

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

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 49

**CÔNG TY MẸ - 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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 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

Hội đồng thành viên

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

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

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 ĐƠN VỊ PHỤ THUỘC

Ban Quản lý dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4
Chi nhánh Tổng công ty tại Hà Nội
Chi nhánh Tổng công ty tại Miền Đông

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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.

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 phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban 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,



[Handwritten signature]

Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2017

SAO Y BẢN CHÍNH
Ngày 26 tháng 04 năm 2017



TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
T. CHÁNH VĂN PHÒNG

PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG
Nguyễn Xuân Uyên

J.N
C.C
T
K.I.E
A
3.H

Số: 449/2017/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính năm 2016

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 kèm theo của Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên được lập ngày 10 tháng 04 năm 2017, từ trang 06 đến trang 49, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi thực hiện kiểm toán khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” nhằm phục vụ để đưa ý kiến về Báo cáo tài chính của IDICO theo các thủ tục kiểm toán thông thường mà không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành. Việc này chỉ thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng hoàn thành.

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của IDICO tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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.

Vấn đề khác:

Ngày 04 tháng 11 năm 2016, Bộ Xây dựng đã phê duyệt giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD. Theo đó, số dư tại ngày 01/01/2016 đã được điều chỉnh theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hoá. Đồng thời các ý kiến kiểm toán ngoại trừ theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, liên quan đến việc trích lập dự phòng các khoản đầu tư của Tổng Công ty đã được điều chỉnh trong năm tài chính 2016 và đã được kiểm toán viên kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đánh giá là không ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.



Nguyễn Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0779-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 11/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 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 10 tháng 04 năm 2017

Nguyễn Tiến Trình

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1806-2015-137-1

**CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu B 01-DN

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		2.827.229.645.635	5.169.622.344.089
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	2.367.584.881.237	448.695.639.291
1. Tiền	111		124.208.123.121	258.514.472.624
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.243.376.758.116	190.181.166.667
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		10.072.583.333	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	10.072.583.333	-
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		378.508.570.124	4.708.797.580.009
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	14.907.582.235	229.948.694.533
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		15.187.090.868	122.548.596.850
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	16.493.288.000	24.504.717.713
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	331.920.609.021	4.331.795.570.913
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		-	-
IV- Hàng tồn kho	140	5.6	848.684.878	1.442.317.158
1. Hàng tồn kho	141		848.684.878	1.442.317.158
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		70.214.926.063	10.686.807.631
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	1.237.203.160	976.597.928
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		68.977.722.903	7.925.890.263
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.8	-	1.784.319.440
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		5.187.062.170.355	3.915.048.243.441
I Các khoản phải thu dài hạn	210		356.612.907.272	18.560.526.807
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4	356.612.907.272	18.560.526.807
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	-	-
II Tài sản cố định	220		1.292.125.622.726	1.149.790.294.990
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	471.137.076.652	447.845.130.379
- Nguyên giá	222		733.213.027.093	669.325.845.813
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(262.075.950.441)	(221.480.715.434)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	820.988.546.074	701.945.164.611
- Nguyên giá	228		958.867.757.983	822.572.064.063
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(137.879.211.909)	(120.626.899.452)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.850.907.751.785	1.032.933.118.571
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.11	497.209.269.447	265.056.203.697
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	1.353.698.482.338	767.876.914.874
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	1.599.858.455.701	1.628.007.739.088
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.101.119.353.736	1.067.803.739.922
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		431.330.017.481	492.824.314.682
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.409.084.484	67.379.684.484
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		87.557.432.871	85.756.563.985
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	87.557.432.871	85.756.563.985
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		8.014.291.815.990	9.084.670.587.530

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		5.241.908.436.098	6.561.398.524.652
I- Nợ ngắn hạn	310		457.688.547.683	350.034.032.219
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	322.327.988.668	100.504.051.459
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		18.826.618.836	7.481.386.087
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.8	48.877.710.519	193.720.617.949
4. Phải trả người lao động	314		6.482.875.107	5.545.723.661
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	637.372.807	10.985.285.931
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		10.909.091	102.753.297
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	39.217.199.476	22.280.471.371
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	7.525.000.000	6.381.376.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		13.782.873.179	3.032.366.464
II- Nợ dài hạn	330		4.784.219.888.415	6.211.364.492.433
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.18	3.673.139.902.365	2.933.219.790.586
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.17	1.111.059.986.050	3.278.144.701.847
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		2.772.383.379.892	2.523.272.062.878
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	2.772.383.379.892	2.523.272.062.878
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		489.655.061.751	489.655.061.751
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.291.161.488.237	1.291.161.488.237
6. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		312.583.944.200	184.775.301.216
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		525.525.426.033	443.946.516.315
9. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		16.548.154.081	19.635.574.374
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		136.909.305.590	94.098.120.985
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		136.909.305.590	94.098.120.985
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300+400)	440		8.014.291.815.990	9.084.670.587.530

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2017

Người lập biểu




Trần Thị Ngọc Loan

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Hải

Chủ tịch Hội đồng Giám Đốc

Nguyễn Văn Đạt

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

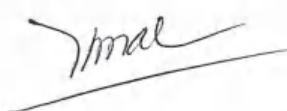
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	241.818.279.691	989.894.915.978
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.20	-	410.218.182
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.20	241.818.279.691	989.484.697.796
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	148.377.033.232	927.259.349.167
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		93.441.246.459	62.225.348.629
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	209.949.455.739	78.091.970.190
7. Chi phí tài chính	22	5.23	35.867.844.558	6.212.034.687
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.086.848.593	5.955.776.671
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.24	44.512.405.920	43.750.072.180
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		223.010.451.720	90.355.211.952
11. Thu nhập khác	31	5.25	5.884.582.717.496	8.864.057.266
12. Chi phí khác	32	5.25	5.747.742.586.047	1.616.747.545
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		136.840.131.449	7.247.309.721
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		359.850.583.169	97.602.521.673
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	52.516.885.280	3.504.400.688
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		307.333.697.889	94.098.120.985

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc









Trần Thị Ngọc Loan

Nguyễn Hồng Hải

Nguyễn Văn Đạt

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 (Theo phương pháp trực tiếp)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2016	
		VND	Năm 2015 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1.438.571.850.546	1.587.381.840.922
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(612.769.134.421)	(787.434.410.408)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(48.184.386.114)	(29.712.904.050)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(45.041.317.860)	(280.204.114.476)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(6.765.664.681)	(7.768.423.466)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	3.692.070.488.419	304.673.626.050
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(143.633.830.337)	(200.950.343.860)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	4.274.248.005.552	585.985.270.712
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(13.119.920.631)	(16.922.222.871)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	41.072.686.035	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(54.865.863.737)	13.000.000.000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	244.048.031.693	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(132.141.668.176)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	154.069.680.000	18.187.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	197.066.452.681	58.221.457.608
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	436.129.397.865	72.486.234.737
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	39.024.788.838	171.987.931.770
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.623.282.644.259)	(503.262.929.199)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(207.169.748.621)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.791.427.604.042)	(331.274.997.429)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	1.918.949.799.375	327.196.508.020
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	448.695.639.291	121.111.864.401
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>	<i>(60.557.429)</i>	<i>387.266.870</i>
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	2.367.584.881.237	448.695.639.291

Người lập biểu



Trần Thị Ngọc Loan

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Hải

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2017

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Văn Đạt

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

Số lao động bình quân trong năm 2016: 233 người (năm 2015: 212 người)

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, buru 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./.

1.3 Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2016, 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%	60,40%
- 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 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%	20,13%
- Công ty CP Bất động sản VNT – IDICO	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40%	40%
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%
Đơn vị trực thuộc			
- Ban Quản lý dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4	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 công nghiệp		

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

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

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

Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Hình thức kế toán áp dụng

IDICO sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

2/1
Y
I
N
VA
/

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính của IDICO được tổng hợp từ Báo cáo tài chính của Cơ quan Tổng công ty và các đơn vị phụ thuộc.

Báo cáo tài chính này lập để trình bày tình hình tài chính riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng cũng như tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016 của IDICO. Chính sách kế toán đối với khoản đầu tư của IDICO được trình bày chi tiết trong Thuyết minh dưới đây.

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

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 31/12/2016.

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 31/12/2016.

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.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại các khoản mục có gốc tiền tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính

Thời điểm	Ngân hàng	Tỷ giá mua vào	Tỷ giá bán ra
31/12/2016	Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam	22.720 (VND/USD)	22.790 (VND/USD)
31/12/2016	Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	22.730 (VND/USD)	22.810 (VND/USD)

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.

Trung dương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 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.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo kế 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.

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 con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- Đầu tư vào công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà IDICO nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

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

- 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 giá gốc.

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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



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.

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.

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.

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:

	Năm 2016 (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

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. 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.

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.

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.

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

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”.

Trong năm 2016, có 14.703.398.145 đồng (năm 2015: 15.329.489.342 đồng) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của IDICO.

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 được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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.

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.

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
 - Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.
- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

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 nộp 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 2016 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.

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 (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.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20%.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban 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 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.

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với 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.

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

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	1.010.021.032	731.593.169
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	123.198.102.089	257.782.879.455
Tương đương tiền	2.243.376.758.116	190.181.166.667
Cộng	2.367.584.881.237	448.695.639.291

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

5.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn trình bày khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam- chi nhánh TP.HCM, lãi suất 6,7%/năm.

5.3 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	14.907.582.235	229.948.694.533
Ban quản lý dự án 4	4.498.800.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Dệt kim Đông Phương	2.415.412.167	2.667.084.700
Công ty Mua bán điện	-	217.474.724.056
Phải thu của khách hàng khác	7.993.370.068	9.806.885.777
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	14.907.582.235	229.948.694.533

5.4 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	16.493.288.000	24.504.717.713
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	3.600.000.000	3.600.000.000
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	16.911.429.713
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	2.893.288.000	3.993.288.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sork Phu Miêng	10.000.000.000	-
b) Dài hạn	356.612.907.272	18.560.526.807
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	175.007.883	15.694.235.694
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	2.866.291.113	2.866.291.113
Công ty cổ phần thủy điện Đak Mi (*)	353.571.608.276	-
Cộng	373.106.195.272	43.065.244.520

IDICO cho các đơn vị thành viên vay với lãi suất được tính trên cơ sở lãi suất công bố của Ngân hàng theo từng thời kỳ.

(*) Thỏa thuận giữ IDICO 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.

NH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5 PHẢI THU KHÁC

MÃU B 09-DN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
a) Ngắn hạn	331.920.609.021	-	4.331.795.570.913	-
- Tạm ứng	83.654.000	-	626.234.000	-
- Ký cược, ký quỹ	60.489.000	-	-	-
- Phải thu khác	331.776.466.021	-	4.331.169.336.913	-
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	331.920.609.021	-	4.331.795.570.913	-

Chi tiết Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
- Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO (*)	50.983.510.035	-	50.991.782.987	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	5.282.736.486	-	997.843.286	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO	11.323.710.188	-	11.133.398.303	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	1.388.175.539	-	1.278.175.539	-
- Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	-	3.020.995.417	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	12.186.486.415	-	15.302.786.415	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quê Võ IDICO	6.218.871.200	-	6.568.649.692	-
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	3.025.521.923	-	3.353.800.638	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	4.137.191.192	-	2.702.767.465	-
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi (**)	156.060.612.048	-	4.161.930.152.754	-
- Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	75.870.823.399	-	65.647.231.783	-
- Đối tượng khác	5.298.827.596	-	8.241.752.634	-
Cộng	331.776.466.021	-	4.331.169.336.913	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.237.203.160	976.597.928
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ do xác định giá trị doanh nghiệp (*)	976.051.678	976.051.678
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	261.151.482	546.250
b) Dài hạn	87.557.432.871	85.756.563.985
Chi phí tư vấn chuyển nhượng Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4	-	595.454.545
Giá trị lợi thế kinh doanh (**)	62.504.175.720	62.504.175.720
Tiền thuê đất phải nộp nhà nước KCN Nhơn Trạch V từ năm 2020 đến năm 2053	5.000.000.000	5.000.000.000
Chi phí giao dịch qua sản dự án khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO (***)	18.129.580.187	16.997.607.352
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.021.482.632	-
Chi phí khác	902.194.332	659.326.368
Cộng	88.794.636.031	86.733.161.913

(*) Công cụ dụng cụ do đánh giá lại đang phân bổ và đã phân bổ 100% giá trị nhưng Tổng Công ty vẫn còn sử dụng theo kết quả xác định Giá trị doanh nghiệp.

(**) Giá trị lợi thế kinh doanh do đánh giá lại công cụ dụng cụ chờ phân bổ và giá trị lợi thế kinh doanh (gồm giá trị thương hiệu, tiềm năng phát triển) tính giá trị vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP theo kết quả xác định Giá trị doanh nghiệp.

(***) Chi phí giao dịch qua sản dự án khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO sẽ được hạch toán vào chi phí khi IDICO bàn giao và ghi nhận doanh thu bán căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.8 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016
Phải nộp	193.720.617.949	203.580.182.326	348.423.089.756	48.877.710.519
Thuế GTGT	4.196.244.436	97.092.836.427	99.234.761.030	2.054.319.833
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	52.419.497.230	6.765.664.681	45.653.832.549
Thuế thu nhập cá nhân	687.214.318	2.862.298.065	2.379.954.246	1.169.558.137
Thuế tài nguyên	12.738.449.052	8.811.134.621	21.549.583.673	-
Các loại thuế khác	129.495.574.374	693.897.505	130.189.471.879	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	46.603.135.769	41.700.518.478	88.303.654.247	-
Phải thu	1.784.319.440	1.784.319.440	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	1.784.319.440	1.784.319.440	-	-
	191.936.298.509	205.364.501.766	348.423.089.756	48.877.710.519

Số dư tại ngày 01/01/2016 của thuế và các khoản phải nộp/ phải thu Nhà Nước đã được điều chỉnh theo Biên bản điều chỉnh kết quả thẩm tra xác định GTDN và xử lý tài chính của Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam.

CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.9 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

MÃU B 09-DN

NGUYÊN GIÁ	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)
Số dư tại 01/01/2016 trước điều chỉnh kết quả XDGTĐN (*)	443.909.542.540	64.581.352.821	23.693.871.870	1.166.496.192	2.392.684.955	535.743.948.378
Tăng	195.854.167.769	1.611.751.765	667.628.207	-	130.896.291	198.264.444.032
Điều chỉnh theo kết quả xác định GTĐN	195.854.167.769	1.611.751.765	667.628.207	-	130.896.291	198.264.444.032
Giảm	62.810.863.560	1.589.949.004	150.837.742	-	130.896.291	64.682.546.597
Điều chỉnh theo Biên bản thẩm tra xác định GTĐN ngày 20/7/2016	62.810.863.560	1.589.949.004	150.837.742	-	130.896.291	64.682.546.597
Số dư tại 01/01/2016 điều chỉnh theo kết quả XDGTĐN	576.952.846.749	64.603.155.582	24.210.662.335	1.166.496.192	2.392.684.955	669.325.845.813
Tăng trong năm	62.367.201.527	66.060.000	3.359.541.818	-	106.200.000	65.899.003.345
Mua trong năm	-	66.060.000	3.359.541.818	-	106.200.000	3.531.801.818
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	62.367.201.527	-	-	-	-	62.367.201.527
Giảm trong năm	-	-	1.923.822.065	88.000.000	-	2.011.822.065
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	88.000.000	-	88.000.000
Bàn giao cho Nhà máy Thủy điện Đak mi 4	-	-	1.923.822.065	-	-	1.923.822.065
Số dư tại 31/12/2016	639.320.048.276	64.669.215.582	25.646.382.088	1.078.496.192	2.498.884.955	733.213.027.093



**CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ

Số dư tại 01/01/2016 trước điều chỉnh kết quả XDGTDN (*)	159.609.751.919	11.001.596.076	12.596.796.600	1.060.992.670	1.737.191.300	186.006.328.565
Tăng	39.452.408.455	1.589.949.004	150.837.742	-	130.896.291	41.324.091.492
Điều chỉnh kết quả xác định GTDN	39.452.408.455	1.589.949.004	150.837.742	-	130.896.291	41.324.091.492
Giảm	-	3.079.328.762	2.167.908.037	357.648.660	244.819.164	5.849.704.623
Điều chỉnh kết quả xác định GTDN	-	3.079.328.762	2.167.908.037	357.648.660	244.819.164	5.849.704.623
Số dư tại 01/01/2016 điều chỉnh theo kết quả XDGTDN	199.062.160.374	9.512.216.318	10.579.726.305	703.344.010	1.623.268.427	221.480.715.434
Tăng trong năm	34.174.876.513	3.841.737.737	4.093.118.411	37.394.911	459.929.500	42.607.057.072
Khấu hao trong năm	34.174.876.513	3.841.737.737	3.856.587.961	37.394.911	420.329.500	42.330.926.622
Tăng khác	-	-	236.530.450	-	39.600.000	276.130.450
Giảm trong năm	-	-	1.923.822.065	88.000.000	-	2.011.822.065
Bản giao cho Nhà máy Thủy điện Đak mi 4	-	-	1.923.822.065	-	-	1.923.822.065
Thanh lý nhượng bán	-	-	-	88.000.000	-	88.000.000
Số dư tại 31/12/2016	233.237.036.887	13.353.954.055	12.749.022.651	652.738.921	2.083.197.927	262.075.950.441

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2016	377.890.686.375	55.090.939.264	13.630.936.030	463.152.182	769.416.528	447.845.130.379
Tại ngày 31/12/2016	406.083.011.389	51.315.261.527	12.897.359.437	425.757.271	415.687.028	471.137.076.652

- Công ty thực hiện điều chỉnh một số bút toán theo biên bản xử lý tài chính 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.
 - Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng đến ngày 31/12/2016 là 14.552.763.429 đồng (ngày 31/12/2015 là 8.785.474.335 đồng).
- IDICO đã thế chấp tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, các công trình xây dựng hình thành từ vốn vay cho các khoản tín dụng được trình bày ở Thuyết minh số 5.17.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2016	515.419.200	822.056.644.863	822.572.064.063
Tăng trong năm	-	136.295.693.920	136.295.693.920
Tạo ra từ nội bộ doanh	-	136.295.693.920	136.295.693.920
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	<u>515.419.200</u>	<u>958.352.338.783</u>	<u>958.867.757.983</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2016	-	120.626.899.452	120.626.899.452
Tăng trong năm	-	17.252.312.457	17.252.312.457
Khấu hao trong năm	-	17.252.312.457	17.252.312.457
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2016	<u>-</u>	<u>137.879.211.909</u>	<u>137.879.211.909</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2016	<u>515.419.200</u>	<u>701.429.745.411</u>	<u>701.945.164.611</u>
Tại 31/12/2016	<u>515.419.200</u>	<u>820.473.126.874</u>	<u>820.988.546.074</u>

IDICO đã thế chấp tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, các công trình xây dựng hình thành từ vốn vay cho các khoản tín dụng được trình bày ở Thuyết minh số 5.17.

5.11 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	497.209.269.447	497.209.269.447	265.056.203.697	265.056.203.697
Dự án khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO	497.209.269.447	497.209.269.447	265.056.203.697	265.056.203.697
Cộng	<u>497.209.269.447</u>	<u>497.209.269.447</u>	<u>265.056.203.697</u>	<u>265.056.203.697</u>

CC T IE A

5.12 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Thuỷ điện Đak Mi 3	986.817.581.001	361.533.221.210
Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	184.161.630.988	183.979.975.046
Khu công nghiệp Sơn Mỹ I	23.555.779.963	23.555.779.963
Khu công nghiệp Phú Mỹ II	75.445.695.995	109.430.922.409
Đường Đỗ Xá - Quan Sơn	9.548.181.220	9.548.181.220
Cảng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	8.380.409.255	8.384.440.784
Khu công nghiệp Nhơn Trạch V	23.413.993.676	23.498.943.997
Nhà máy xử lý nước thải Phú Mỹ II	31.347.476.900	31.347.476.900
Khu công nghiệp Mỹ Xuân A mở rộng	5.608.643.513	12.081.209.448
Các công trình khác	5.419.089.827	4.516.763.897
Cộng	1.353.698.482.338	767.876.914.874

Khu công nghiệp Phú Mỹ II và Phú Mỹ II mở rộng

Khu công nghiệp Phú Mỹ II có diện tích 620,2 ha thuộc Tân Thành - tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng có diện tích 403 ha thuộc xã Phước Hòa - Huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, nằm ở vị trí đầu mối giao thông quan trọng của Vùng kinh tế trọng điểm phía nam, thành phố Hồ Chí Minh - Đồng Nai - Bà Rịa Vũng Tàu - Bình Dương, cách trung tâm thành phố Biên Hòa khoảng 70 km theo Quốc lộ 51, cách trung tâm Vũng Tàu 30km, cách thành phố Hồ Chí Minh 90km.

IDICO đã thế chấp tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, các công trình xây dựng hình thành từ vốn vay cho các khoản tín dụng được trình bày ở Thuyết minh số 5.17.

...
N
N
A
VI
A

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.13 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2016		01/01/2016		Dự phòng	Giá hợp lý	Giá gốc	Số lượng	Dự phòng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng								
Đầu tư vào Công ty con			1.101.119.353.736	1.101.119.353.736	-	-	-	1.067.803.739.922	1.067.803.739.922	-	-	-	1.067.803.739.922	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	81,94%	81,94%	2.868.000	18.356.046.908	-	-	2.868.000	18.356.046.908	18.356.046.908	-	-	-	18.356.046.908	-
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	51%	51%	4.080.000	69.360.000.000	-	-	4.080.000	69.360.000.000	69.360.000.000	-	-	-	69.360.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	51%	51%	4.360.500	55.409.106.453	-	-	4.360.500	55.409.106.453	55.409.106.453	-	-	-	55.409.106.453	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng đầu khí IDICO	51%	51%	2.550.000	32.039.472.494	-	-	2.550.000	32.039.472.494	36.703.526.856	-	-	-	36.703.526.856	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	96,83%	96,83%	3.389.090	2.648.011.208	-	-	3.389.090	2.648.011.208	2.648.011.208	-	-	-	2.648.011.208	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	60,40%	60,40%	1.208.000	5.194.400.000	-	-	1.208.000	5.194.400.000	5.194.400.000	-	-	-	5.194.400.000	-
Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO	100%	100%	-	397.351.970.328	-	-	-	397.351.970.328	397.351.970.328	-	-	-	397.351.970.328	-
Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	51%	51%	22.950.000	267.458.264.631	-	-	22.950.000	267.458.264.631	267.458.264.631	-	-	-	267.458.264.631	-
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	47,50%	54,78%	11.850.870	142.766.308.176	-	-	9.355.950	142.766.308.176	104.786.640.000	-	-	-	104.786.640.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	100%	100%	-	78.586.573.538	-	-	-	78.586.573.538	78.586.573.538	-	-	-	78.586.573.538	-
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	39,94%	52,49%	3.194.920	31.949.200.000	-	-	3.194.920	31.949.200.000	31.949.200.000	-	-	-	31.949.200.000	-

CÔNG TY ME - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2016		01/01/2016		Dự phòng	Giá hợp lý	Dự phòng
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Số lượng	Giá gốc			
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			431.330.017.481	431.330.017.481	431.330.017.481	431.330.017.481	-	492.824.314.682	-
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	49%	49%	5.749.162	150.712.000.000	150.712.000.000	150.712.000.000	-	56.550.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	20,13%	20,13%	1.106.891	18.218.017.481	18.218.017.481	18.218.017.481	-	18.218.017.481	-
Công ty CP Kiểm định xây dựng IDICO-VINACONTROL	0%	0%	-	-	-	-	-	1.586.617.201	-
Công ty CP Bất động sản VNT - IDICO	40%	40%	240.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	-	2.400.000.000	-
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	0%	0%	-	-	-	-	-	154.069.680.000	-
Công ty CP Thủy điện Đak Mít	26,00%	26%	26.000.000	260.000.000.000	260.000.000.000	260.000.000.000	-	260.000.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác									
Công ty CP Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO			770.000	8.393.000.000	8.393.000.000	8.393.000.000	-	8.393.000.000	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dầu khí IDICO Long Sơn			7.064.103	28.256.416.000	28.256.416.000	28.256.416.000	-	28.256.416.000	-
Trường ĐH Công nghiệp Vĩnh			1.000.000	10.217.858.042	10.217.858.042	10.217.858.042	-	10.217.858.042	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam			311.940	3.119.400.000	3.119.400.000	3.119.400.000	-	3.090.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp			135.000	2.951.688.000	2.951.688.000	2.951.688.000	-	2.951.688.000	-
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận			1.395.000	14.470.722.442	14.470.722.442	14.470.722.442	-	14.470.722.442	-
Cộng			1.599.858.455.701	1.599.858.455.701	1.599.858.455.701	1.628.007.739.088	-	1.628.007.739.088	-

Chi tiết các Công ty con, Công ty liên kết và tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2016 như sau:

	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	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%	60,40%
- 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 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%	20,13%
- Công ty CP Bất động sản VNT – IDICO	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40%	40%
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%

**CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.14 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	322.327.988.668	322.327.988.668	100.504.051.459	100.504.051.459
Tập đoàn Điện lực Dongfang	126.000.243.397	126.000.243.397	-	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 10	36.106.388.605	36.106.388.605	-	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	38.210.747.574	38.210.747.574	-	-
Công ty TNHH Một thành viên Xây lắp điện 2	23.066.057.389	23.066.057.389	-	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	2.039.085.000	2.039.085.000	50.556.118.799	50.556.118.799
Công ty CP Cơ giới và Xây lắp số 9	-	-	6.406.941.197	6.406.941.197
Khác	96.905.466.703	96.905.466.703	43.540.991.463	43.540.991.463
b. Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	322.327.988.668	322.327.988.668	100.504.051.459	100.504.051.459

5.15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	637.372.807	10.985.285.931
Chi phí lãi vay	13.478.958	2.021.124.684
Thuế GTGT đầu ra tháng 12 Nhà máy thủy điện DakMi 4	-	8.782.815.747
Khác	623.893.849	181.345.500
Cộng	637.372.807	10.985.285.931

5.16 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
a) Ngắn hạn	39.217.199.476	22.280.471.371
Kinh phí công đoàn	163.963.900	64.877.930
Bảo hiểm xã hội	-	17.828.910
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.983.270.465	10.179.205.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.069.965.111	12.018.559.531
b) Dài hạn	20.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	20.000.000	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	39.237.199.476	22.280.471.371

Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO (*)	7.297.136.315	7.297.136.315
Phải trả khác	4.772.828.796	4.721.423.216
Cộng	12.069.965.111	12.018.559.531

(*) Đây là khoản chi phí phải trả dự án Khu dân cư phường 6, thành phố Tân An, Long An theo Biên bản kiểm toán Nhà nước khu vực IV ngày 30 tháng 9 năm 2013.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MÃU B 09-DN

5.17 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	30.000.000.000	34.061.376.000	4.061.376.000	4.061.376.000
b) Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Đông Đồng Nai	7.525.000.000	7.525.000.000	7.525.000.000	2.320.000.000	2.320.000.000	2.320.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	4.640.000.000	4.640.000.000	4.640.000.000	2.320.000.000	2.320.000.000	2.320.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	-	-	-
	485.000.000	485.000.000	485.000.000	-	-	-
c) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TPHCM	1.111.059.986.050	1.111.059.986.050	426.431.136.198	2.593.515.851.995	3.278.144.701.847	3.278.144.701.847
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	77.447.000.000	77.447.000.000	-	-	77.447.000.000	77.447.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	224.369.939.855	224.369.939.855	60.442.789.000	4.800.000.000	168.727.150.855	168.727.150.855
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	-	-	-	65.411.942.279	65.411.942.279	65.411.942.279
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	-	-	-	286.571.827.891	286.571.827.891	286.571.827.891
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận	443.746.649.081	443.746.649.081	309.832.649.081	1.800.000.000.000	1.933.914.000.000	1.933.914.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	-	-	-	145.400.000.000	145.400.000.000	145.400.000.000
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	100.820.168.351	100.820.168.351	100.820.168.351
Ngân hàng BNP Paribas	353.571.608.276	353.571.608.276	47.130.909.279	173.246.865.877	479.687.564.874	479.687.564.874
Quý tích lũy trả nợ nước ngoài - Bộ Tài chính	-	-	-	12.625.047.597	12.625.047.597	12.625.047.597
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	11.924.788.838	11.924.788.838	9.024.788.838	4.640.000.000	7.540.000.000	7.540.000.000
Cộng	1.118.584.986.050	1.118.584.986.050	463.956.136.198	2.629.897.227.995	3.284.526.077.847	3.284.526.077.847

5.17 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Khoản vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - CN thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng khung số 43/2015/378281/HĐTĐK và hợp đồng tín dụng thành phần số 143/2015/378281/HĐTĐTP01 ký ngày 28/09/2015 về việc cho vay tài trợ dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng do IDICO làm chủ đầu tư. Số tiền vay là 110.000.000.000 đồng. Mục đích vay là thanh toán chi phí đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu Công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng, bao gồm lãi vay trong thời gian kinh doanh. Thời hạn vay 96 tháng (8 năm) kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Thời hạn rút vốn 90 tháng kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng khung. Thời gian ân hạn 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên của hợp đồng tín dụng thành phần này. Lãi suất trong hạn là lãi suất tiền gửi tiết kiệm bằng VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ niêm yết tại ngân hàng tại thời điểm rút vốn vay (hoặc vào thời điểm điều chỉnh lãi suất khi đến kỳ điều chỉnh lãi) +3,2%. Lãi suất cho vay thả nổi điều chỉnh 6 tháng/lần. Lãi suất nợ quá hạn tối đa 150% lãi suất trong hạn.

Khoản vay trung hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Đồng Nai theo Hợp đồng tín dụng số 01/2013//HĐTĐ ngày 17 tháng 04 năm 2013. Trị giá hợp đồng vay: 24.000.000.000 đồng với thời hạn vay là 72 tháng. Lãi suất vay áp dụng theo Thông báo của BIDV Đồng Nai tại thời điểm rút vốn, lãi suất thả nổi, điều chỉnh 3 tháng/lần theo thông báo của BIDV Đồng Nai tại thời điểm điều chỉnh. Lãi suất quá hạn: 150% lãi suất nợ trong hạn. Khoản vay được sử dụng để đầu tư dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Phú Mỹ II (giai đoạn 1, công suất 4.000 m³/ngày - đêm). Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của Dự án nhà máy xử lý nước thải KCN Phú Mỹ II (giai đoạn 1, công suất 4.000 m³/ngày - đêm).

Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:

+ Hợp đồng tín dụng số 0701686.00002/HĐTĐ-KCNPMII ngày 25/6/2007 có hạn mức tín dụng 126.000.000.000 đồng với thời hạn giải ngân 36 tháng. Tại ngày 31/12/2013, IDICO đã giải ngân 126 tỷ đồng; hợp đồng tín dụng số 0701686.00003/HĐTĐ-KCNPMII ngày 1/8/2009 có hạn mức tín dụng 100 tỷ đồng với thời hạn giải ngân 60 tháng. Tại ngày 31/12/2013, IDICO đã giải ngân 99.999.625.944 đồng; hợp đồng tín dụng số 0701686.00004/HĐTĐ-KCNPMII ngày 19/11/2010 có hạn mức tín dụng 121 tỷ đồng với thời hạn giải ngân 48 tháng.

Tại ngày 31/12/2012, IDICO đã giải ngân 119.741.376.279 đồng. Các khoản vay trên được sử dụng để đầu tư xây dựng Dự án KCN Phú Mỹ II. Khoản vay chịu lãi suất theo từng lần thông báo tại thời điểm giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn. Khoản vay được thế chấp bằng quyền thu từ các Hợp đồng cho thuê đất, Hợp đồng thu phí sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Phú Mỹ II với giá trị là 63.147.000 Đô la Mỹ (tương đương với 1.000.893.000.000 đồng).

+ Hợp đồng tín dụng số HĐ 0901686.01 ngày 30/6/2009 có hạn mức tín dụng 19 tỷ đồng với thời hạn giải ngân là 84 tháng. Khoản vay được sử dụng để đầu tư xây dựng Dự án Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Mỹ xuân A. Khoản vay chịu lãi suất theo từng lần thông báo tại thời điểm giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản với giá trị là 32.149.000.000 đồng.

+ Hợp đồng tín dụng số HĐ 0901686.02 ngày 30/6/2009 có hạn mức 21 tỷ đồng với thời hạn giải ngân 84 tháng. Khoản vay được sử dụng để đầu tư xây dựng Dự án Nhà máy xử lý nước thải Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5. Khoản vay chịu lãi suất theo từng lần thông báo tại thời điểm giải ngân. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản với giá trị là 34.804.000.000 đồng.

CO
T
E
A
H

5.17 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Bình, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Trị, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/HĐTD-ĐM3 ngày 09 tháng 3 năm 2015 có hạn mức tín dụng 1.047.000.000.000 đồng với thời hạn vay 15 năm. Khoản vay để thực hiện Dự án Thủy điện ĐakMi 3 với lãi suất được tính bằng lãi suất tiết kiệm bình quân có kỳ hạn 12 tháng và lãi suất biên là 3,5%/năm. Khoản vay được bảo đảm bằng Tài sản dự án và Cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO.

Khoản vay từ Ngân hàng BNP Paribas - Chi nhánh Tp.HCM theo Hợp đồng tín dụng ngày 6/11/2008 có hạn mức tín dụng 47.987.129 Đô la Mỹ với thời hạn giải ngân 120 tháng. Khoản vay được sử dụng để đầu tư xây dựng Dự án Nhà máy Thủy điện ĐakMi 4 với lãi suất thả nổi LIBOR 6 tháng cộng 3,2%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng cam kết bảo lãnh của Bộ Tài Chính ngày 11/2/2009.

Khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Đông Đồng Nai theo hợp đồng tín dụng số 01/2013/HĐ ngày 28 tháng 01 năm 2013. Hạn mức vay là 20.000.000.000 đồng; Thời hạn vay là 84 tháng kể từ ngày rút vốn vay đầu tiên; Lãi suất tiền vay áp dụng lãi suất cho vay dài hạn bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng công bố tại thời điểm Công ty nhận nợ đầu tiên và sẽ được điều chỉnh 03 tháng/lần. Khoản vay được sử dụng để đầu tư dự án Hệ thống xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 - Giai đoạn 2. Đảm bảo tiền vay là tài sản hình thành từ vốn vay và vốn tự có của dự án. Thông báo số 144/TB-HĐTDCS ngày 25/01/2013 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai về việc gia hạn thời hạn rút vốn vay đến 30/06/2014.

5.18 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện tiền cho thuê đất và phí hạ tầng trong các Khu công nghiệp nhận trước, được phân bổ vào doanh thu hàng năm theo thời gian cho thuê và tiền nhân trước của khách hàng mua căn hộ Tân Phú với số tiền lần lượt là 3.144.145.389.059 đồng và 528.994.513.306 đồng.

01/11/16
NG
KT
JT
/E
A

CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.19 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	<i>Đơn vị tính: VND</i> Tổng
Số dư tại 01/01/2015	489.655.061.751	1.167.392.949.675	-	443.946.516.315	-	30.050.042.331	2.131.044.570.072
Tăng trong năm	-	-	-	-	94.098.120.985	-	94.098.120.985
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	94.098.120.985	-	94.098.120.985
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2015 trước điều chỉnh kết quả xác định GTDN	489.655.061.751	1.167.392.949.675	-	443.946.516.315	94.098.120.985	30.050.042.331	2.225.142.691.057
Đánh giá lại tài sản cổ phần hóa	-	-	184.775.301.216	-	-	-	184.775.301.216
Xử lý tài chính theo VVFC	-	123.768.538.562	-	-	-	(10.414.467.957)	113.354.070.605
Số dư tại 31/12/2015 sau điều chỉnh kết quả xác định GTDN	489.655.061.751	1.291.161.488.237	184.775.301.216	443.946.516.315	94.098.120.985	19.635.574.374	2.523.272.062.878

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

	489.655.061.751	1.291.161.488.237	184.775.301.216	443.946.516.315	94.098.120.985	19.635.574.374	MÃU B 09-DN
Số dư tại 01/01/2016							2.523.272.062.878
Tăng trong năm	-	-	127.808.642.984	81.578.909.718	307.333.697.889	16.548.154.081	533.269.404.672
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	307.333.697.889	-	307.333.697.889
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	81.578.909.718	-	-	81.578.909.718
Khoản phải thu về quỹ hỗ trợ sắp xếp Doanh nghiệp theo Biên bản làm việc ngày 26/9/2016	-	-	-	-	-	16.548.154.081	16.548.154.081
Lợi nhuận đã nộp vào Ngân sách Nhà Nước	-	-	127.808.642.984	-	-	-	127.808.642.984
Giảm trong năm	-	-	-	-	264.522.513.284	19.635.574.374	284.158.087.658
Nộp LNCL vào Ngân sách nhà nước theo VB số 4048/TCT-DNL ngày 06/9/2016 của Tổng Cục Thuế	-	-	-	-	-	19.635.574.374	19.635.574.374
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	151.499.408.621	-	151.499.408.621
Lợi nhuận còn lại phải nộp theo KL Đoàn công tác Tổng cục thuế	-	-	-	-	113.023.104.663	-	113.023.104.663
Số dư tại 31/12/2016	489.655.061.751	1.291.161.488.237	312.583.944.200	525.525.426.033	136.909.305.590	16.548.154.081	2.772.383.379.892

**CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.20 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Doanh thu	241.818.279.691	989.894.915.978
Doanh thu xây lắp	18.462.159.968	32.816.220.910
Doanh thu kinh doanh điện	-	772.839.792.862
Doanh thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	223.356.119.723	184.238.902.206
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	241.818.279.691	989.894.915.978
- Giảm giá hàng bán	-	410.218.182
Doanh thu thuần	241.818.279.691	989.484.697.796

5.21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giá vốn xây lắp	9.636.722.807	32.578.519.179
Giá vốn kinh doanh điện	-	772.839.792.862
Giá vốn cung cấp hàng hóa, dịch vụ	138.740.310.425	121.841.037.126
Cộng	148.377.033.232	927.259.349.167

5.22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	76.988.351.659	12.537.600.717
Cổ tức, lợi nhuận được chia	49.060.128.016	42.552.127.950
Lãi chênh lệch tỷ giá	14.907.424	512.422.744
Chuyển nhượng cổ phần	63.807.677.024	4.546.750.000
Quỹ đầu tư phát triển nộp về Công ty mẹ của Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	20.078.391.616	17.929.931.868
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	13.136.911
Cộng	209.949.455.739	78.091.970.190

5.23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	27.086.848.593	5.955.776.671
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.896.649.998	210.790.516
Chi phí tài chính khác	5.884.345.967	45.467.500
Cộng	35.867.844.558	6.212.034.687

**CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.24 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí nhân viên quản lý	25.086.659.981	25.710.204.821
Chi phí vật liệu quản lý	1.282.857.546	1.182.083.969
Chi phí đồ dùng văn phòng	620.672.685	310.448.400
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.964.098.663	2.855.872.742
Thuế phí và lệ phí	221.148.036	390.742.503
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.915.799.641	4.852.071.520
Chi phí bằng tiền khác	8.421.169.368	8.448.648.225
Cộng	44.512.405.920	43.750.072.180

5.25 THU NHẬP KHÁC/ CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Doanh thu chuyển nhượng Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4 và 4 C	5.878.185.037.190	-
Thu tiền phạt chậm tiến độ Hợp Đồng Tài sản chuyển nhượng Nhà máy thủy điện Đak Mi 4	354.897.788	-
Phí dịch vụ quản lý vận hành - Nhà máy thủy điện Đak Mi 4	1.358.235.212	7.728.397.928
Khác	2.301.031.323	1.135.659.338
Cộng	5.884.582.717.496	8.864.057.266
<i>Chi phí khác</i>		
Chi phí chuyển nhượng Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4 và 4 C	5.738.804.777.350	-
Tiền phạt chậm tiến độ hợp đồng	2.346.541.603	-
Nộp thuế theo QĐ của Cục thuế	2.993.609.640	-
Phí dịch vụ quản lý vận hành cụm Nhà máy thủy điện Đak Mi 4	-	-
Khác	3.597.657.454	1.616.747.545
Cộng	5.747.742.586.047	1.616.747.545
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	136.840.131.449	7.247.309.721

M.S.T
/ GI
/ PHC

5.26 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	359.850.583.169	97.602.521.673
Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:	4.758.032.746	1.108.447.545
Chi phí không hợp lý hợp lệ	4.758.032.746	1.108.447.545
Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:	69.138.519.632	60.938.225.033
Cổ tức, lợi nhuận được chia	69.138.519.632	60.482.059.818
Lãi chênh lệch tỷ giá cuối năm	-	443.667.498
Khác	-	12.497.717
Thu nhập chịu thuế	295.470.096.283	37.772.744.185
Kinh doanh KCN Phú Mỹ II	7.187.187.451	-
Thuế suất	10%	22%
Kinh doanh KCN Nhơn Trạch 5	41.425.932.420	22.106.366.456
Thuế suất	5%	5%
Kinh doanh KCN Mỹ Xuân A	13.670.407.381	6.161.886.675
Thuế suất	5%	5%
Các hoạt động kinh doanh khác	233.186.569.031	9.504.491.054
Thuế suất	20%	22%
Chi phí thuế TNDN	50.110.849.541	3.504.400.688
Thuế TNDN phải nộp các năm trước	2.406.035.739	-
Thuế TNDN hiện hành	52.516.885.280	3.504.400.688

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 2016 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.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20%.

Việc xác định thuế thu nhập của IDICO 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.

N:
CỘT
TỔ
ỀM
AV
HÀ

**CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

IDICO được Nhà nước giao đất có thời hạn để thực hiện đầu tư các dự án Khu công nghiệp có trả tiền sử dụng đất. Tiền sử dụng đất được trừ vào chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng khi thực hiện dự án theo quy định của Nhà nước. Hiện nay, IDICO vẫn đang làm việc với cơ quan có thẩm quyền để thống nhất đơn giá thuê đất và diện tích đất thuê.

6.2 ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ

Một số số liệu của báo cáo tài chính kỳ trước được điều chỉnh hồi tố theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 về việc Công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ. Cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Số tại 01/01/2016	Số tại 01/01/2016	Chênh lệch
	trước điều chỉnh	sau điều chỉnh	
	XĐGTDN	XĐGTDN	
	VND	VND	VND
Tiền	258.439.007.771	258.514.472.624	75.464.853
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	232.774.513.784	229.948.694.533	-2.825.819.251
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-23.851.942.517	-	23.851.942.517
Chi phí trả trước ngắn hạn	546.250	976.597.928	976.051.678
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	952.843.814	1.784.319.440	831.475.626
Tài sản cố định hữu hình	349.737.619.813	447.845.130.379	98.107.510.566
- Nguyên giá	535.743.948.378	669.325.845.813	133.581.897.435
- Giá trị hao mòn lũy kế	-186.006.328.565	-221.480.715.434	-35.474.386.869
Đầu tư vào công ty con	832.249.121.531	1.067.803.739.922	235.554.618.391
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	536.945.150.000	492.824.314.682	-44.120.835.318
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	107.632.724.955	67.379.684.484	-40.253.040.471
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-92.923.401.884	-	92.923.401.884
Chi phí trả trước dài hạn	23.252.388.265	85.756.563.985	62.504.175.720
Tổng thay đổi Tài sản			427.624.946.195
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	64.225.043.575	193.720.617.949	129.495.574.374
Vốn khác của chủ sở hữu	1.167.392.949.675	1.291.161.488.237	123.768.538.562
Chênh lệch đánh giá tài sản	-	184.775.301.216	184.775.301.216
Quý hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	30.050.042.331	19.635.574.374	-10.414.467.957
Tổng thay đổi Nguồn vốn			427.624.946.195

**CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.3 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, IDICO có giao dịch với các bên liên quan là đơn vị cùng Tổng IDICO như sau:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO	Khối lượng xây lắp	230.268.132.703	169.796.030.233
	Chuyển lợi nhuận về Tổng Công ty	20.078.391.616	17.929.931.868
	Tiền mua nước sạch	24.092.659	22.696.100
Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Khối lượng xây lắp	45.082.842.607	59.187.827.033
	Lãi vay	104.266.666	204.408.334
Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Khối lượng xây lắp	1.453.601.961	435.591.192
	Cổ tức	-	4.805.570.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Khối lượng xây lắp	7.332.081.679	-
	Lãi vay	282.998.477	282.998.477
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Mua hàng hóa - dịch vụ	-	411.983.529
	Khối lượng xây lắp	5.110.216.417	825.424.013
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	88.117.083	298.435.196
	Cổ tức	422.800.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Cổ tức	500.000.000	2.616.300.000
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Cổ tức	14.221.044.000	14.969.520.000
Công ty CP Thủy điện Đak Mí	Chi phí chuyên nhượng Nhà máy Thủy điện Đak Mí 4 và 4 C	5.738.804.777.350	-
	Doanh thu chuyển nhượng Nhà máy Thủy điện Đak Mí 4 và 4 C	5.878.185.037.190	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Khác	-	72.000.000
	Trả gốc vay	1.100.000.000	-
	Lãi cho vay	240.150.696	394.270.581
Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Cho vay	6.157.000.000	-
	Cổ tức	1.328.269.200	1.328.269.200
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Khối lượng xây lắp	-	40.756.272.224
	Khác	1.083.459.942	-
	Cho vay	-	1.504.659.593
Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Cho vay	10.000.000.000	31.517.400.771
	Cổ tức	16.065.000.000	11.475.000.000
	Lãi vay	361.722.222	863.497.286
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Mua thiết bị đo lường	-	11.400.000
	Khối lượng xây lắp	-	11.836.168.182
	Mua điện	1.680.596.668	948.102.027
	Cổ tức	6.120.000.000	6.120.000.000

**CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

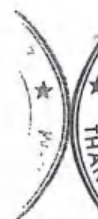
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

6.3 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan là đơn vị cùng Tổng IDICO như sau:

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Phải thu khách hàng	36.566.763	-
	Phải thu khác	1.388.175.539	1.278.175.539
Công ty CP Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Cho vay dài hạn	2.866.291.113	2.866.291.113
	Ứng trước cho người bán	-	-
	Phải trả người bán	5.718.748.244	-
	Phải thu khác	11.323.710.188	11.133.398.303
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Phải thu	-	-
	Phải trả người bán	2.171.699.208	-
	Ứng trước cho người bán	-	164.040.512
	Phải thu khác	3.025.521.923	3.353.800.638
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Phải thu khác	5.282.736.486	997.843.286
	Phải trả người bán	52.088.161.012	50.556.118.799
	Trả trước cho người bán	-	26.845.560.631
Công ty CP Đầu tư Xây dựng lắp máy IDICO	Phải trả người bán	20.352.251.703	129.396.014
	Phải trả người bán	129.396.014	-
	Trả trước cho người bán	-	11.470.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Phải trả khác	7.297.136.315	7.297.136.315
	Phải thu khác	12.186.486.415	15.302.786.415
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Phải thu khác	6.218.871.200	6.568.649.692
	Phải thu khách hàng	-	-
	Cho vay ngắn hạn	2.893.288.000	3.993.288.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Phải thu khác	50.983.510.035	50.991.782.987
	Phải trả người bán	25.723.322	25.723.322
	Cho vay	10.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO	Cho vay dài hạn	-	-
	Phải thu khác	75.870.823.399	65.647.231.783
	Phải trả người bán	40.927.534.491	-
	Phải trả khác	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Phải thu khác	4.040.779.234	2.702.767.465
	Phải thu khách hàng	59.945.739	-
	Phải trả người bán	9.121.965.925	6.410.257
	Cho vay ngắn hạn	3.600.000.000	3.600.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	Phải trả người bán	6.855.472.639	1.748.107.316
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	Ứng trước cho người bán	-	15.000.000.000
	Phải thu khác	156.060.612.048	4.161.930.152.754
	Cho vay	353.571.608.276	-



6.3 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Thù lao và thu nhập cán bộ chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2016	Năm 2015
		VND	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	4.993.205.000	4.603.648.000

6.4 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 5.17, 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.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.367.584.881.237	448.695.639.291
Phải thu khách hàng và phải thu khác	719.850.732.528	4.604.183.275.966
Đầu tư tài chính ngắn hạn	10.072.583.333	-
Cộng	3.097.508.197.098	5.052.878.915.257
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.118.584.986.050	3.284.526.077.847
Phải trả người bán và phải trả khác	361.565.188.144	122.784.522.830
Chi phí phải trả	637.372.807	10.985.285.931
Cộng	1.480.787.547.001	3.418.295.886.608

Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn trong đó cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

6.4 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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.

Giá trị còn lại của các tài sản bằng tiền và công nợ phải trả có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

Tên đối tượng	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2016	01/01/2016	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	479.571.851.673	354.761.922.027	480.301.437.102	1.695.846.626
Tổng	479.571.851.673	354.761.922.027	480.301.437.102	1.695.846.626

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.

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.

N: C
CÓN
TN
M
VIE
YAN

6.4 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Công nợ tài chính

Tại 31/12/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán	361.545.188.144	20.000.000	361.565.188.144
Chi phí phải trả	637.372.807	-	637.372.807
Các khoản vay	7.525.000.000	1.111.059.986.050	1.118.584.986.050
Cộng	369.707.560.951	1.111.079.986.050	1.480.787.547.001
Tại 01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	122.784.522.830	-	122.784.522.830
Chi phí phải trả	10.985.285.931	-	10.985.285.931
Các khoản vay	6.381.376.000	3.278.144.701.847	3.284.526.077.847
Cộng	140.151.184.761	3.278.144.701.847	3.418.295.886.608

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.

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 31/12/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản trương đương tiền	2.367.584.881.237	-	2.367.584.881.237
Phải thu khách hàng và phải thu khác	363.237.825.256	356.612.907.272	719.850.732.528
Đầu tư tài chính ngắn hạn	10.072.583.333	-	10.072.583.333
Cộng	2.740.895.289.826	356.612.907.272	3.097.508.197.098
Tại 01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản trương đương tiền	448.695.639.291	-	448.695.639.291
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4.585.622.749.159	18.560.526.807	4.604.183.275.966
Cộng	5.034.318.388.450	18.560.526.807	5.052.878.915.257

6.5 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán và số dư đầu kỳ tại ngày 01/01/2016 của Tổng Công ty đã bao gồm các điều chỉnh có liên quan đến việc xác định giá trị doanh nghiệp 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Trần Thị Ngọc Loan

Nguyễn Hồng Hải

Nguyễn Văn Đạt

