhập từ tài sản được biếu tặng	-	712.857.562
Thu nhập do nhượng bán tài sản	-	1.101.443.030
Lãi chậm nộp phí sử dụng và quản lý cơ sở hạ tầng	-	900.207.683
Các khoản khác	650.702.000	1.761.114.399
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.166.440.678</b>	<b>5.257.389.144</b>
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng ngoài phương án	4.486.252.562	-
Cho thuê văn phòng, kho bãi, trạm phát sóng	-	211.932.385
Phân bổ chi phí ngoài hạ tầng	312.821.440	-
Chi phí nhượng bán tài sản	-	1.069.613.208
Các khoản khác	333.987.089	618.014.872
<b>Chi phí khác</b>	<b>5.133.061.091</b>	<b>1.899.560.465</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(2.966.620.413)</b>	<b>3.357.828.679</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	<u>Từ 01/10/2015</u> <u>đến 30/09/2016</u>	<u>Từ 01/10/2014</u> <u>đến 30/09/2015</u>
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>79.527.995.895</b>	<b>52.923.573.067</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>3.582.527.129</b>	<b>(909.950.930)</b>
Trừ: Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.256.862.500)	(1.019.875.000)
Trừ: Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	(116.559)
Cộng: Chi phí không được trừ	4.839.389.629	110.040.629
<b>Thu nhập chịu thuế</b>		
Thu nhập được ưu đãi thuế suất 10% và giảm 50%	69.926.204.807	39.754.364.963
Thu nhập không được ưu đãi hưởng thuế suất 22%	3.296.079.554	12.259.257.174
Thu nhập không được ưu đãi hưởng thuế suất 20%	9.888.238.663	-
<b>Thuế suất thuế TNDN</b>		
Thuế suất ưu đãi 10% và được giảm 50%	5%	5%
Thuế suất phổ thông năm 2015	22%	22%
Thuế suất phổ thông năm 2016	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>6.062.581.506</b>	<b>4.993.828.558</b>

Trong năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2016, Công ty đã xác định thuế thu nhập doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá lợi nhuận kế toán không có sự khác biệt đáng kể so với lợi nhuận cho mục đích tính thuế thu nhập doanh nghiệp, ngoài khoản 4.839.389.629 đồng nói trên. Tuy nhiên, việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>Từ 01/10/2015</u> <u>đến 30/09/2016</u>	<u>Từ 01/10/2014</u> <u>đến 30/09/2015</u>
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	73.465.414.389	47.929.744.509
Lợi nhuận trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.617.988.400	7.372.780.593
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	69.847.425.989	40.556.963.916
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.631.179	7.088.625
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.570	5.721
Mệnh giá trên mỗi cổ phiếu	10.000	10.000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**32. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Hoạt động của Công ty chủ yếu là kinh doanh cơ sở hạ tầng tại Vinh Phúc và Hà Nam, do vậy, Công ty lựa chọn báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo chính yếu.

Dưới đây là phân tích doanh thu thuần về quản lý, sử dụng hạ tầng và xử lý nước thải của Công ty theo khu vực địa lý, không tính đến xuất xứ của hàng hóa, dịch vụ:

	<b>Từ 01/10/2015 đến 30/09/2016</b>	<b>Từ 01/10/2014 đến 30/09/2015</b>
	VND	VND
Doanh thu tại Vinh Phúc	33.131.289.696	37.660.751.560
Doanh thu tại Hà Nam	82.112.959.675	26.045.552.993
<b>Cộng</b>	<b>115.244.249.371</b>	<b>63.706.304.553</b>

Dưới đây là phân tích về giá trị còn lại của các tài sản bộ phận, tăng tài sản cố định hữu hình và vô hình theo khu vực địa lý, nơi đặt các tài sản đó.

	<b>Giá trị còn lại của tài sản bộ phận</b>		<b>Tăng tài sản cố định</b>	
	30/09/2016	01/10/2015	Từ 01/10/2015 đến 30/09/2016	Từ 01/10/2014 đến 30/09/2015
	VND	VND	VND	VND
Tại Vinh Phúc	60.982.315.775	63.753.311.398	3.561.223.112	8.407.970.656
Tại Hà Nam	40.775.017.715	20.797.455.984	22.945.556.502	21.706.758.466
Tại Hà Nội	-	1.013.446.495	-	-
	<b>101.757.333.490</b>	<b>85.564.213.877</b>	<b>26.506.779.614</b>	<b>30.114.729.122</b>

**33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 21 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<b>30/09/2016</b>	<b>01/10/2015</b>
	VND	VND
Các khoản vay	1.954.000.000	3.598.000.000
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(294.323.592.274)	(15.854.241.538)
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	156.184.755.968	116.778.414.222
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

**33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/09/2016	01/10/2015	30/09/2016	01/10/2015
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	294.323.592.274	15.854.241.538	294.323.592.274	15.854.241.538
Phải thu khách hàng và phải thu khác	50.288.317.854	57.609.772.609	50.288.317.854	57.609.772.609
Đầu tư tài chính ngắn hạn	9.214.032.436	179.404.672.436	9.214.032.436	179.404.672.436
Đầu tư tài chính dài hạn	62.048.620.509	46.440.329.320	62.048.620.509	46.440.329.320
Các khoản ký quỹ	7.000.947.542	6.863.812.102	7.000.947.542	6.863.812.102
<b>Tổng cộng</b>	<b>422.875.510.615</b>	<b>306.172.828.005</b>	<b>422.875.510.615</b>	<b>306.172.828.005</b>
<b>Công nợ tài chính</b>				
Các khoản vay	1.954.000.000	3.598.000.000	1.954.000.000	3.598.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	12.808.300.473	25.563.745.527	12.808.300.473	25.563.745.527
Chi phí phải trả	-	2.572.326	-	2.572.326
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.762.300.473</b>	<b>29.164.317.853</b>	<b>14.762.300.473</b>	<b>29.164.317.853</b>

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**Rủi ro thị trường**

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

**Quản lý rủi ro lãi suất**

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.



**33. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	<u>Dưới 1 năm</u>	<u>Từ 1 - 5 năm</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND	VND
<b>Tại 30/09/2016</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	294.323.592.274	-	294.323.592.274
Phải thu khách hàng và phải thu khác	50.288.317.854	-	50.288.317.854
Đầu tư tài chính ngắn hạn	9.214.032.436	-	9.214.032.436
Đầu tư tài chính dài hạn	-	62.048.620.509	62.048.620.509
<b>Tổng cộng</b>	<b>353.825.942.564</b>	<b>62.048.620.509</b>	<b>415.874.563.073</b>
<b>Tại 30/09/2016</b>			
Các khoản vay	1.644.000.000	310.000.000	1.954.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	12.808.300.473	-	12.808.300.473
Chi phí phải trả	66.885.562	-	66.885.562
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.519.186.035</b>	<b>310.000.000</b>	<b>14.829.186.035</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>339.306.756.529</b>	<b>61.738.620.509</b>	<b>401.045.377.038</b>
<b>Tại 01/10/2015</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.854.241.538	-	15.854.241.538
Phải thu khách hàng và phải thu khác	57.609.772.609	-	57.609.772.609
Đầu tư tài chính dài hạn	-	46.440.329.320	46.440.329.320
<b>Tổng cộng</b>	<b>252.868.686.583</b>	<b>46.440.329.320</b>	<b>299.309.015.903</b>
<b>Tại 01/10/2015</b>			
Các khoản vay	1.644.000.000	1.954.000.000	3.598.000.000
Phải trả người bán và phải trả khác	7.930.812.287	17.632.933.240	25.563.745.527
Chi phí phải trả	2.572.326	2.572.326	2.572.326
<b>Tổng cộng</b>	<b>9.577.384.613</b>	<b>19.589.505.566</b>	<b>29.164.317.853</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>243.291.301.970</b>	<b>26.850.823.754</b>	<b>270.144.698.050</b>

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**MẪU B 09-DN/HN**

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

**34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan:**

**Bên liên quan**

**Mối quan hệ**

Công ty CP Phát triển Hạ tầng Phú Thành	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sơn Long	Công ty liên kết
Công ty CP Du lịch - Văn hóa Bình An	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	

Ngoài số dư với bên liên quan như đã trình bày ở Thuyết minh số 8, số 9, số 10 và số 22, trong năm, Công ty còn có các giao dịch sau đây với bên liên quan:

	<u>Từ 01/10/2015</u> <u>đến 30/09/2016</u>	<u>Từ 01/10/2014</u> <u>đến 30/09/2015</u>
	VND	VND
Lãi phải thu về cho vay - Công ty CP Phú Thành	486.854.167	1.028.222.222

**Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và thù lao Hội đồng quản trị:**

	<u>Từ 01/10/2015</u> <u>đến 30/09/2016</u>
	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị	3.102.215.148

**35. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2015 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được điều chỉnh hồi tố và phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

	<u>Số đã báo cáo</u>	<u>Phân loại lại</u>	<u>Số sau</u>	<u>Nội dung</u>
	VND	VND	<u>phân loại lại</u>	<u>phân loại lại</u>
			VND	
<b>Các chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán</b>				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	173.775.000.000	173.775.000.000	(i)
Chứng khoán kinh doanh	-	5.721.055.321	5.721.055.321	(i)
Đầu tư ngắn hạn	189.496.055.321	(189.496.055.321)	-	(i)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	10.000.000.000	10.000.000.000	(i)
Phải thu ngắn hạn khác	50.776.210.862	(6.742.744.192)	44.033.466.670	(i)
Tài sản ngắn hạn khác	121.067.910	(121.067.910)	-	(i)
Hàng tồn kho	59.362.076.570	(8.054.157.227)	51.307.919.343	(iii)
Trả trước cho người bán dài hạn	-	2.176.000.000	2.176.000.000	(iv)
Phải thu dài hạn khác	-	6.863.812.102	6.863.812.102	(i)
Tài sản dài hạn khác	2.176.000.000	(2.176.000.000)	-	(iv)
Phải thu về cho vay dài hạn	-	1.500.000.000	1.500.000.000	(i)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	24.300.000.000	(1.105.646.240)	23.194.353.760	(ii)
Đầu tư góp vốn và đơn vị khác	-	23.245.975.560	23.245.975.560	(i)
Đầu tư dài hạn khác	24.745.975.560	(24.745.975.560)	-	(i)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	39.972.647.423	8.054.157.227	48.026.804.650	(iii)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	9.387.944.812	9.387.944.812	(v)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	347.960.875.177	(9.387.944.812)	338.572.930.365	(v)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	34.799.101.663	(1.105.646.240)	33.693.455.423	(ii)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B 09-DN/HN

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

35. SỐ LIỆU SO SÁNH (Tiếp theo)

	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại	Nội dung phân loại lại
	VND	VND	VND	
<i>Các chỉ tiêu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>				
Phản lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	-	(123.422.378)	(123.422.378)	(ii)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	48.053.166.887	(123.422.378)	47.929.744.509	(ii)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.779	(1.058)	5.721	(ii)

Ghi chú:

- (i) Trình bày lại một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC.
- (ii) Trình bày lại các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh theo phương pháp vốn chủ sở hữu.
- (iii) Phân loại lại các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã ghi nhận hàng hóa bất động sản.
- (iv) Phân loại lại khoản trả trước cho người bán dài hạn đã trình bày là tài sản dài hạn khác.
- (v) Phân loại lại doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn - dài hạn.



Lê Tùng Sơn  
Tổng Giám đốc  
Vinh Phúc, ngày 09 tháng 11 năm 2016

Nguyễn Thị Hoàn  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Hoàn  
Người lập biểu