

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 2017

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
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 - 45



**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 2017.

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

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

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

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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



Số: 265/2018/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính năm 2017

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 28 tháng 02 năm 2018, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban 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 Tổng công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 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, lũy kế đến thời điểm 31/12/2017 đã được điều chỉnh theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hoá và Khoản mục “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” theo ý kiến của Kiểm toán viên trong Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 không còn ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.



---

**Phan Thanh Nam****Phó Tổng Giám đốc**

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

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

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM****Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens***Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2018*

---

**Nguyễn Thiên Trình****Kiểm toán viên**

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

27 / Y + Á N

**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 2017

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

Mẫu B 01-DN

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(Trình bày lại) VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>3.196.732.842.634</b>	<b>2.830.761.846.234</b>
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>1.228.442.680.606</b>	<b>2.367.584.881.237</b>
1. Tiền	111		758.894.526.525	124.208.123.121
2. Các khoản tương đương tiền	112		469.548.154.081	2.243.376.758.116
<b>II- Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.445.000.000.000</b>	<b>10.072.583.333</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	1.445.000.000.000	10.072.583.333
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>459.108.179.268</b>	<b>382.040.770.723</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	234.676.060.071	16.983.687.326
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		9.610.439.171	15.187.090.868
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	3.600.000.000	16.493.288.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	211.221.680.026	333.376.704.529
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.6</b>	<b>406.373.037</b>	<b>848.684.878</b>
1. Hàng tồn kho	141		406.373.037	848.684.878
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>63.775.609.723</b>	<b>70.214.926.063</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	8.651.791.956	1.237.203.160
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		48.436.378.905	68.977.722.903
3. Thuế và các khoản phải thu NN	153	5.13	6.687.438.862	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>6.010.358.081.708</b>	<b>5.301.102.929.698</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>176.467.557.859</b>	<b>356.612.907.272</b>
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4	176.467.557.859	356.612.907.272
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.141.365.018.791</b>	<b>1.292.125.622.726</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	1.849.768.456.081	471.137.076.652
- Nguyên giá	222		2.215.585.920.876	733.213.027.093
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(365.817.464.795)	(262.075.950.441)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	1.291.596.562.710	820.988.546.074
- Nguyên giá	228		1.459.291.959.361	958.867.757.983
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(167.695.396.651)	(137.879.211.909)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>578.723.920.248</b>	<b>1.850.907.751.785</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.6	142.905.871.263	497.209.269.447
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.10	435.818.048.985	1.353.698.482.338
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11</b>	<b>1.865.658.455.701</b>	<b>1.599.858.455.701</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.101.119.353.736	1.101.119.353.736
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		697.130.017.481	431.330.017.481
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.409.084.484	67.409.084.484
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>248.143.129.109</b>	<b>201.598.192.214</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	238.573.191.161	201.598.192.214
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		9.569.937.948	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>9.207.090.924.342</b>	<b>8.131.864.775.932</b>

**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 2017

Mẫu B 01-DN

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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(Trình bày lại) VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>6.347.321.259.903</b>	<b>5.358.706.135.739</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.008.499.003.732</b>	<b>574.486.247.324</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	100.008.354.833	322.327.988.668
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		3.675.890.608	18.826.618.836
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	8.378.486.399	165.675.410.160
4. Phải trả người lao động	314		10.758.051.123	6.482.875.107
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	24.174.354.508	637.372.807
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	78.046.199.719	10.909.091
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	716.462.328.621	39.217.199.476
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	63.040.000.000	7.525.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		3.955.337.921	13.782.873.179
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.338.822.256.171</b>	<b>4.784.219.888.415</b>
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.17	3.772.605.290.876	3.673.139.902.365
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	20.000.000
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.16	1.566.216.965.295	1.111.059.986.050
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>2.859.769.664.439</b>	<b>2.773.158.640.193</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>2.859.769.664.439</b>	<b>2.773.158.640.193</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		489.655.061.751	489.655.061.751
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.291.756.942.783	1.291.161.488.237
6. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		312.583.944.200	312.583.944.200
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		617.958.447.960	525.525.426.033
9. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		119.015.961.111	16.548.154.081
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28.799.306.634	137.684.565.891
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.799.306.634	137.684.565.891
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>9.207.090.924.342</b>	<b>8.131.864.775.932</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu



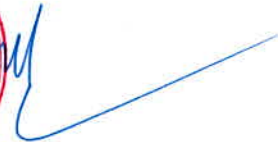
Trần Thị Ngọc Loan

Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Hải

Tổng Giám Đốc

Nguyễn Văn Đạt



**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 2017

Mẫu B 02-DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	(Trình bày lại) VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	906.285.427.182	242.355.482.795
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.19	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.19	906.285.427.182	242.355.482.795
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	663.250.214.722	148.377.033.232
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>243.035.212.460</b>	<b>93.978.449.563</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	196.775.611.772	211.405.551.247
7. Chi phí tài chính	22	5.22	62.500.609.108	35.867.844.558
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>62.500.609.108</i>	<i>27.086.848.593</i>
8. Chi phí bán hàng	25	5.23	18.070.794.979	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.24	59.299.934.655	44.532.587.374
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>299.939.485.490</b>	<b>224.983.568.878</b>
11. Thu nhập khác	31	5.25	2.512.948.249	5.885.254.237.496
12. Chi phí khác	32	5.25	50.662.840.208	5.747.742.586.047
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(48.149.891.959)</b>	<b>137.511.651.449</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>251.789.593.531</b>	<b>362.495.220.327</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	30.142.486.289	52.577.321.435
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>221.647.107.242</b>	<b>309.917.898.892</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2018

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 2017

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2016 (Trình bày lại)	
		Năm 2017 VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1.058.179.596.164	1.438.571.850.546
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(1.317.215.395.660)	(612.769.134.421)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(48.431.376.029)	(48.184.386.114)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(102.791.513.993)	(45.041.317.860)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(58.520.619.872)	(6.765.664.681)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2.171.045.582.839	3.692.070.488.419
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1.618.097.299.276)	(143.633.830.337)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>84.168.974.173</b>	<b>4.274.248.005.552</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(175.969.402.532)	(13.119.920.631)
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	(1.610.521.323.506)	(54.865.863.737)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	354.820.475.933	244.048.031.693
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(265.800.000.000)	(132.141.668.176)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	42.603.614.764	154.069.680.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	145.273.443.679	197.066.452.681
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.509.593.191.662)</b>	<b>436.129.397.865</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
3. Tiền thu từ đi vay	33	705.301.029.662	39.024.788.838
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(193.930.864.427)	(2.623.282.644.259)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(225.088.168.067)	(207.169.748.621)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>286.281.997.168</b>	<b>(2.791.427.604.042)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(1.139.142.220.321)</b>	<b>1.918.949.799.375</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>2.367.584.881.237</b>	<b>448.695.639.291</b>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>	<i>19.690</i>	<i>(60.557.429)</i>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>1.228.442.680.606</b>	<b>2.367.584.881.237</b>

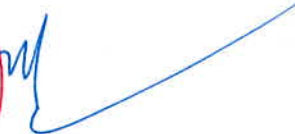
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Trần Thị Ngọc Loan

Nguyễn Hồng Hải

Nguyễn Văn Đạt

**I. 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 2017: 257 người (năm 2016: 233 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 Tổng công ty**

Tại ngày 31/12/2017, Tổng công ty có các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

<b>Tên Công ty</b>	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn (%)</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết (%)</b>
<b>Công ty con</b>			
1. Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển vật liệu IDICO	Kinh doanh vật liệu xây dựng	81,94%	81,94%
2. Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO	Xây lắp, kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
3. Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Đầu tư, xây lắp	51%	51%
4. Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đầu tư, xây lắp, du lịch, kinh doanh hạ tầng KCN	51%	51%
5. Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Đầu tư, xây lắp	96,83%	96,83%
6. Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	Tư vấn đầu tư xây dựng	60,40%	60,40%
7. Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO	Đầu tư, xây lắp, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100%	100%
8. Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
9. Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị, xây lắp	47,50%	54,78%
10. Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100%	100%
11. 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%
<b>Công ty liên kết</b>			
1. Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Giao thông, vật liệu xây dựng	49%	49%
2. Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Gia công cơ khí, lắp đặt thiết bị	20,13%	20,13%
3. Công ty CP Bất động sản VNT – IDICO	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40%	40%
4. Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%
<b>Đơn vị trực thuộc</b>			
1. Chi nhánh Tổng công ty IDICO - Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	Quản lý dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3		
2. Chi nhánh Tổng công ty tại Hà Nội	Xây lắp		
3. 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 Tổng 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**

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

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

Ban 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 2017.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Tổng công ty sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

**Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính của Tổng công ty 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 2017 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 31/12/2017 của Tổng công ty. Chính sách kế toán đối với khoản đầu tư của Tổng công ty được trình bày chi tiết trong Thuyết minh dưới đây.

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

**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 31/12/2017.

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 31/12/2017.

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
31/12/2017	Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam	22.665 (VND/USD)	22.735 (VND/USD)
31/12/2017	Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	22.675 (VND/USD)	22.795 (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.

Tương đương tiền

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản cho vay

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

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

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

*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 Tổng công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng công ty. 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 Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Tổng công ty. 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

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, liên doanh và đầu tư khác được ghi nhận ban đầu theo phương pháp giá gốc và được đánh giá lại khoản đầu tư tại ngày 31/12/2014 theo biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp đã được phê duyệt.

**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 Tổng công ty.

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 Tổng công ty 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.

**Hàng tồn kho**

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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.

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

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:

	<b>Năm 2017</b> <b>(Số năm)</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	08 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	08 - 10
Hệ thống đường, thoát nước Khu công nghiệp	05 - 20

Tại ngày 01/01/2017, giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình đã được điều chỉnh theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp. Khấu hao theo nguyên giá mới và thời gian khấu hao mới sẽ được tính từ thời điểm Công ty mẹ chính thức chuyển thành công ty cổ phần. Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng của Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5, Khu công nghiệp Phú Mỹ II. 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.



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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước (Tiếp theo)**

Chi phí trả trước tại Tổng công ty bao gồm: công cụ dụng cụ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ, giá trị công cụ dụng cụ đã phân bổ 100% được đánh giá lại, giá trị lợi thế tiềm năng phát triển và giá trị thương hiệu của Tổng công ty được đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp.

Giá trị thương hiệu và tiềm năng phát triển được phân bổ không quá 10 năm và bắt đầu phân bổ vào thời điểm Tổng công ty chính thức chuyển thành công ty cổ phần

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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 Tổng công ty và người bán (là đơn vị độc lập với , gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

**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 2017, có 25.300.163.822 đồng (năm 2016: 14.703.398.145 đồng) chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào tài sản dở dang của Tổng công ty.

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

**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 Tổng công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa theo quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015, theo Quy chế tài chính và theo Điều lệ của Công ty như sau:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển 30% Lợi nhuận sau thuế
- Quỹ khen thưởng phúc lợi cho người lao động trích 03 tháng lương thực hiện của người lao động
- Quỹ khen thưởng cho người quản lý doanh nghiệp, Kiểm soát viên trích 1,5 tháng lương thực hiện của Viên chức quản lý.
- Lợi nhuận còn lại sau khi trích các quỹ được nộp về Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.

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

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.

**Hợp đồng xây dựng**

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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu

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 Tổng công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**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.

**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.



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

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

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

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

Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ II có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành (thuế suất năm 2017 là 20%) tính trên thu nhập chịu thuế. Theo Văn bản số 7128/CT-THNVDT ngày 22/11/2010 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ II được miễn bốn năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (2009) và giảm 50% trong bảy năm tiếp theo.

Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Mỹ Xuân A có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% tính trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động (2004) và mức thuế suất theo quy định hiện hành cho các năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 8751/BKH/PTDN ngày 19/12/2005 của Bộ Kế hoạch, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Mỹ Xuân A được miễn 4 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (2006) và giảm 50% trong tám năm tiếp theo.

Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% tính trên thu nhập chịu thuế trong 10 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động (2004) và mức thuế suất theo quy định hiện hành cho các năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 7905/BKH/PTDN ngày 08/12/2004 và số 8751/BKH/PTDN ngày 19/12/2005 của Bộ Kế hoạch, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 được miễn 2 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (2007) và giảm 50% trong ba năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221001111, chứng nhận lần đầu ngày 15/4/2014 của Ban quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 áp dụng bằng 10% trong 15 năm kể từ kỳ tính thuế năm 2004, dự án được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm đầu tiên có thu nhập chịu thuế (2007) và giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 9 năm tiếp theo.

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.

**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, 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**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	823.547.263	1.010.021.032
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	758.070.979.262	123.198.102.089
Tương đương tiền (**)	469.548.154.081	2.243.376.758.116
<b>Cộng</b>	<b>1.228.442.680.606</b>	<b>2.367.584.881.237</b>

(\*) Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn bao gồm tiền gửi tài khoản phong tỏa (Tiền thu từ cổ phần hóa và tiền lãi phát sinh: 687.392.646.034 đồng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 2. Số tiền trên tài khoản này phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp theo quy định về Cổ phần hóa).

(\*\*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng có thời hạn dưới 03 tháng từ ngày lập báo cáo tài chính đến ngày đáo hạn, lãi suất tiền gửi bình quân là 5,8%/ năm.

**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 dưới 12 tháng từ ngày lập báo cáo tài chính đến ngày đáo hạn tại các Ngân hàng thương mại. Lãi suất tiền gửi bình quân là 6,3%/ năm.

**5.3 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>234.676.060.071</b>	<b>16.983.687.326</b>
Ban quản lý dự án 4	3.822.592.000	4.498.800.000
Công ty TNHH Một thành viên Dệt kim Đông Phương	-	2.415.412.167
Công ty cổ phần Steel Builder	17.524.456.290	
Công ty TNHH Sản xuất Hammer	9.780.962.231	-
Công ty Mua bán điện (EPTC) (*)	187.953.108.705	-
Phải thu của khách hàng khác	15.594.940.845	10.069.475.159
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>234.676.060.071</b>	<b>16.983.687.326</b>

(\*) Là khoản phải thu từ hoạt động kinh doanh điện tại Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3 từ tháng 06/2017 đến hết tháng 12/2017. Trong đó, có 85.850.819.691 đồng là tiền điện cung cấp từ tháng 06/2017 đến tháng 10/2017.

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

MẪU B 09-DN

**5.4 PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>16.493.288.000</b>
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	-	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	-	2.893.288.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Sork Phu Miêng IDICO	-	10.000.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>176.467.557.859</b>	<b>356.612.907.272</b>
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	175.007.883
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	-	2.866.291.113
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi (*)	176.467.557.859	353.571.608.276
<b>Cộng</b>	<b>180.067.557.859</b>	<b>373.106.195.272</b>

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

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.5 PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>211.221.680.026</b>	-	<b>333.376.704.529</b>	-
- Phải thu về cổ phần hóa	4.110.665.400	-	1.189.357.000	-
- Lãi dự thu của Các ngân hàng	23.838.138.887	-	-	-
- Tạm ứng	291.852.002	-	83.654.000	-
- Phải thu khác	182.981.023.737	-	332.103.693.529	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>211.221.680.026</b>	-	<b>333.376.704.529</b>	-

**Chi tiết số dư phải thu khác theo đối tượng**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
- Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO (*)	37.640.758.166	-	50.983.510.035	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	1.177.308.076	-	5.282.736.486	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO	10.214.714.802	-	11.323.710.188	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	1.498.175.539	-	1.388.175.539	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	12.186.486.415	-	12.186.486.415	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quế Võ IDICO	79.200.000	-	6.218.871.200	-
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	-	-	3.025.521.923	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	5.362.342.413	-	4.137.191.192	-
- Công ty CP Thủy điện Đak Mí (**)	97.508.779.729	-	156.060.612.048	-
- Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	15.844.669.601	-	75.870.823.399	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư XD đô thị Việt Nam	493.614.816	-	493.614.816	-
- Đối tượng khác	974.974.180	-	5.132.440.288	-
<b>Cộng</b>	<b>182.981.023.737</b>	-	<b>332.103.693.529</b>	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09-DN

5.5 PHẢI THU KHÁC (Tiếp theo)

(\*) Khoản phải thu khác từ Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO chủ yếu thể hiện khoản phải thu từ chuyển đổi sang cổ phần hóa theo Biên bản bàn giao từ Nhà máy sang Công ty CP ngày 22/8/2008 bao gồm: cổ tức và các khoản phải thu khác.

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

5.6 HÀNG TỒN KHO

*Đơn vị tính: VND*

Hàng tồn kho ngắn hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	405.547.492	-	838.166.350	-
Công cụ, dụng cụ	825.545	-	10.518.528	-
<b>Cộng</b>	<b>406.373.037</b>	<b>-</b>	<b>848.684.878</b>	<b>-</b>

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO (*)	142.905.871.263	142.905.871.263	497.209.269.447	497.209.269.447
<b>Cộng</b>	<b>142.905.871.263</b>	<b>142.905.871.263</b>	<b>497.209.269.447</b>	<b>497.209.269.447</b>

(\*) Chi phí dở dang tương ứng với phần chưa bàn giao cho người mua bao gồm chi phí của Block C, diện tích thương mại và 5% còn lại theo hợp đồng của Block A, B





**5.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>8.651.791.956</b>	<b>1.237.203.160</b>
Chi phí chờ phân bổ Chi nhánh Hà Nội	243.830.038	-
Chi phí chờ phân bổ của Đắk mi	7.353.549.923	-
Chi phí giao dịch qua sàn dự án khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO	65.653.390	-
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ do xác định giá trị doanh nghiệp	786.335.520	976.051.678
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	202.423.085	261.151.482
<b>b) Dài hạn</b>	<b>238.573.191.161</b>	<b>201.598.192.214</b>
Chi phí tư vấn chuyển nhượng Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4	-	-
Giá trị lợi thế kinh doanh (*)	63.093.348.915	62.504.175.720
Tiền thuê đất phải nộp nhà nước KCN Nhơn Trạch V từ năm 2022 đến năm 2053	84.824.213.123	56.944.966.652
Tiền thuê đất phải nộp nhà nước KCN Phú Mỹ từ năm 2034 đến năm 2055	81.073.158.548	62.095.792.691
Chi phí liên quan đến công tác bán hàng Tân Phú IDICO	-	18.129.580.187
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	9.582.470.575	1.021.482.632
Chi phí khác	-	902.194.332
<b>Cộng</b>	<b>247.224.983.117</b>	<b>202.835.395.374</b>

(\*) Giá trị lợi thế kinh doanh do đánh giá lại 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 kết quả xác định Giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước. Giá trị lợi thế kinh doanh được phân bổ tối đa 10 năm kể từ thời điểm chuyển sang công ty cổ phần.

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư tại 01/01/2017	639.320.048.276	64.669.215.582	25.646.382.088	1.078.496.192	2.498.884.955	733.213.027.093
Tăng trong năm	1.005.322.041.075	474.148.342.890	2.818.181.818	84.328.000	12.949.050.532	1.495.321.944.315
Mua trong năm						-
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.005.322.041.075	474.148.342.890	2.818.181.818	84.328.000	-	1.482.372.893.783
Phân loại lại	-	-	-	-	12.949.050.532	12.949.050.532
Giảm trong năm	12.949.050.532	-	-	-	-	12.949.050.532
Phân loại lại	12.949.050.532	-	-	-	-	12.949.050.532
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>1.631.693.038.819</b>	<b>538.817.558.472</b>	<b>28.464.563.906</b>	<b>1.162.824.192</b>	<b>15.447.935.487</b>	<b>2.215.585.920.876</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại 01/01/2017	233.237.036.887	13.353.954.055	12.749.022.651	652.738.921	2.083.197.927	262.075.950.441
Tăng trong năm	63.985.225.478	34.225.961.646	2.689.821.394	56.851.759	2.783.654.077	103.741.514.354
Khấu hao trong năm	63.985.225.478	34.225.961.646	2.689.821.394	56.851.759	2.783.654.077	103.741.514.354
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>297.222.262.365</b>	<b>47.579.915.701</b>	<b>15.438.844.045</b>	<b>709.590.680</b>	<b>4.866.852.004</b>	<b>365.817.464.795</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2017	406.083.011.389	51.315.261.527	12.897.359.437	425.757.271	415.687.028	471.137.076.652
Tại ngày 31/12/2017	1.334.470.776.454	491.237.642.771	13.025.719.861	453.233.512	10.581.083.483	1.849.768.456.081

Tại ngày 01/01/2017 và ngày 31/12/2017 Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình đã được điều chỉnh theo Biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp và theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2017 của Bộ Xây dựng về việc quyết định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam. Giá trị đánh giá lại của Tài sản cố định theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp được khấu hao kể từ ngày Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần.

Tổng Công ty 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 5.16.

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất Tổng Công ty	Quyền sử dụng đất Mỹ Xuân A	Quyền sử dụng đất KCN Nhơn Trạch 5	Quyền sử dụng đất KCN Phú Mỹ II	Quyền sử dụng đất KCN Phú Mỹ II mở rộng	Quyền sử dụng đất Nhà máy Đăk mi 4, 4C	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>								
Số dư tại 01/01/2017	515.419.200	90.895.567.476	69.165.194.450	784.329.290.912	13.898.870.063	-	63.415.882	958.867.757.983
Tăng trong năm	-	393.372.800	-	11.349.237.050	473.494.206.401	60.010.022.298	-	545.246.838.549
Xây dựng cơ bản hoàn thành		393.372.800		11.349.237.050	473.494.206.401	60.010.022.298		545.246.838.549
Giảm trong năm	-	-	25.845.271.314	18.977.365.857	-	-	-	44.822.637.171
Giảm khác (*)	-	-	25.845.271.314	18.977.365.857	-	-	-	44.822.637.171
Số dư tại 31/12/2017	<u>515.419.200</u>	<u>91.288.940.276</u>	<u>43.319.923.136</u>	<u>776.701.162.105</u>	<u>487.393.076.464</u>	<u>60.010.022.298</u>	<u>63.415.882</u>	<u>1.459.291.959.361</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>								
Số dư tại 01/01/2017	-	24.007.233.801	21.274.486.514	92.534.075.712			63.415.882	137.879.211.909
Tăng trong năm	-	1.848.023.754	620.304.067	18.607.784.169	7.961.860.592	778.212.160	-	29.816.184.742
Khấu hao trong năm	-	1.848.023.754	620.304.067	18.607.784.169	7.961.860.592	778.212.160	-	29.816.184.742
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2017	<u>-</u>	<u>25.855.257.555</u>	<u>21.894.790.581</u>	<u>111.141.859.881</u>	<u>7.961.860.592</u>	<u>778.212.160</u>	<u>63.415.882</u>	<u>167.695.396.651</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>								
Tại 01/01/2017	<u>515.419.200</u>	<u>66.888.333.675</u>	<u>47.890.707.936</u>	<u>691.795.215.200</u>	<u>13.898.870.063</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>820.988.546.074</u>
Tại 31/12/2017	<u>515.419.200</u>	<u>65.433.682.721</u>	<u>21.425.132.555</u>	<u>665.559.302.224</u>	<u>479.431.215.872</u>	<u>59.231.810.138</u>	<u>-</u>	<u>1.291.596.562.710</u>

(\*) Giảm khác là giảm tiền đền bù được bù trừ tiền thuê đất của Khu công nghiệp theo Kết luận của Kiểm toán Nhà nước ngày 11/12/2017.

Tổng công ty 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 5.16.

Tại ngày 01/01/2017 và ngày 31/12/2017 Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình đã được điều chỉnh theo Biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp và theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2017 của Bộ Xây dựng về việc quyết định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH Một thành viên. Giá trị đánh giá lại của Tài sản cố định theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp được khấu hao kể từ ngày Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần.

**5.10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	1.085.692.817	986.817.581.001
Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	116.980.421.810	184.161.630.988
Khu công nghiệp Sơn Mỹ I	-	23.555.779.963
Khu công nghiệp Phú Mỹ II	84.620.961.678	75.445.695.995
Đường Đỗ Xá - Quan Sơn	-	9.548.181.220
Cảng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	8.384.440.784	8.380.409.255
Khu Công nghiệp Hựu Thạnh	134.603.969.118	
Khu tái định cư KCN Hựu Thạnh	19.180.105.248	
Khu công nghiệp Cầu Nghìn	60.025.419.606	
Khu công nghiệp Nhơn Trạch V	6.021.945.843	23.413.993.676
NMXL nước thải KCN Nhơn Trạch 5	245.537.272	
Nhà máy xử lý nước thải Phú Mỹ II	844.762.861	31.347.476.900
Khu công nghiệp Mỹ Xuân A mở rộng	3.824.791.948	5.608.643.513
Các công trình khác	-	5.419.089.827
<b>Cộng</b>	<b>435.818.048.985</b>	<b>1.353.698.482.338</b>

**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.

**Khu Công nghiệp Cầu Nghìn**

Nhận chuyển giao Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Cầu Nghìn với diện tích 184,07ha tại Thị trấn An Bài và xã An Thanh, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình từ Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO (IDICO-URBIZ) theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Mã số dự án 4362430626 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 23/5/2017 cho Tổng công ty thực hiện Dự án và Quyết định số 401/QĐ-TCT ngày 14/6/2017 của Tổng công ty

**Khu Công nghiệp Hựu Thạnh:**

Dự án đầu tư và xây dựng kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Hựu Thạnh được HĐQT Tổng công ty phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư xây dựng tại Quyết định số 84/QĐ -TCT ngày 22/8/2017 với tổng mức đầu tư là 5.044.211 triệu đồng. Dự án đã được ban quản lý khu kinh tế tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận đầu tư số 50221000383 cấp ngày 30/8/2013 và được UBND Long an Phê duyệt thành lập tại quyết định số 3469/QĐ-UBND ngày 26/8/2016.

Tổng công ty 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.

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

*Đơn vị tính: VND*

STT	Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2017			01/01/2017				
		Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý (*)	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý (*)	Dự phòng
<b>1</b>	<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				<b>1.101.119.353.736</b>	<b>787.178.027.000</b>	-		<b>1.101.119.353.736</b>	<b>689.102.277.000</b>	-
1	Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO (MCI)	81,94%	81,94%	2.868.000	18.356.046.908	15.200.400.000	-	2.868.000	18.356.046.908	14.053.200.000	-
2	Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO (UIC)	51%	51%	4.080.000	69.360.000.000	136.068.000.000	-	4.080.000	69.360.000.000	118.320.000.000	-
3	Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO (LAI)	51%	51%	4.360.500	55.409.106.453	52.326.000.000	-	4.360.500	55.409.106.453	67.151.700.000	-
4	Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO (ICN)	51%	51%	2.550.000	32.039.472.494	64.515.000.000	-	2.550.000	32.039.472.494	62.475.000.000	-
5	Công ty CP Đầu tư xây dựng số 10 IDICO (I10)	96,83%	96,83%	3.389.090	2.648.011.208	2.711.272.000	-	3.389.090	2.648.011.208	2.711.272.000	-
6	Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO (INC)	60,40%	60,40%	1.208.000	5.194.400.000	13.288.000.000	-	1.208.000	5.194.400.000	4.469.600.000	-
7	Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO	100%	100%	-	397.351.970.328	-	-	-	397.351.970.328	-	-
8	Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO (ISH)	51%	51%	22.950.000	267.458.264.631	307.530.000.000	-	22.950.000	267.458.264.631	252.450.000.000	-
9	Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO (HTI)	47,50%	54,78%	11.850.870	142.766.308.176	195.539.355.000	-	9.355.950	142.766.308.176	167.471.505.000	-
10	Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	100%	100%	-	78.586.573.538	-	-	-	78.586.573.538	-	-
11	Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quê Võ IDICO	39,94%	52,49%	3.194.920	31.949.200.000	-	-	3.194.920	31.949.200.000	-	-

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)**

*Đơn vị tính: VND*

Đối tượng đầu tư	Tỷ lệ		31/12/2017			01/01/2017				
	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>				<b>697.130.017.481</b>	<b>11.179.599.100</b>	-		<b>431.330.017.481</b>	-	-
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	49%	49%	5.749.162	150.712.000.000	-	-	5.655.000	150.712.000.000	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO (LMI)	20,13%	20,13%	1.106.891	18.218.017.481	11.179.599.100	-	1.106.891	18.218.017.481	-	-
Công ty CP Bất động sản VNT - IDICO	40%	40%	240.000	2.400.000.000	-	-	240.000	2.400.000.000	-	-
Công ty CP Thủy điện Đak Mí	26,00%	26%	26.000.000	260.000.000.000	-	-	26.000.000	260.000.000.000	-	-
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ (**)	30,00%	30%		265.800.000.000	-	-			-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				<b>67.409.084.484</b>	<b>40.542.436.900</b>	-		<b>67.409.084.484</b>	<b>22.521.206.000</b>	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO (CTI)			770.000	8.393.000.000	23.485.000.000	-	770.000	8.393.000.000	8.393.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại dầu khí- IDICO (PXL)			7.064.103	28.256.416.000	16.247.436.900	-	7.064.103	28.256.416.000	14.128.206.000	-
Trường ĐH Công nghiệp Vinh			1.000.000	10.217.858.042	-	-	1.000.000	10.217.858.042	-	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam			311.940	3.119.400.000	-	-	309.000	3.119.400.000	-	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp (NAC)			135.000	2.951.688.000	810.000.000	-	135.000	2.951.688.000	-	-
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận			1.395.000	14.470.722.442	-	-	1.395.000	14.470.722.442	-	-
<b>Cộng</b>				<b>1.865.658.455.701</b>	<b>838.900.063.000</b>	-		<b>1.599.858.455.701</b>	<b>711.623.483.000</b>	-



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

MẪU B 09-DN

**5.11 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)**

Giá gốc của khoản đầu tư được trình bày lại theo Quyết định phê duyệt kết quả xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

(\*) Tại ngày báo cáo, đối với các Công ty đã niêm yết trên sàn chứng khoán, giá trị hợp lý được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 29/12/2017 (bao gồm cả sàn chứng khoán chưa chính thức UPCOM); Đối với các Công ty chưa niêm yết, giá trị hợp lý không được xác định do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn. Tổng công ty không thực hiện trích lập dự phòng do đang trong quá trình cổ phần hóa và tuân thủ các quy định của Nhà nước về cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước.

(\*\*) Đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ theo theo Văn bản số 3003/BXD-KHTC ngày 30/12/2016 của Bộ Xây dựng đồng ý về chủ trương cho phép Tổng công ty nghiên cứu và tham gia góp vốn đầu tư dự án kính nổi siêu trắng và Nghị quyết số 34-1/NQ-TCT ngày 25/5/2017 của Hội đồng thành viên Tổng công ty về việc chấp thuận chủ trương góp vốn điều lệ vào Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ.

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>100.008.354.833</b>	<b>100.008.354.833</b>	<b>322.327.988.668</b>	<b>322.327.988.668</b>
Tập đoàn Điện lực Dongfang	7.902.727.596	7.902.727.596	126.000.243.397	126.000.243.397
Công ty Cổ phần Sông Đà 10	7.463.787.405	7.463.787.405	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	11.828.819.661	11.828.819.661	23.066.057.389	23.066.057.389
Khác	72.813.020.171	72.813.020.171	98.944.551.703	98.944.551.703
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>100.008.354.833</b>	<b>100.008.354.833</b>	<b>322.327.988.668</b>	<b>322.327.988.668</b>

**5.13 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2017 VND
<b>Phải nộp</b>	<b>165.675.410.160</b>	<b>309.274.172.237</b>	<b>466.571.095.998</b>	<b>8.378.486.399</b>
Thuế GTGT	2.941.883.274	34.084.164.467	35.859.270.453	1.166.777.288
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.714.268.704	30.142.486.289	75.856.754.993	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.169.558.137	5.873.650.736	5.340.675.587	1.702.533.286
Thuế tài nguyên	-	7.946.968.248	4.557.091.432	3.389.876.816
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	114.040.759.343	3.726.444.932	117.607.688.066	159.516.209
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.808.940.702	227.500.457.565	227.349.615.467	1.959.782.800
<b>Phải thu</b>	-	-	<b>6.687.438.862</b>	<b>6.687.438.862</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	6.687.438.862	6.687.438.862



**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>24.174.354.508</b>	<b>637.372.807</b>
Chi phí lãi vay	-	13.478.958
Chi phí lãi vay phải trả:Thủy điện Đakmi 3	18.861.249.947	-
Chi phí lãi vay phải trả:KCN Phú Mỹ II mở rộng	2.274.853.020	-
Chi phí xây dựng: NMXLNT Phú Mỹ 2	748.387.558	-
Giá vốn Mở rộng QL 1A Km 848+875- Km 890 Thừa Thiên Huế	2.070.073.983	-
Chi phí khác	219.790.000	623.893.849
<b>Cộng</b>	<b>24.174.354.508</b>	<b>637.372.807</b>

**5.15 PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>716.462.328.621</b>	<b>39.217.199.476</b>
Kinh phí công đoàn	37.436.780	163.963.900
Phải trả về cổ phần hoá (*)	687.393.746.034	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.504.979.974	26.983.270.465
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.526.165.833	12.069.965.111
<b>b) Dài hạn</b>	-	<b>20.000.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	20.000.000
<b>Cộng</b>	<b>716.462.328.621</b>	<b>39.237.199.476</b>

**Chi tiết các khoản phải trả, phải nộp ngắn  
hạn khác**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO (*)	7.297.136.315	7.297.136.315
Ban Điều hành dự án Khu căn hộ Tân Phú IDICO: Kinh phí bảo trì căn hộ	10.867.908.098	-
Phải trả khác	5.361.121.420	4.772.828.796
<b>Cộng</b>	<b>23.526.165.833</b>	<b>12.069.965.111</b>

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

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.16 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2017		Trong năm		1/1/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	-	-	-	-	-	-
<b>b) Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>63.040.000.000</b>	<b>63.040.000.000</b>	<b>63.040.000.000</b>	<b>7.525.000.000</b>	<b>7.525.000.000</b>	<b>7.525.000.000</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Đông Đồng Nai (e)	4.640.000.000	4.640.000.000	4.640.000.000	4.640.000.000	4.640.000.000	4.640.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai (b)	58.400.000.000	58.400.000.000	58.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	-	-	-	485.000.000	485.000.000	485.000.000
<b>c) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>1.566.216.965.295</b>	<b>1.566.216.965.295</b>	<b>705.301.029.662</b>	<b>250.144.050.417</b>	<b>1.111.059.986.050</b>	<b>1.111.059.986.050</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TPHCM (a)	278.341.000.000	278.341.000.000	200.894.000.000	-	77.447.000.000	77.447.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (b)	161.435.939.855	161.435.939.855	5.466.000.000	68.400.000.000	224.369.939.855	224.369.939.855
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam (c)	940.246.251.115	940.246.251.115	496.499.602.034		443.746.649.081	443.746.649.081
Ngân hàng BNP Paribas (d)	176.467.557.859	176.467.557.859	-	177.104.050.417	353.571.608.276	353.571.608.276
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đông Đồng Nai (e)	9.726.216.466	9.726.216.466	2.441.427.628	4.640.000.000	11.924.788.838	11.924.788.838
<b>Cộng</b>	<b>1.629.256.965.295</b>	<b>1.629.256.965.295</b>	<b>768.341.029.662</b>	<b>257.669.050.417</b>	<b>1.118.584.986.050</b>	<b>1.118.584.986.050</b>

**5.16 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (a) 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/HĐTDK và hợp đồng tín dụng thành phần số 143/2015/378281/HĐTDTP01 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 Tổng công ty 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.
- (b) 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//HĐTD 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/ngày - đêm).
- (c) Khoản vay từ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – các Chi nhánh: Quảng Nam, Quảng Ngãi, Quảng Bình, Quảng Trị, và 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.
- (d) 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.
- (e) Khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh 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 Đồng Nai về việc gia hạn thời hạn rút vốn vay đến 30/06/2014.

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.17 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>78.046.199.719</b>	<b>10.909.091</b>
Doanh thu nhận trước hạ tầng Khu Công nghiệp	-	10.909.091
Doanh thu điện Nhà máy Thủy điện Đăk mi 3 (*)	78.046.199.719	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.772.605.290.876</b>	<b>3.673.139.902.365</b>
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất Khu Công nghiệp	3.648.323.694.572	3.144.145.389.059
- Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A	719.203.988.098	524.357.050.827
- Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5	1.530.128.981.588	1.538.499.518.701
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ II	1.299.164.826.417	1.081.288.819.531
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	99.825.898.469	-
Doanh thu nhận trước tiền mua bán căn hộ IDICO Tân Phú	124.281.596.304	519.624.274.230
Phí bảo trì căn hộ khu căn hộ Tân Phú IDICO	-	9.370.239.076
<b>Cộng</b>	<b>3.850.651.490.595</b>	<b>3.673.150.811.456</b>

(\*) Phần điện năng đã thực hiện từ ngày vận hành thương mại của Nhà máy Thủy điện Đăkmi 3 từ tháng 06/2017 đến tháng 10/2017.

0  
0  
T  
T  
T  
A  
3

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.18 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	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	Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
<b>Số dư tại 01/01/2016</b>	<b>489.655.061.751</b>	<b>1.291.161.488.237</b>	<b>184.775.301.216</b>	<b>443.946.516.315</b>	<b>19.635.574.374</b>	<b>94.098.120.985</b>	<b>2.523.196.598.025</b>
<b>Tăng trong năm</b>	-	-	<b>127.808.642.984</b>	<b>81.578.909.718</b>	<b>16.548.154.081</b>	<b>309.917.898.892</b>	<b>535.853.605.675</b>
-Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	309.917.898.892	309.917.898.892
-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
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	-	<b>19.635.574.374</b>	<b>266.331.453.986</b>	<b>285.967.028.360</b>
- 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
-Lợi nhuận còn lại phải nộp theo Kiểm toán Nhà Nước	-	-	-	-	-	1.808.940.702	1.808.940.702
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>489.655.061.751</b>	<b>1.291.161.488.237</b>	<b>312.583.944.200</b>	<b>525.525.426.033</b>	<b>16.548.154.081</b>	<b>137.684.565.891</b>	<b>2.773.158.640.193</b>

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.18 VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

	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	Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	<b>489.655.061.751</b>	<b>1.291.161.488.237</b>	<b>312.583.944.200</b>	<b>525.525.426.033</b>	<b>16.548.154.081</b>	<b>137.684.565.891</b>
<b>Tăng trong năm</b>	-	<b>595.454.546</b>	-	<b>92.433.021.927</b>	<b>102.467.807.030</b>	<b>221.647.107.242</b>
-Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	221.647.107.242
-Phân phối lợi nhuận năm 2016 (*)	-	-	-	38.850.635.945	-	-
-Phân phối lợi nhuận năm 2017 (**)	-	-	-	52.807.125.681	-	-
-Phân phối lợi nhuận bổ sung năm 2016 theo KL KTNN	-	-	-	775.260.301	-	-
-Điều chỉnh Chi phí Đak Mí 4	-	595.454.546	-	-	-	-
-Lãi tiền gửi tiền bán cổ phần	-	-	-	-	422.989.204	-
-Tăng Tài sản là Nhà máy thủy Điện Đăk mi 3	-	-	-	-	102.044.817.826	-
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	-	-	-	<b>330.532.366.499</b>
-Phân phối lợi nhuận năm 2016 (*)	-	-	-	-	-	127.336.907.304
-Phân phối lợi nhuận năm 2017 (**)	-	-	-	-	-	187.600.081.687
-Phân phối lợi nhuận bổ sung năm 2016 theo KL KTNN	-	-	-	-	-	775.260.301
-Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi năm 2016 (*)	-	-	-	-	-	9.572.398.285
-Trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi năm 2017 (**)	-	-	-	-	-	5.247.718.922
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>489.655.061.751</b>	<b>1.291.756.942.783</b>	<b>312.583.944.200</b>	<b>617.958.447.960</b>	<b>119.015.961.111</b>	<b>28.799.306.634</b>

(\*) Phân phối lợi nhuận năm 2016 theo Nghị Quyết số 30/NQ-TCT ngày 11/05/2017 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên về việc thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2016 của Công ty mẹ.

(\*\*) Phân phối lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2017 theo Nghị Quyết số 58/NQ-TCT ngày 31/08/2017 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH Một thành viên về việc thông qua Báo cáo tài chính và Phương án phân phối lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2017.

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.19 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
<b>Doanh thu</b>	<b>906.285.427.182</b>	<b>242.355.482.795</b>
Doanh thu xây lắp	2.357.160.000	18.462.159.968
Doanh thu kinh doanh điện	91.611.539.636	-
Doanh thu cung cấp hàng hóa, dịch vụ	289.825.644.984	223.893.322.827
Doanh thu kinh doanh bất động sản	522.491.082.562	-
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>906.285.427.182</b>	<b>242.355.482.795</b>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>906.285.427.182</b>	<b>242.355.482.795</b>

**5.20 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Giá vốn xây lắp	2.070.073.983	9.636.722.807
Giá vốn kinh doanh điện	74.063.147.273	-
Giá vốn cung cấp hàng hóa, dịch vụ	153.511.510.934	138.740.310.425
Chi phí kinh doanh bất động sản	433.605.482.532	-
<b>Cộng</b>	<b>663.250.214.722</b>	<b>148.377.033.232</b>

**5.21 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	124.106.089.048	76.988.351.659
Cổ tức, lợi nhuận được chia	72.204.923.324	70.594.615.140
Lãi chênh lệch tỷ giá	464.599.400	14.907.424
Chuyển nhượng cổ phần	-	63.807.677.024
<b>Cộng</b>	<b>196.775.611.772</b>	<b>211.405.551.247</b>

**5.22 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Chi phí lãi vay	62.500.609.108	27.086.848.593
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	2.896.649.998
Chi phí tài chính khác	-	5.884.345.967
<b>Cộng</b>	<b>62.500.609.108</b>	<b>35.867.844.558</b>



**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.23 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Chi phí bán hàng Khu căn hộ cao tầng Tân Phú	18.070.794.979	
<b>Cộng</b>	<b>18.070.794.979</b>	-

**5.24 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Chi phí nhân viên quản lý	36.836.435.255	25.086.659.981
Chi phí vật liệu quản lý	1.530.883.077	1.282.857.546
Chi phí đồ dùng văn phòng	746.977.324	620.672.685
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.115.071.627	2.964.098.663
Thuế phí và lệ phí	152.312.995	221.148.036
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.692.183.997	5.915.799.641
Chi phí bằng tiền khác	11.226.070.380	8.441.350.822
<b>Cộng</b>	<b>59.299.934.655</b>	<b>44.532.587.374</b>

**5.25 THU NHẬP KHÁC/ CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) 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	-	2.383.515.983
Phí dịch vụ quản lý vận hành - Nhà máy thủy điện Đak Mi 4	-	354.897.788
Tiền điện, nước sử dụng tại căn hộ Tân Phú	1.025.098.243	
Khác	1.487.850.006	2.972.551.323
<b>Cộng</b>	<b>2.512.948.249</b>	<b>5.885.254.237.496</b>
<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
Chi phí chấm dứt các dự án thực hiện (*)	39.283.050.566	-
Khác	11.379.789.642	3.597.657.454
<b>Cộng</b>	<b>50.662.840.208</b>	<b>5.747.742.586.047</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác thuần</b>	<b>(48.149.891.959)</b>	<b>137.511.651.449</b>



**5.25 THU NHẬP KHÁC/ CHI PHÍ KHÁC (Tiếp theo)**

**(\*) Chi phí chấm dứt các dự án ngưng thực hiện bao gồm:**

- Khu Công nghiệp Sơn Mỹ 1: 24.058.603.332 đồng, chấm dứt thực dự án hiện theo Quyết định số 48/QĐ-TCT ngày 18/5/2017 và quyết toán chi phí theo Quyết định số 64/QĐ-TCT ngày 27/6/2017 của Hội đồng thành viên Tổng công ty;
- Khu Công nghiệp Đỗ Xá - Quan Sơn: 10.490.651.235 đồng, chấm dứt thực hiện dự án theo Quyết định số 38/QĐ-TCT ngày 20/4/2017 và quyết toán chi phí theo Quyết định số 136/QĐ-TCT ngày 29/12/2017 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty;

**(\*) Chi phí chấm dứt các dự án ngưng thực hiện bao gồm:**

- Khu Công nghiệp Thế Kỷ: 1.295.539.999 đồng, chấm dứt thực hiện dự án theo Quyết định số 107/QĐ-TCT ngày 03/10/2017 và quyết toán chi phí theo Quyết định số 127/QĐ-TCT ngày 12/12/2017 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty;
- Bãi đậu xe ngầm Công viên văn hóa Tao Đàn: 2.247.324.000 đồng, chấm dứt thực hiện dự án theo Quyết định số 23/QĐ-TCT ngày 31/3/2014 và quyết toán chi phí theo Quyết định số 123/QĐ-TCT ngày 27/11/2017 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty;
- Khu Công nghiệp Khu Cháy - Hà Tây: 1.190.932.000 đồng, chấm dứt thực hiện dự án theo Quyết định số 136/QĐ-TCT ngày 29/12/2017 và quyết toán chi phí theo Quyết định số 09/QĐ-TCT ngày 23/01/2018 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty.

107  
NG T  
JHT  
ATO  
VIỆT  
À N C

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**5.26 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>251.789.593.531</b>	<b>362.495.220.327</b>
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>47.570.307.735</i>	<i>4.778.214.200</i>
<i>Chi phí không hợp lý hợp lệ</i>	<i>47.570.307.735</i>	<i>4.778.214.200</i>
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>72.204.923.324</i>	<i>70.594.615.140</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>72.204.923.324</i>	<i>70.594.615.140</i>
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>227.154.977.942</b>	<b>296.678.819.387</b>
<b>Kinh doanh KCN Phú Mỹ II</b>	<b>14.407.356.469</b>	<b>7.187.187.450</b>
Thuế suất 20% (giảm 50%)	10%	10%
Thuế TNDN phải nộp	1.440.735.647	718.718.745
<b>Kinh doanh KCN Nhơn Trạch 5</b>	<b>46.824.200.555</b>	<b>42.634.655.524</b>
Thuế suất 10% (giảm 50%)	5%	5%
Thuế TNDN phải nộp	2.341.210.028	2.131.732.776
<b>Kinh doanh KCN Mỹ Xuân A</b>	<b>45.494.290.462</b>	<b>13.670.407.380</b>
Thuế suất 10% (giảm 50%)	5%	5%
Thuế TNDN phải nộp	2.274.714.523	
<b>Kinh doanh điện</b>	-	-
Thuế suất	0%	0%
<b>Các hoạt động kinh doanh khác</b>	<b>120.429.130.456</b>	<b>233.186.569.033</b>
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	24.085.826.091	46.637.313.807
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>30.142.486.289</b>	<b>50.171.285.696</b>
Thuế TNDN phải nộp các năm trước	-	2.406.035.739
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>30.142.486.289</b>	<b>52.577.321.435</b>

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

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ**

Số dư đầu kỳ tại ngày 01/01/2017 và Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được điều chỉnh hồi tố theo Biên bản kiểm toán Nhà nước ngày 11/12/2017 như sau:

**Bảng Cân đối kế toán**

Chỉ tiêu	MS	Số tại 01/01/2017	Số tại 01/01/2017	Chênh lệch
		Báo cáo KTĐL VND	Báo cáo KTNN VND	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	14.907.582.235	16.983.687.326	2.076.105.091
Phải thu ngắn hạn khác	136	331.920.609.021	333.376.704.529	1.456.095.508
Chi phí trả trước dài hạn	261	87.557.432.871	201.598.192.214	114.040.759.343
<b>Tổng thay đổi Tài sản</b>				<b>117.572.959.942</b>
Thuế và các khoản phải nộp NN	313	48.877.710.519	165.675.410.160	116.797.699.641
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	136.909.305.590	137.684.565.891	775.260.301
<b>Tổng thay đổi nguồn vốn</b>				<b>117.572.959.942</b>

**Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh**

Chỉ tiêu	MS	Năm 2016	Năm 2016	Chênh lệch
		Báo cáo KTĐL VND	Báo cáo KTNN VND	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(241.818.279.691)	(242.355.482.795)	(537.203.104)
Doanh thu hoạt động tài chính	21	(209.949.455.739)	(211.405.551.247)	(1.456.095.508)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	44.512.405.920	44.532.587.374	20.181.454
Thu nhập khác	31	(5.884.582.717.496)	(5.885.254.237.496)	(671.520.000)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	52.516.885.280	52.577.321.435	60.436.155
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>	<b>307.333.697.889</b>	<b>309.917.898.892</b>	<b>2.584.201.003</b>



**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**6.2 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO	Khối lượng xây lắp	513.786.809.215	230.268.132.703
	Chuyển lợi nhuận về Tổng Công ty	25.769.136.896	23.529.121.124
	Tiền mua nước sạch	24.092.659	24.092.659
Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Khối lượng xây lắp	7.563.772.241	45.082.842.607
	Lãi vay	206.833.333	104.266.666
Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Khối lượng xây lắp	-	1.453.601.961
	Cổ tức	3.825.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Khối lượng xây lắp	1.633.461.745	7.332.081.679
	Lãi vay	-	282.998.477
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Mua hàng hóa - dịch vụ	6.950.977.001	-
	Khối lượng xây lắp	-	5.110.216.417
	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	88.117.083
	Cổ tức	604.000.000	422.800.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Chuyển nhượng dự án đầu tư	8.634.920.883	-
	Cổ tức	5.232.600.000	500.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Cổ tức	14.221.044.000	14.221.044.000
Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Chi phí chuyển nhượng Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4 và 4 C	-	5.738.804.777.350
	Doanh thu chuyển nhượng Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4 và 4 C	-	5.878.185.037.190
	Trả gốc vay	176.405.864.427	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Mua dịch vụ	72.000.000	-
	Trả gốc vay	2.893.288.000	1.100.000.000
	Lãi cho vay	149.100.775	240.150.696
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	3.872.379.141	-
	Khác	121.288.109	1.083.459.942
	Quỹ đầu tư phát triển	2.602.468.736	-
	Tiền điện sử dụng tại Dakmi	267.353.396	-
Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Trả gốc vay	25.104.223.427	-
	Cho vay	15.104.223.427	10.000.000.000
	Cổ tức	8.032.500.000	16.065.000.000
	Lãi vay	1.361.959.362	361.722.222
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Mua thiết bị đo lường	-	-
	Khối lượng xây lắp	5.310.882.398	-
	Mua điện	-	1.680.596.668
	Cổ tức	8.160.000.000	6.120.000.000

N: 010  
 CÔNG  
 TNHH  
 KIỂM T  
 PA VI  
 S H A N

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**6.2 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>31/12/2017 VND</b>	<b>01/01/2017 VND</b>
Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	Phải thu khách hàng	36.566.763	36.566.763
	Phải thu khác	1.498.175.539	1.388.175.539
Công ty CP Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	Cho vay dài hạn		2.866.291.113
	Phải trả người bán		5.718.748.244
	Phải thu khác	10.214.714.802	11.323.710.188
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Phải trả người bán	9.712.333	2.171.699.208
	Ứng trước cho người bán	-	-
	Phải thu khác	-	3.025.521.923
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Phải thu khác	1.177.308.076	5.282.736.486
	Phải trả người bán	4.158.026.151	52.088.161.012
	Trả trước cho người bán	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng lắp máy IDICO	Phải trả người bán	2.617.457.926	20.352.251.703
	Phải trả người bán	-	129.396.014
	Phải trả khác	7.297.136.315	7.297.136.315
Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Phải trả người bán	8.634.920.883	
	Ứng trước người bán	2.040.000.000	
	Phải thu khác	12.186.486.415	12.186.486.415
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Phải thu khác	79.200.000	6.218.871.200
	Cho vay ngắn hạn	-	2.893.288.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Phải thu khác	37.640.758.166	50.983.510.035
	Phải trả người bán	-	25.723.322
	Cho vay		10.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO	Phải thu khác	15.844.669.601	55.792.431.783
	Phải trả người bán	-	40.927.534.491
	Phải thu khác	5.362.342.413	4.137.191.192
Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	Phải thu khách hàng	-	59.945.739
	Phải trả người bán	-	9.121.965.925
	Cho vay ngắn hạn	3.600.000.000	3.600.000.000
	Phải trả người bán	8.917.638.421	6.855.472.639
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	Phải thu khác	97.508.779.729	156.060.612.048
	Cho vay	176.467.557.859	353.571.608.276
Công ty TNHH MTV kiểm định xây dựng An Hòa	Phải trả người bán	1.215.893.660	-
	Trả trước cho người bán	756.673.341	756.673.341
Công ty CP Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO	Phải thu khác	-	1.155.000.000
	Cổ phiếu	8.393.000.000	8.393.000.000
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	Cổ phiếu	14.470.722.442	14.470.722.442
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng thương mại dầu khí IDIC	Phải thu khách hàng	36.566.763	36.566.763
	Cổ phiếu	28.256.416.000	28.256.416.000
Công ty TVXD Tổng hợp (Nagesco)	Cổ phiếu	2.951.688.000	2.951.688.000
Công ty Cổ phần Đầu tư XD đô thị Việt Nam	Phải thu khác	493.614.816	493.614.816
	Cổ phiếu	3.119.400.000	3.119.400.000

**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 2017

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

MẪU B 09-DN

**6.2 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)**

**Thù lao và thu nhập cán bộ chủ chốt**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tính chất giao dịch</u>	<u>Năm 2017 VND</u>	<u>Năm 2016 VND</u>
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	6.698.581.000	4.993.205.000

**6.3 THÔNG TIN SO SÁNH**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán và số dư đầu kỳ tại ngày 01/01/2017 đã bao gồm các điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán Nhà nước Khu vực IV ngày 11/12/2017.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 02 năm 2018*

**Người lập biểu**

**Trần Thị Ngọc Loan**

**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Hồng Hải**

**Tổng Giám Đốc**



**Nguyễn Văn Đạt**