



CPAVIETNAM

Qualified Services
with Global Understanding
and Vision

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

A member of

Members in principal cities throughout the world

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 53

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho 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 Thúc	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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất hàng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của IDICO trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan đến việc lập, trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất nhằm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hay bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2018

Số: 512/2018/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 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 hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên được lập ngày 20 tháng 4 năm 2018, từ trang 06 đến trang 53, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của IDICO có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh:

Như trình bày tại Thuyết minh số 6.2 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty đã điều chỉnh hồi tố một số số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2016 theo Báo cáo Kiểm toán Nhà nước ngày 11 tháng 12 năm 2017 của Kiểm toán Nhà nước về Báo cáo tài chính hợp nhất, các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng vốn, tài sản Nhà Nước năm 2016 của Tổng Công ty.

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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 không còn ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Ngoài ra, trong năm 2017, Tổng công ty đã thực hiện loại trừ: Doanh thu nội bộ, giá vốn nội bộ các đơn vị hạch toán phụ thuộc; Các giao dịch nội bộ liên quan giữa các Công ty con và Tổng công ty trong Báo cáo tài chính hợp nhất; Và một số chỉ tiêu tài chính của các Công ty liên doanh, liên kết đã được thực hiện hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 20 tháng 4 năm 2018

Nguyễn Tiến Trình
Kiểm toán viên
 Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1806-2018-137-1

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

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

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(Trình bày lại) VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		5.081.385.100.422	4.525.434.788.091
I- Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	1.475.773.153.730	2.550.434.365.110
1. Tiền	111		894.124.999.649	248.457.606.994
2. Các khoản tương đương tiền	112		581.648.154.081	2.301.976.758.116
II- Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.064.379.064.050	313.745.939.497
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	2.064.379.064.050	313.745.939.497
III- Các khoản phải thu ngắn hạn	130		891.574.192.487	742.157.059.899
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	559.608.411.752	349.381.046.946
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		180.434.666.478	195.766.739.542
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	160.625.485.948	201.263.890.086
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(17.157.684.451)	(12.649.330.926)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	8.063.312.760	8.394.714.251
IV- Hàng tồn kho	140	5.7	548.053.430.188	799.267.576.095
1. Hàng tồn kho	141		548.386.917.683	799.633.997.953
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(333.487.495)	(366.421.858)
V- Tài sản ngắn hạn khác	150		101.605.259.967	119.829.847.490
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	20.376.576.007	19.289.889.890
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		72.750.753.017	99.849.699.629
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.9	8.477.930.943	690.257.971

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

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

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200	9.280.087.802.723	8.248.501.046.168
(200 = 210+220+240+250+260)			
I Các khoản phải thu dài hạn	210	183.362.581.989	362.330.967.411
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211 5.3	9.327.057.311	29.881.437.831
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	643.442.111	929.323.939
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215 5.4	176.467.557.859	353.746.616.159
6. Phải thu dài hạn khác	216 5.5	1.875.374.299	2.013.148.260
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	(4.950.849.591)	(24.239.558.778)
II Tài sản cố định	220	6.203.146.126.860	4.107.977.329.165
1. Tài sản cố định hữu hình	221 5.10	4.248.848.429.586	2.674.577.072.846
- Nguyên giá	222	6.664.592.245.688	4.813.556.999.834
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(2.415.743.816.102)	(2.138.979.926.988)
3. Tài sản cố định vô hình	227 5.11	1.954.297.697.274	1.433.400.256.319
- Nguyên giá	228	2.242.235.319.616	1.677.454.253.165
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(287.937.622.342)	(244.053.996.846)
III. Bất động sản đầu tư	230 5.12	146.164.081.268	69.701.458.579
1. Nguyên giá	231	164.020.056.397	83.718.210.432
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232	(17.855.975.129)	(14.016.751.853)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	1.301.346.221.441	2.639.155.745.128
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241 5.13	142.905.871.263	497.706.813.907
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242 5.14	1.158.440.350.178	2.141.448.931.221
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	915.778.198.774	557.196.109.538
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252 5.15	806.144.031.279	447.609.362.043
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253 5.16	111.483.547.495	111.483.547.495
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(1.849.380.000)	(1.896.800.000)
VI Tài sản dài hạn khác	260	530.290.592.391	512.139.436.347
1. Chi phí trả trước dài hạn	261 5.8	480.132.258.401	460.500.438.584
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.267.861.424	3.745.250.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	10.633.654.630	1.063.716.682
5. Lợi thế thương mại	269 5.17	34.256.817.936	46.830.031.081
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	14.361.472.903.145	12.773.935.834.259
(270 = 100+200)			



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

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

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

Mẫu B 01-DN/HN

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2017	01/01/2017
			VND	(Trình bày lại) VND
A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		10.562.991.983.241	9.248.263.259.813
I- Nợ ngắn hạn	310		2.237.833.119.149	1.826.503.199.497
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.18	320.036.142.851	545.192.483.472
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		239.597.748.438	236.699.099.441
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	163.266.502.610	348.872.312.143
4. Phải trả người lao động	314		47.283.217.304	50.441.218.367
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.19	33.904.319.912	26.165.477.085
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.20	100.786.893.370	19.562.864.881
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	761.099.979.663	64.238.167.953
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	428.013.446.826	404.385.596.803
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		110.730.155.265	74.962.067.993
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		33.114.712.910	55.983.911.359
II- Nợ dài hạn	330		8.325.158.864.092	7.421.760.060.316
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.18	380.165.231	869.223.502
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		3.015.493	3.133.493
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.19	1.143.116.899	1.337.957.808
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.20	5.244.724.752.962	4.938.049.820.742
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	123.836.229.390	98.797.623.046
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.22	2.943.534.826.152	2.382.156.421.406
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		10.371.264.876	121.265.839
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1.165.493.089	424.614.480
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		3.798.480.919.904	3.525.672.574.445
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.23	3.798.480.919.904	3.525.672.574.445
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		489.655.061.751	489.655.061.751
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		174.627.200	174.627.200
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.295.939.231.940	1.294.445.288.709
6. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		367.067.346.932	367.965.835.617
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		706.837.323.099	603.738.760.787
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		126.165.705.933	120.422.432.767
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(56.602.889.381)	(41.600.608.060)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		182.768.595.314	162.023.040.827
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	423	5.24	693.625.661.938	632.722.413.533
II- Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430 = 300+400)	440		14.361.472.903.145	12.773.935.834.258

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

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

Mẫu B 03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2017	Năm 2016
		VND	(Trình bày lại) VND
I. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	539.939.349.502	535.033.161.946
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02	333.482.042.120	296.206.937.124
- Các khoản dự phòng	03	21.648.255.856	72.964.368.021
- Lãi/lô chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(5.760.300)	57.084.354
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(179.967.339.740)	(188.209.879.687)
- Chi phí lãi vay	06	189.572.791.787	119.988.621.354
3. Lợi nhuận từ HDKD trước thay đổi vốn lưu động	08	904.669.339.225	836.040.293.112
- Biến động các khoản phải thu	09	(139.061.615.622)	3.656.396.967.102
- Biến động hàng tồn kho	10	596.478.084.966	(128.910.114.459)
- Biến động các khoản phải trả	11	(40.160.693.631)	866.778.787.782
- Biến động chi phí trả trước	12	(20.718.505.934)	15.125.401.562
- Tiền lãi vay đã trả	14	(236.193.287.217)	(140.312.432.063)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(110.834.890.758)	(43.126.397.550)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	312.450.000	17.850.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(95.109.089.296)	(21.851.872.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	859.381.791.733	5.040.158.483.236
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(603.624.949.549)	(238.018.319.872)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH	22	1.553.332.265	43.511.442.131
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.174.113.095.153)	(276.059.178.560)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	610.064.059.086	416.241.346.516
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(276.974.000.000)	(228.589.751.509)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	76.003.060.384	251.207.529.300
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	192.883.763.452	239.518.483.219
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.174.207.829.515)	207.811.551.225
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.942.119.162.824	1.216.020.120.003
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.392.748.181.549)	(4.317.840.331.095)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(309.211.915.173)	(283.473.880.396)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	240.159.066.102	(3.385.294.091.488)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	(1.074.666.971.680)	1.862.675.942.973
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	2.550.434.365.110	687.815.506.491
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	5.760.300	(57.084.354)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	1.475.773.153.730	2.550.434.365.110

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

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 4 năm 2018

Người lập biểu



Trần Thị Ngọc Loan

Kế toán trưởng



Trần Thị Ngọc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Đạt

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

1.3 Cấu trúc 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:

Tên đối tượng	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
Công ty con			
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển vật liệu IDICO	Kinh doanh vật liệu xây dựng	81,94%	81,94%
- Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO	Xây lắp, kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Đầu tư, xây lắp	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đầu tư, xây lắp, du lịch, kinh doanh hạ tầng KCN	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Đầu tư, xây lắp	96,83%	96,83%
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	Tư vấn đầu tư xây dựng	60,40%	60,40%
- Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO	Đầu tư, xây lắp, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100%	100%
- Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị, xây lắp	47,50%	61,78%
- Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100%	100%
- Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quê Võ IDICO	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	39,94%	54,94%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Bình IDICO	Sản xuất, kinh doanh và thi công xây dựng	93,26%	93,26%
Công ty liên kết			
- Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Giao thông, vật liệu xây dựng	49%	49%
- Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Gia công cơ khí, lắp đặt thiết bị	20,13%	20,13%
- Công ty CP Bất động sản VNT - IDICO	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40%	40%
- Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	Sản xuất kính sứ	30%	30%
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	Thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh dự án.	34,85%	34,85%
Đơn vị trực thuộc			
- Chi nhánh Tổng công ty IDICO - Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	Quản lý dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi		
- Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	Xây lắp		
- Chi nhánh Tổng Công ty tại Miền Đông	Kinh doanh hạ tầng Khu CN		

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

IDICO sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

CC
T
XI
A
31

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, phải thu): Đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 31/12/2017.

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

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (Tiếp theo)

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 hợp nhất.

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

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 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

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

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

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Các khoản phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của IDICO.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa IDICO và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa Công ty mẹ và Công ty con, liên doanh, liên kết). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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:

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

Tại ngày 01/01/2017, 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 và theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc quyết định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam. Khấu hao theo nguyên giá mới và thời gian khấu hao mới sẽ được tính từ thời điểm Công ty mẹ chính thức chuyển thành công ty cổ phần.

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

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 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.

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 IDICO. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

Trong năm 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 IDICO chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu bao gồm các khoản xử lý theo Biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp của 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 hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của IDICO.

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

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định IDICO được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện Hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp IDICO có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu Hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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.
- Hoạt động tại Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% tính trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và mức thuế suất theo quy định hiện hành cho các năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000113 chứng nhận lần đầu ngày 19/6/2008 và thay đổi lần thứ 01 ngày 5/6/2015 của Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng được miễn 03 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 07 năm tiếp theo.
- Hoạt động tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% tính trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh và mức thuế suất theo quy định hiện hành cho các năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 49221000120 ngày 21/7/2008 của Ban quản lý các Khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 được miễn 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 09 năm tiếp theo.
- Hoạt động tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 và Khu công nghiệp Quế Võ có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20%.
- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20%.

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

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính:

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

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

Công nợ tài chính:

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

Công nợ tài chính của IDICO bao gồm các khoản phải trả nhà cung cấp và phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ, các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Tổng công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Tổng công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

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

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	11.546.580.523	12.296.122.757
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	882.578.419.126	236.161.484.237
Tương đương tiền	581.648.154.081	2.301.976.758.116
Cộng	1.475.773.153.730	2.550.434.365.110

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

5.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

5.3 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	559.608.411.752	349.381.046.946
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	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoa Sen	8.943.256.994	12.112.707.689
Công ty Xe đạp con rồng Việt Nam TNHH	17.452.722.967	12.188.465.661
Công ty TNHH MTV Hoa Sen Nhơn Hội	22.641.474.000	-
Công ty Cổ phần dệt Texhong Nhơn Trạch	15.425.113.554	14.498.952.753
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	16.290.581.933	15.746.271.275
Phải thu của khách hàng khác	263.596.735.078	294.834.649.568
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	9.327.057.311	29.881.437.831
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai	-	18.845.536.911
Phải thu các khách hàng còn lại	9.327.057.311	11.035.900.920
Cộng	568.935.469.063	379.262.484.777

(*) 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.

5.4 PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	-
b) Dài hạn	176.467.557.859	353.746.616.159
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	175.007.883
Công ty cổ phần thủy điện Đak Mi (*)	176.467.557.859	353.571.608.276
Cộng	176.467.557.859	353.746.616.159

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

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.5 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	160.625.485.948	201.263.890.086
- Tạm ứng	11.113.840.951	14.126.781.638
- Ký cược, ký quỹ	635.866.008	741.360.595
- Phải thu khác	148.875.778.989	186.395.747.853
b) Dài hạn	1.875.374.299	2.013.148.260
- Ký cược, ký quỹ	1.169.400.389	625.207.692
- Phải thu khác	705.973.910	1.387.940.568
Cộng	162.500.860.247	203.277.038.346

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi tiết các khoản phải thu khác		
a) Ngắn hạn	148.875.778.989	186.395.747.853
- Lãi dự thu của Các ngân hàng	38.246.819.427	-
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi (*)	97.508.779.729	156.060.612.048
- Khác	13.120.179.833	30.335.135.805
b) Dài hạn	705.973.910	1.387.940.568
- Phải thu khác	705.973.910	1.387.940.568
Cộng	149.581.752.899	187.783.688.421

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

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.6 TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Tiền	-	148.322.234	-	354.562.234
- Hàng tồn kho	-	5.406.333.567	-	5.531.495.058
- Tài sản khác	-	2.508.656.959	-	2.508.656.959
Cộng	-	8.063.312.760	-	8.394.714.251

5.7 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Dư phòng	Giá gốc	Dư phòng
Nguyên liệu, vật liệu	17.108.193.394	-	13.141.852.515	-
Công cụ, dụng cụ	259.571.464	-	382.482.476	-
Chi phí SX KDDD	374.948.786.882	(52.197.000)	617.062.178.977	(52.197.000)
Thành phẩm	153.421.132.470	(281.290.495)	35.104.488.625	(314.224.858)
Hàng hóa	2.649.233.473	-	6.641.299.064	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	127.301.696.296	-
Cộng	548.386.917.683	(333.487.495)	799.633.997.953	(366.421.858)

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	20.376.576.007	19.289.889.890
Chi phí tiếp thị dự án KDCTTMR P6	10.467.313.908	16.411.815.890
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ do xác định giá trị doanh nghiệp	786.335.520	1.198.230.714
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	8.745.368.059	-
Chi phí khác	377.558.520	1.679.843.286
b) Dài hạn	480.132.258.401	460.500.438.584
Tiền thuê đất phải nộp nhà nước KCN Nhơn Trạch V từ năm 2020 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 giao dịch qua sàn dự án khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO	-	18.129.580.187
Chi phí thuê đất trả tiền 01 lần	149.167.587.823	140.693.691.882
Lợi thế kinh doanh vốn hóa tài sản	800.000.000	8.311.578.495
Chi phí Hỗ trợ sau đầu tư vốn hóa tài sản	-	5.000.607.333
Chi phí Đại tu tổ máy	4.157.260.523	-
Chi phí Đại tu tổ máy H2 - 2017	-	-
Giá trị thương hiệu IDICO	274.495.948	4.028.708.262
Giá trị tiềm năng của doanh nghiệp	10.714.483.662	10.531.626.653
Chi phí xúc tiến đầu tư Khu công nghiệp	4.709.757.921	4.828.741.279
Chi phí giải phóng mặt bằng được bù trừ tiền thuê đất	58.512.490.000	58.512.490.000
Giá trị lợi thế kinh doanh	63.093.348.915	62.504.175.720
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	14.611.560.831	-
Chi phí dài hạn khác	8.193.901.107	28.918.479.430
Cộng	500.508.834.408	479.790.328.474

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 kể từ thời điểm chuyển sang công ty cổ phần.

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

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

	01/01/2017 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017 (VND)
Phải nộp	348.872.312.143	719.602.803.309	905.208.612.842	163.266.502.610
Thuế GTGT	17.950.336.834	331.730.535.874	339.793.021.217	9.887.851.491
Thuế tiêu thụ đặc biệt	28.758.864	322.209.696	323.266.363	27.702.197
Thuế xuất, nhập khẩu	-	3.055.947	3.055.947	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	58.675.119.701	87.562.410.798	126.858.734.863	19.378.795.636
Thuế thu nhập cá nhân	3.852.606.789	15.254.587.585	14.517.363.026	4.589.831.348
Thuế tài nguyên	1.560.404.553	37.214.287.178	33.925.729.753	4.848.961.978
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	259.024.469.195	10.042.136.262	160.398.294.407	108.668.311.050
Các loại thuế khác	3.639.129.727	9.190.996.783	792.955.830	12.037.170.680
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.141.486.480	228.282.583.186	228.596.191.436	3.827.878.230
Phải thu	690.257.971	627.389.851	8.415.062.823	8.477.930.943
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	624.156.735	624.156.735	348.465.197	348.465.197
Thuế XNK	59.491.683	-	-	59.491.683
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	3.376.437	-	8.022.105.404	8.025.481.841
Các khoản khác phải thu nhà nước	3.233.116	3.233.116	44.492.222	44.492.222

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.10 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng (VND)
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2017	3.882.123.068.946	775.990.053.458	139.046.831.801	9.513.064.785	6.883.980.844	4.813.556.999.834
Tăng trong năm	1.329.584.668.750	530.662.612.796	8.389.277.474	210.878.000	13.282.759.286	1.882.130.196.306
Mua trong năm	708.012.336	3.290.286.497	3.266.879.292	36.050.000	-	7.301.228.125
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.328.827.351.754	521.302.082.115	5.122.398.182	174.828.000	165.090.908	1.855.591.750.959
Phân loại lại	49.304.660	6.070.244.184	-	-	13.117.668.378	19.237.217.222
Giảm trong năm	23.956.729.728	2.773.451.650	4.364.769.074	-	-	31.094.950.452
Thanh lý nhượng bán	-	200.000.000	-	-	-	200.000.000
Giảm do hợp nhất	4.071.161.418	760.825.999	1.687.350.992	-	-	6.519.338.409
Phân loại lại	19.187.912.562	49.304.660	-	-	-	19.237.217.222
Giảm khác	697.655.748	1.763.320.991	2.677.418.082	-	-	5.138.394.821
Số dư tại 31/12/2017	5.187.751.007.968	1.303.879.214.604	143.071.340.201	9.723.942.785	20.166.740.130	6.664.592.245.688
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2017	1.566.504.252.008	475.899.737.396	88.462.730.674	3.773.077.079	4.340.129.831	2.138.979.926.988
Tăng trong năm	191.391.606.768	78.350.356.913	8.630.760.658	794.675.068	3.191.488.663	282.358.888.070
Khấu hao trong năm	191.391.606.768	77.947.088.660	8.630.760.658	794.675.068	3.191.488.663	281.955.619.817
Phân loại lại	-	383.563.338	-	-	-	383.563.338
Tăng khác	-	19.704.915	-	-	-	19.704.915
Giảm trong năm	1.315.909.777	1.920.490.039	2.358.599.140	-	-	5.594.998.956
Thanh lý nhượng bán	-	-	200.000.000	-	-	200.000.000
Giảm khác	126.785.141	1.280.216.313	1.265.032.698	-	-	2.672.034.152
Phân loại lại	383.563.338	-	-	-	-	383.563.338
Giảm do hợp nhất	805.561.298	640.273.726	893.566.442	-	-	2.339.401.466
Số dư tại 31/12/2017	1.756.579.948.999	552.329.604.270	94.734.892.192	4.567.752.147	7.531.618.494	2.415.743.816.102
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2017	2.315.618.816.938	300.090.316.062	50.584.101.127	5.739.987.706	2.543.851.013	2.674.577.072.846
Tại ngày 31/12/2017	3.431.171.058.969	751.549.610.334	48.336.448.009	5.156.190.638	12.635.121.636	4.248.848.429.586

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng (VND)
NGUYÊN GIÁ				
Số dư tại 01/01/2017	438.135.446.506	1.129.371.008	1.238.189.435.651	1.677.454.253.165
Tăng trong năm	-	-	616.446.030.113	616.446.030.113
Xây dựng cơ bản	-	-	616.446.030.113	616.446.030.113
Giảm trong năm	44.822.637.171	-	6.842.326.491	51.664.963.662
Giảm khác (*)	44.822.637.171	-	6.842.326.491	51.664.963.662
Số dư tại 31/12/2017	393.312.809.335	1.129.371.008	1.847.793.139.273	2.242.235.319.616
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư tại 01/01/2017	68.656.978.870	1.013.258.882	174.383.759.094	244.053.996.846
Tăng trong năm	6.152.029.250	65.769.648	38.303.853.835	44.521.652.733
Khấu hao trong năm	6.152.029.250	65.769.648	38.303.853.835	44.521.652.733
Giảm trong năm	-	-	638.027.237	638.027.237
Giảm khác	-	-	638.027.237	638.027.237
Số dư tại 31/12/2017	74.809.008.120	1.079.028.530	212.049.585.692	287.937.622.342
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại 01/01/2017	369.478.467.636	116.112.126	1.063.805.676.557	1.433.400.256.319
Tại 31/12/2017	318.503.801.215	50.342.478	1.635.743.553.581	1.954.297.697.274

(*) Giảm khác của Quyền sử dụng đất 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.

Tại ngày 01/01/2017 và ngày 31/12/2017, Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định vô hình đã được điều chỉnh theo Biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp và theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 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.



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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm (VND)
Nguyên giá	83.718.210.432	83.064.124.005	2.762.278.040	164.020.056.397
Nhà cửa vật kiến trúc	73.700.146.356	74.273.543.068	-	147.973.689.424
Nhà chung cư Hiệp Phước số 1	4.764.765.547	4.751.338.890	977.649.771	8.538.454.666
Nhà chung cư Hiệp Phước số 2	5.253.298.529	4.039.242.047	1.784.628.269	7.507.912.307
Giá trị hao mòn lũy kế	14.016.751.853	6.601.501.316	2.762.278.040	17.855.975.129
Nhà cửa vật kiến trúc	4.219.311.397	6.158.671.344	-	10.377.982.741
Nhà chung cư Hiệp Phước số 1	4.764.765.547	-	977.649.771	3.787.115.776
Nhà chung cư Hiệp Phước số 2	5.032.674.909	442.829.972	1.784.628.269	3.690.876.612
Giá trị còn lại	69.701.458.579	76.462.622.689	-	146.164.081.268
Nhà cửa vật kiến trúc	69.480.834.959	68.114.871.724	-	137.595.706.683
Nhà chung cư Hiệp Phước số 1	-	4.751.338.890	-	4.751.338.890
Nhà chung cư Hiệp Phước số 2	220.623.620	3.596.412.075	-	3.817.035.695

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.13 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	142.905.871.263	142.905.871.263	497.706.813.907	497.706.813.907
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
Khác	-	-	497.544.460	497.544.460
Cộng	142.905.871.263	142.905.871.263	497.706.813.907	497.706.813.907

(*) 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.

5.14 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Thuỷ 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 Nhơn Trạch V	6.021.945.843	23.413.993.676
Nhà máy xử lý nước thải Phú Mỹ 2	844.762.861	31.347.476.900
Khu công nghiệp Mỹ Xuân A mở rộng	3.824.791.948	5.608.643.513
Dự án đầu tư bổ sung một số hạng mục giao thông trên tuyến Quốc lộ 1A	-	77.238.808.765
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ II	145.510.626.338	161.757.404.095
Khu công nghiệp Cầu Nghìn	60.372.782.388	60.162.479.252
Dự án KCN Mỹ Xuân B1	30.509.865.463	73.356.613.732
Dự án khu cao ốc 326 Nguyễn An Ninh	16.586.679.505	22.673.769.533
Khu dân cư phường 6-Gd2	75.665.329.410	88.013.453.856
Khu công nghiệp Sơn Mỹ 2 - tỉnh Bình Thuận	5.694.691.053	-
Dự án Đầu tư bổ sung nút giao Quốc lộ 1A Hương lộ 2	4.143.008.559	123.001.145.333
Dự án cầu vượt nút giao QL1 - Lê Trọng Tấn	388.786.469.885	119.763.190.130
Dự án cầu tạm Tân Kỳ Tân Quý, TPHCM	-	6.125.271.503
Các công trình khác	55.623.805.470	61.077.402.511
Cộng	1.158.440.350.178	2.141.448.931.221

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.15 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	151.001.027.799	150.740.718.944
Công ty CP Thủy điện Đak Mi	334.258.113.519	260.000.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	36.987.407.658	18.218.017.481
Công ty CP Bất động sản VNT - IDICO	2.400.000.000	2.400.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	14.178.357.303	14.178.357.303
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	267.319.125.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - UDICO	-	800.000.000
Công ty TNHH LESCO REORT	-	1.272.268.315
Cộng	806.144.031.279	447.609.362.043

Tại ngày 31/12/2017, chi tiết các khoản Đầu tư Liên doanh, liên kết như sau:

Công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn (%)	Tỷ lệ biểu quyết (%)
- Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Giao thông, vật liệu xây dựng	49%	49%
- Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Gia công cơ khí, lắp đặt thiết bị	20,13%	20,13%
- Công ty CP Bất động sản VNT - IDICO	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40%	40%
- Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	Sản xuất kính, sứ	30%	30%
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	Thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh dự án.	34,85%	34,85%

Đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ 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.

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.16 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Đối tượng đầu tư	31/12/2017				01/01/2017			
	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác		111.483.547.495	47.679.035.800	1.849.380.000		111.483.547.495	26.602.448.965	1.896.800.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO (CTI)	770.000	8.393.000.000	23.485.000.000	-	770.000	8.393.000.000	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	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	237.100	2.371.000.000	521.620.000	1.849.380.000	237.100	2.371.000.000	474.200.000	1.896.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	264.424	2.644.242.965	2.670.682.400	-	264.424	2.644.242.965	2.644.242.965	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	481.400	1.925.600.000	1.059.080.000	-	481.400	1.925.600.000	962.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng lắp máy IDICO	285.665	4.697.044.746	2.885.216.500	-	285.665	4.697.044.746	-	-
Công ty Cổ phần BOT Quốc lộ 2	2.241.328	25.573.734.700	-	-	2.241.328	25.573.734.700	-	-
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc		6.750.000.000	-	-		6.750.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xi Măng Hà Tiên 2		112.840.600	-	-		112.840.600	-	-
Cộng		111.483.547.495	47.679.035.800	1.849.380.000		111.483.547.495	26.602.448.965	1.896.800.000

Logo of the company with text: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN

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

MÃU B 09-DN/HN

5.16 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (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.

5.17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Lợi thế thương mại đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy Điện Srok Phu Miêng IDICO	54.392.835.500	54.392.835.500
Lợi thế thương mại đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	57.655.374.376	57.655.374.376
Tổng cộng	112.048.209.876	112.048.209.876
Đã phân bổ vào chi phí các năm trước	65.218.178.796	46.372.776.049
Đã phân bổ vào chi phí trong năm	12.573.213.145	18.845.402.747
Lợi thế thương mại còn phân bổ	34.256.817.936	46.830.031.081

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	320.036.142.851	320.036.142.851	545.192.483.472	545.192.483.472
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 Một thành viên Xây lắp điện 2	11.828.819.661	11.828.819.661	23.066.057.389	23.066.057.389
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	43.942.796.950	43.942.796.950	70.769.778.200	70.769.778.200
Công ty TNHH Xây lắp 559	5.112.430.011	5.112.430.011	-	-
Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây lắp Số 9	8.454.784.875	8.454.784.875	8.454.784.875	8.454.784.875
Công ty TNHH MTV 17	1.098.930.000	1.098.930.000	1.098.930.000	1.098.930.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy Điện nước IDICO	3.525.306.717	3.525.306.717	3.525.306.717	3.525.306.717
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO				
Công ty TNHH XD DV TM Trần Long				
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Thành Đạt	16.719.377.874	16.719.377.874	15.277.076.273	15.277.076.273
Công ty cổ phần bê tông và xây dựng Thăng Long	1.759.810.618	1.759.810.618	9.756.181.673	9.756.181.673
Công ty TNHH TM DV và Xây dựng Thiên Vũ	2.209.099.138	2.209.099.138	6.709.598.177	6.709.598.177
Công ty TNHH MTV TM DV Thế giới Công Nghệ	5.050.549.791	5.050.549.791	-	-
Công ty Cổ phần công nghệ Tiên Phong	2.736.024.000	2.736.024.000	-	-
Khác	202.231.698.215	202.231.698.215	244.428.138.166	244.428.138.166
b. Dài hạn	380.165.231	380.165.231	869.223.502	869.223.502
Phải trả người bán khác	380.165.231	380.165.231	869.223.502	869.223.502
Cộng	320.416.308.082	320.416.308.082	546.061.706.974	546.061.706.974

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	33.904.319.912	26.165.477.085
Chi phí lãi vay	21.154.324.926	-
Chi phí duy tu bảo dưỡng TBA và hệ thống đường dây 22KV	3.534.856.716	6.589.143.307
Công trình Mở rộng Quốc lộ 51	-	4.304.811.753
Thi công công trình Công ty TNHH May mặc United Sweethearts Việt Nam	40.174.893	5.067.820.159
Sửa chữa văn phòng công ty	-	2.500.000.000
Công trình Xây dựng nhà ở XH 334	165.541.752	1.600.597.938
Chi phí khác	9.009.421.625	6.103.103.928
b) Dài hạn	1.143.116.899	1.337.957.808
Chi phí phải trả dài hạn khác	1.143.116.899	1.337.957.808
Cộng	35.047.436.811	27.503.434.893

5.20 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	100.786.893.370	19.562.864.881
Doanh thu điện Nhà máy Thủy điện Đăk mi 3 (*)	78.046.199.719	-
Tiền cho thuê đất nhận trước tại Khu công nghiệp	22.309.934.104	10.754.139.630
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	430.759.547	8.808.725.251
b) Dài hạn	5.244.724.752.962	4.938.049.820.742
Tiền cho thuê đất nhận trước tại Khu công nghiệp	5.120.274.875.734	4.406.783.527.526
Tiền nhân trước của khách hàng mua căn hộ Tân Phú	124.281.596.304	528.994.513.306
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	168.280.924	2.271.779.910
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng	-	-
Cộng	5.345.511.646.332	4.957.612.685.623

(*) 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.

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.21 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	761.099.979.663	64.238.167.953
Kinh phí công đoàn	980.360.277	1.078.262.012
Bảo hiểm xã hội	1.192.549.408	2.262.621.127
Bảo hiểm y tế	327.760.052	446.810.960
Bảo hiểm thất nghiệp	145.096.633	204.394.815
Phải trả về cổ phần hoá (*)	687.393.746.034	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	26.342.436.877	37.683.940.589
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.589.176.134	999.872.692
Các khoản phải trả, phải nộp khác	43.128.854.248	21.562.265.758
b) Dài hạn	123.836.229.390	98.797.623.046
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	2.801.380.000	3.702.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	121.034.849.390	95.095.623.046
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	884.936.209.053	163.035.790.999

(*) 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.

Chi tiết các khoản phải trả khác	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	43.128.854.248	21.562.265.758
Ban Điều hành dự án Khu căn hộ Tân Phú IDICO: Kinh phí bảo trì căn hộ	10.867.908.098	-
Các Đội xây dựng	10.253.275.206	4.139.263.687
Bồi thường giải phóng mặt bằng	3.653.951.000	3.653.951.000
Phải trả khác	18.353.719.944	13.769.051.071
b) Dài hạn	121.034.849.390	95.095.623.046
Khách hàng góp vốn dự án Khu dân cư Phường 6	118.695.912.097	78.687.236.729
Phải trả khác	2.338.937.293	16.408.386.317
Cộng	164.163.703.638	116.657.888.804

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	31/12/2017 (VND)		Trong năm		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	428.013.446.826	428.013.446.826	1.028.161.012.905	1.004.533.162.882	404.385.596.803	404.385.596.803
Vay ngắn hạn	246.629.149.362	246.629.149.362	846.417.632.566	827.459.868.286	227.671.385.082	227.671.385.082
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai	21.490.538.898	21.490.538.898	31.636.749.037	29.654.932.686	19.508.722.547	19.508.722.547
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đông Đồng Nai	67.500.000.000	67.500.000.000	287.935.214.500	272.435.214.500	52.000.000.000	52.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long An	2.156.732.657	2.156.732.657	2.156.732.657	-	-	-
Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Cần Thơ	14.648.704.310	14.648.704.310	46.744.629.033	41.135.835.944	9.039.911.221	9.039.911.221
Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam	109.586.500	109.586.500	109.586.500	872.000.000	872.000.000	872.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Đồng Nai	83.203.402.000	83.203.402.000	300.906.010.342	297.866.792.412	80.164.184.070	80.164.184.070
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bình Phước	23.705.114.819	23.705.114.819	51.836.758.638	48.464.362.019	20.332.718.200	20.332.718.200
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Phước	11.464.749.403	11.464.749.403	13.469.896.811	6.184.233.581	4.179.086.173	4.179.086.173
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 2	-	-	14.628.605.550	24.645.318.024	10.016.712.474	10.016.712.474
Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Đông Đồng Nai	17.053.888.021	17.053.888.021	90.890.607.242	100.426.291.628	26.589.572.407	26.589.572.407
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Thái Bình	5.296.432.754	5.296.432.754	6.102.842.256	5.733.241.492	4.926.831.990	4.926.831.990
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Kỳ Đồng	-	-	-	41.646.000	41.646.000	41.646.000

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	31/12/2017 (VND)		Trong năm		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nợ dài hạn đến hạn trả	181.384.297.464	181.384.297.464	181.743.380.339	177.073.294.596	176.714.211.721	176.714.211.721
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Đồng Đăng Nai	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	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai	170.000.000	170.000.000	170.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Đăng Nai (**)	4.400.000.000	4.400.000.000	4.400.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long An	7.970.542.293	7.970.542.293	7.970.542.293	32.000.000.000	32.000.000.000	32.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An	11.550.000.000	11.550.000.000	11.850.000.000	7.700.000.000	7.400.000.000	7.400.000.000
Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	1.400.868.000	1.400.868.000	1.400.868.000	1.400.868.000	1.400.868.000	1.400.868.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000
China Eximbank	-	-	-	28.796.025.778	28.796.025.778	28.796.025.778
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp. Hồ Chí Minh	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam- CN Bắc Ninh	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- CN KCN Quế Võ	37.852.887.171	37.852.887.171	37.911.970.046	44.651.400.818	44.592.317.943	44.592.317.943

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	31/12/2017 (VND)		Trong năm		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.943.534.826.152	2.943.534.826.152	1.111.205.491.722	549.827.086.976	2.382.156.421.406	2.382.156.421.406
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TPHCM	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	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	940.246.251.115	940.246.251.115	496.499.602.034		443.746.649.081	443.746.649.081
Ngân hàng BNP Paribas	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	9.726.216.466	9.726.216.466	2.441.427.628	4.640.000.000	11.924.788.838	11.924.788.838
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	-	494.000.000	494.000.000	494.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đông Đồng Nai (**)	15.500.000.000	15.500.000.000	19.900.000.000	4.400.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long An	2.587.195.012	2.587.195.012	-	11.970.542.293	14.557.737.305	14.557.737.305
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Long An	37.490.000.000	37.490.000.000	33.340.000.000	11.850.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000
Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam	1.050.660.000	1.050.660.000	-	1.400.868.000	2.451.528.000	2.451.528.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	1.190.314.500	1.190.314.500		872.000.000	2.062.314.500	2.062.314.500
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Đồng Nai (**)	42.518.428.429	42.518.428.429	-	78.600.000.000	121.118.428.429	121.118.428.429
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	71.000.000.000	71.000.000.000	-	33.000.000.000	104.000.000.000	104.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp. Hồ Chí Minh	75.000.000.000	75.000.000.000	-	25.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	33.392.000.000	33.392.000.000	-	-	33.392.000.000	33.392.000.000

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	31/12/2017 (VND)		Trong năm		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	1.086.518.581.872	1.086.518.581.872	352.664.462.060	79.796.000.000	813.650.119.812	813.650.119.812
Ngân hàng Phát triển Bà Rịa Vũng Tàu	7.104.682.044	7.104.682.044		2.870.310.888	9.974.992.932	9.974.992.932
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quảng Ngãi	3.965.999.000	3.965.999.000	-	1.374.808.000	5.340.807.000	5.340.807.000
Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam- CN Bắc Ninh	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam- CN KCN Quế Võ	-	-	-	38.054.507.378	38.054.507.378	38.054.507.378
Cộng	3.371.548.272.978	3.371.548.272.978	2.139.366.504.627	1.554.360.249.858	2.786.542.018.209	2.786.542.018.209



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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	Tổng (VND)
Số dư tại 01/01/2016	489.655.061.751	74.627.200	1.267.619.692.123	210.156.854.288	510.925.092.485	143.490.763.956	19.635.574.374	2.641.557.666.177
Tăng trong năm	-	100.000.000	28.916.481.997	157.808.981.329	104.130.663.383	393.643.497.084	16.548.154.081	701.147.777.873
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	393.638.938.546	-	393.638.938.546
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	103.940.768.367	-	-	103.940.768.367
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 Ngân sách Nhà Nước	-	-	-	127.808.642.984	-	-	-	127.808.642.984
Tăng khác	-	100.000.000	28.916.481.997	30.000.338.345	189.895.016	4.558.538	-	59.211.273.896
Giảm trong năm	-	-	2.090.885.411	-	11.316.995.081	416.711.828.273	19.635.574.374	449.755.283.139
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	258.971.207.245	-	258.971.207.245
Giảm do tính Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	2.090.885.411	-	-	-	-	2.090.885.411
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
Chuyển lợi nhuận Urbiz về Tổng Công ty	-	-	-	-	9.544.914.147	-	-	9.544.914.147
Lợi nhuận còn lại phải nộp theo KL Đoàn công tác Tổng cục thuế	-	-	-	-	-	113.023.104.663	-	113.023.104.663
Giảm khác	-	-	-	-	1.772.080.934	44.717.516.365	-	46.489.597.299
Số dư tại 31/12/2016	489.655.061.751	174.627.200	1.294.445.288.709	367.965.835.617	603.738.760.787	120.422.432.767	16.548.154.081	2.892.950.160.912



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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.23 VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Số dư tại 01/01/2017	489.655.061.751	174.627.200	1.294.445.288.709	367.965.835.617	603.738.760.787	120.422.432.767	16.548.154.081	2.892.950.160.912
Tăng trong năm	-	-	1.493.943.231	-	117.126.375.894	447.194.573.673	102.467.807.030	668.282.699.828
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	334.889.160.230	-	334.889.160.230
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	117.126.375.894	-	-	117.126.375.894
Lãi tiền gửi	-	-	-	-	-	-	422.989.204	422.989.204
Tăng Tài sản là Nhà máy thủy	-	-	-	-	-	-	-	-
Điện Đắc mi 3	-	-	-	-	-	-	102.044.817.826	102.044.817.826
Điều chỉnh Chi phí Đak Mi 4	-	-	595.454.546	-	-	-	-	595.454.546
Tăng khác	-	-	898.488.685	-	-	-	-	898.488.685
Tăng do điều chỉnh cổ tức được chia khi hợp nhất	-	-	-	-	-	66.990.654.124	-	66.990.654.124
Tăng do đánh giá lại khoản đầu tư Liên doanh liên kết theo phương pháp VCSH	-	-	-	-	-	45.314.759.319	-	45.314.759.319
Giảm trong năm	-	-	-	898.488.685	14.027.813.582	441.451.300.507	-	456.377.602.774
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	426.391.914.618	-	426.391.914.618
Chuyển lợi nhuận IDICO - Urbiz về Tổng Công ty	-	-	-	-	11.855.910.442	13.636.690.547	-	25.492.600.989
Chuyển quỹ đầu tư phát triển IDICO - ICC về Tổng Công ty	-	-	-	-	1.425.160.660	-	-	1.425.160.660
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	746.742.480	1.195.745.342	-	1.942.487.822
Giảm khác	-	-	-	898.488.685	-	226.950.000	-	1.125.438.685
Số dư tại 31/12/2017	489.655.061.751	174.627.200	1.295.939.231.940	367.067.346.932	706.837.323.099	126.165.705.933	119.015.961.111	3.104.855.257.966

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.24 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tại ngày 31 tháng 12		
Vốn điều lệ của các Công ty con	1.582.243.128.943	1.582.243.128.943
Trong đó:		
Vốn phân bổ cho Công ty mẹ	1.110.042.878.943	1.110.042.878.943
Vốn phân bổ cho cổ đông thiểu số	472.200.250.000	472.200.250.000
Tại ngày 31 tháng 12		
Chi tiết như sau:		
Vốn của cổ đông thiểu số	472.200.250.000	472.200.250.000
Thặng dư vốn cổ phần	12.421.422.800	12.421.422.800
Vốn khác của chủ sở hữu	2.090.885.411	2.090.885.411
Lãi lũy kế	136.353.645.762	85.235.638.307
Quỹ đầu tư phát triển	70.559.457.965	60.774.217.015
Cộng	693.625.661.938	632.722.413.533

5.25 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Doanh thu	4.920.865.744.788	4.426.849.470.842
Doanh thu xây lắp	532.688.325.663	1.060.047.396.298
Doanh thu kinh doanh điện	2.582.008.542.423	2.218.646.019.612
Doanh thu dịch vụ Khu công nghiệp	547.936.318.137	505.115.567.204
Doanh thu đầu tư kinh doanh BĐS	678.428.092.738	100.570.317.951
Doanh thu thu phí đường bộ	362.026.359.122	330.406.631.814
Doanh thu sản phẩm, dịch vụ khác	217.778.106.705	212.063.537.963
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.920.865.744.788	4.426.849.470.842
- Hàng bán bị trả lại	-	1.202.286.106
Doanh thu thuần	4.920.865.744.788	4.425.647.184.736

5.26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Giá vốn xây lắp	497.434.025.923	1.028.234.367.367
Giá vốn kinh doanh điện	2.369.810.990.864	2.099.544.203.293
Giá vốn dịch vụ Khu công nghiệp	343.093.865.053	365.499.096.429
Giá vốn đầu tư kinh doanh BĐS	532.380.215.668	55.596.514.120
Giá vốn thu phí đường bộ	166.768.960.361	186.638.467.047
Giá vốn sản phẩm, dịch vụ khác	189.928.414.012	185.010.896.498
Cộng	4.099.416.471.881	3.920.523.544.754

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	167.529.439.904	95.461.669.099
Lãi bán các khoản đầu tư	686.806.500	15.278.068.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.382.169.200	58.696.289.796
Lãi chênh lệch tỷ giá	646.187.091	599.627.329
Chuyển nhượng cổ phần	-	63.807.677.024
Quỹ đầu tư phát triển nộp về Công ty mẹ của Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	-	20.078.391.616
Lãi bán hàng trả chậm	639.994.940	507.853.103
Cộng	179.884.597.635	254.429.575.967

5.28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Chi phí lãi vay	189.572.791.787	119.988.621.354
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	1.699.943.444
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	75.845.568
Lỗ chênh lệch tỷ giá	93.171.197	3.585.423.925
Dự phòng các khoản đầu tư	(1.553.672.077)	(2.741.309.180)
Chi phí tài chính khác	3.168.493.321	6.071.942.564
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	40.225.189
Cộng	191.280.784.228	128.720.692.864

5.29 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Chi phí nhân viên	35.487.679.287	33.687.754.490
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	3.164.794.251	1.781.964.929
Chi phí dùng cụ, đồ dùng	807.829.870	860.285.095
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.932.777.213	1.554.331.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.958.408.269	13.954.117.883
Chi phí bằng tiền khác	3.367.482.057	3.513.684.650
Cộng	76.718.970.947	55.352.138.294

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Chi phí nhân viên quản lý	101.894.068.483	82.377.490.861
Chi phí vật liệu quản lý	4.187.669.438	3.849.687.246
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.427.640.230	2.352.480.882
Chi phí khấu hao TSCĐ	13.962.606.647	9.878.773.640
Thuế phí và lệ phí	4.734.049.330	4.608.628.787
Chi phí dự phòng	(13.884.723.241)	1.618.695.786
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.242.958.329	13.284.008.929
Chi phí bằng tiền khác	56.165.045.645	51.955.281.792
Cộng	184.729.314.861	169.925.047.923

5.31 THU NHẬP/ 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	3.123.042.152	2.383.515.983
Thu thanh lý nhượng bán tài sản cố định	1.368.924.136	361.943.702
Tiền điện	1.025.098.243	-
Khác	16.271.475.679	30.654.853.259
Cộng	21.788.540.210	5.911.585.350.134
<i>Chi phí khác</i>		
Chi phí chuyên nhượng Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4 và 4 C	-	5.738.804.777.350
Xử lý các khoản xây dựng cơ bản dở dang không biến động	42.794.207.908	-
Các khoản phạt	9.304.794.012	6.063.656.811
Nộp thuế theo QĐ của Cục thuế TP HCM	-	2.993.609.640
Giá trị còn lại và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	1.666.482.526
Xử lý công nợ	3.020.390.328	-
Các khoản khác	26.183.765.342	32.388.212.632
Cộng	81.303.157.590	5.781.916.738.959
Thu nhập khác/chi phí khác thuần	(59.514.617.380)	129.668.611.175

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

5.32 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017 VND	Năm 2016 (Trình bày lại) VND
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh tại các Công ty		
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV	30.142.486.289	52.577.321.435
Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	14.314.482.818	11.130.917.568
Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	3.629.821.336	3.949.556.850
Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	6.596.167.416	967.402.784
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	754.716.809	1.004.811.659
Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO	9.798.992.775	6.816.128.197
Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	13.997.960.539	1.713.995.142
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	8.275.199.647	5.318.311.912
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	52.583.169	1.195.415.120
Cộng	87.562.410.798	84.673.860.667

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN

Thù lao và thu nhập cán bộ chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Hội đồng thành viên, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thù lao Hội đồng TV, Ban Kiểm soát và thu nhập Ban TGD	6.698.581.000	4.993.205.000

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

6.2 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:

1. Bảng Cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Số tại 01/01/2017 Báo cáo KTĐL VND	Số tại 01/01/2017 Báo cáo KTNN VND	Chênh lệch VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	346.250.335.821	349.381.046.946	3.130.711.125
Phải thu ngắn hạn khác	201.177.857.976	201.263.890.086	86.032.110
Hàng tồn kho	800.488.439.953	799.633.997.953	(854.442.000)
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	1.623.665.067	690.257.971	(933.407.096)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	447.580.643.099	447.609.362.043	28.718.944
Chi phí trả trước dài hạn	205.765.987.359	460.500.438.584	254.734.451.225
Tổng thay đổi Tài sản			256.192.064.308
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	90.922.921.951	348.872.312.143	257.949.390.192
Chi phí phải trả ngắn hạn	29.433.378.767	26.165.477.085	(3.267.901.682)
LNST chưa phân phối kỳ này	161.435.578.297	162.023.040.827	587.462.530
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	631.799.300.265	632.722.413.533	923.113.268
Tổng thay đổi Nguồn vốn			256.192.064.308

2. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2016 Báo cáo KTĐL VND	Năm 2016 Báo cáo KTNN VND	Chênh lệch VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.423.890.757.439	4.426.849.470.842	2.958.713.403
Giá vốn hàng bán	3.923.285.488.726	3.920.523.544.754	(2.761.943.972)
Chi phí tài chính	127.020.749.420	128.720.692.864	1.699.943.444
Phần lãi/ lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	(219.505.041)	(190.786.097)	28.718.944
Chi phí bán hàng	55.322.878.014	55.352.138.294	29.260.280
Chi phí quản lý doanh nghiệp	169.904.866.469	169.925.047.923	20.181.454
Thu nhập khác	5.910.913.830.134	5.911.585.350.134	671.520.000
Chi phí thuế TNDN hiện hành	83.321.866.026	84.673.860.667	1.351.994.641
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	388.657.765.504	391.054.168.736	2.396.403.232
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	60.295.319.215	61.218.432.483	923.113.268

6.3 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của IDICO gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.23, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn chủ sở hữu của IDICO (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

6.3 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.475.773.153.730	2.550.434.365.110
Phải thu khách hàng và phải thu khác	874.681.512.176	885.270.467.940
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.064.379.064.050	313.745.939.497
Tổng	4.414.833.729.956	3.749.450.772.547
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	3.371.548.272.978	2.786.542.018.209
Phải trả người bán và phải trả khác	1.205.352.517.135	709.097.497.973
Chi phí phải trả	35.047.436.811	27.503.434.893
Tổng	4.611.948.226.924	3.523.142.951.075

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Rủi ro về giá

IDICO chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. IDICO không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho IDICO. IDICO có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem IDICO có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, IDICO có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ khoản cho các bên liên quan vay dài hạn.

6.3 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà IDICO phải trả và trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Dòng tiền lãi đối với lãi suất thả nổi, số tiền chưa chiết khấu được bắt nguồn theo đường cong lãi suất tại cuối kỳ kế toán. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà IDICO phải trả.

Công nợ tài chính

Tại 31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	1.081.136.122.514	124.216.394.621	1.205.352.517.135
Chi phí phải trả	33.904.319.912	1.143.116.899	35.047.436.811
Các khoản vay	428.013.446.826	2.943.534.826.152	3.371.548.272.978
Tổng	1.543.053.889.252	3.068.894.337.672	4.611.948.226.924
Tại 01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	609.430.651.425	99.666.846.548	709.097.497.973
Chi phí phải trả	26.165.477.085	1.337.957.808	27.503.434.893
Các khoản vay	404.385.596.803	2.382.156.421.406	2.786.542.018.209
Tổng	1.039.981.725.313	2.483.161.225.762	3.523.142.951.075

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

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của IDICO khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

6.3 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

Tài sản tài chính

Tại 31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.475.773.153.730	-	1.475.773.153.730
Phải thu khách hàng và phải thu khác	691.962.372.298	182.719.139.878	874.681.512.176
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.064.379.064.050	-	2.064.379.064.050
Cộng	4.232.114.590.078	182.719.139.878	4.414.833.729.956
Tại 01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.550.434.365.110	-	2.550.434.365.110
Phải thu khách hàng và phải thu khác	523.868.824.468	361.401.643.472	885.270.467.940
Đầu tư tài chính ngắn hạn	313.745.939.497	-	313.745.939.497
Cộng	3.388.049.129.075	361.401.643.472	3.749.450.772.547

6.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 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 20 tháng 4 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trần Thị Ngọc Loan

Trần Thị Ngọc

Nguyễn Văn Đạt