

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM
- TNHH MỘT THÀNH VIÊN
(NAY LÀ TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP)**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ -
TỔNG CÔNG TY ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015
đến ngày 28 tháng 02 năm 2018**

*(Được lập cho mục đích phục vụ công tác bàn giao vốn
Nhà nước khi chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn
Nhà nước thành Công ty Cổ phần)*

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 45



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 (nay là Tổng Công ty IDICO - CTCP) (gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 của Công ty mẹ - Tổng Công ty khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần, nhằm mục đích cung cấp bổ sung các thông tin tài chính để phục vụ cho công tác bàn giao vốn Nhà nước khi chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN/HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 bao gồm:

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

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 (Bổ nhiệm ngày 15 tháng 7 năm 2015)
Ông Đào Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã điều hành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - CTCP từ ngày 01 tháng 3 năm 2018 đến ngày 09 tháng 5 năm 2018 và Tổng Công ty IDICO - CTCP từ ngày 10 tháng 5 năm 2018 đến ngày lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty này gồm:

Hội đồng Quản trị

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC


Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 28 tháng 02 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty mẹ - Tổng Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và xử lý tài chính tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần như trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính - Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty. Trong việc lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty hay không;
- Lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty mẹ - Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và xử lý tài chính tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần theo quy định hiện hành được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính - Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

**Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và
Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành
viên**

(Nay là Tổng Công ty IDICO - CTCP)

Ngày 29 tháng 6 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Ban Chi đạo cổ phần hóa
Tổ giúp việc Ban Chi đạo cổ phần hóa
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty IDICO - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên (nay là Tổng Công ty IDICO - CTCP, gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 29 tháng 6 năm 2018, từ trang 07 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 28 tháng 02 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính này của Công ty mẹ - Tổng Công ty được Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty lập phù hợp với các quy định tại chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và xử lý tài chính tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần như được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính - Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và xử lý tài chính tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần như trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính - Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty. Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cũng đồng thời 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 của Công ty mẹ - Tổng Công ty 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 của Công ty mẹ - Tổng Công ty dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty. 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 của Công ty mẹ - Tổng Công ty 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 của Công ty mẹ - Tổng Công ty 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 của Công ty mẹ - Tổng Công ty.

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

00
TY
HUU
TTB
IAM
TP. H

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty, số liệu đầu kỳ tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 được Tổng Công ty lập theo số liệu đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa theo quy định về cổ phần hóa. Chúng tôi được yêu cầu không kiểm toán lại các số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2015. Do vậy, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán cần thiết về số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 cũng như các ảnh hưởng của vấn đề này đến báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại ngày 28 tháng 02 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và xử lý tài chính tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần như được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính - Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 01 phần Thuyết minh báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty, báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 (ngày đầu tiên sau thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa vào ngày 31 tháng 12 năm 2014) đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 (ngày cuối cùng trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần vào ngày 01 tháng 3 năm 2018), theo đó không có kỳ báo cáo tương ứng để trình bày số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng. Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty này chỉ được sử dụng để cung cấp bổ sung các thông tin tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 cho Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty phục vụ cho công tác bàn giao vốn Nhà nước khi chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước sang Công ty Cổ phần.

Như trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty, Tổng Công ty lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 với các nghiệp vụ xử lý tài chính tại thời điểm chuyển sang Công ty Cổ phần theo quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp Nhà nước và công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần và Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần. Các khoản mục trên báo cáo tài chính và các thuyết minh tương ứng có thể thay đổi tùy thuộc vào sự phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền khi Tổng Công ty thực hiện quyết toán cổ phần hóa tại ngày chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Các vấn đề cần nhấn mạnh (Tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.



The stamp is circular and red, containing the text: "M.S.D.N. : 0100112500 - C.T.N.H.H", "CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN DELOITTE VIỆT NAM", and "ĐÔNG ĐÀ - TP. HÀ NỘI". A blue ink signature is written over the stamp.

Khúc Thị Lan Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0036-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 29 tháng 6 năm 2018
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam



A blue ink signature is written on the page.

Đỗ Trung Kiên

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1924-2018-001-1



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

Số 151, Ter Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

MẪU SỐ B 01-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 28 tháng 02 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	28/02/2018	01/01/2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.462.942.895.892	5.508.044.210.602
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.587.137.067.193	121.187.329.255
1. Tiền	111		945.588.913.112	86.187.329.255
2. Các khoản tương đương tiền	112		641.548.154.081	35.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	1.164.000.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.164.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		657.647.948.268	5.379.371.275.376
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	258.011.417.736	131.569.276.786
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.437.030.539	47.285.959.077
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	192.338.986.755	37.504.717.713
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	203.860.513.238	5.163.011.321.800
IV. Hàng tồn kho	140		289.098.182	673.324.116
1. Hàng tồn kho	141		289.098.182	673.324.116
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		53.868.782.249	6.812.281.855
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	1.150.192.039	1.033.874.407
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		52.718.590.210	5.778.407.448
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.888.505.194.196	3.391.028.543.191
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		25.000.000.000	32.464.235.694
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	25.000.000.000	32.464.235.694
II. Tài sản cố định	220		3.111.499.784.445	1.138.299.103.293
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.825.251.567.829	419.056.533.455
- Nguyên giá	222		2.213.984.460.876	607.756.724.791
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(388.732.893.047)	(188.700.191.336)
2. Tài sản cố định vô hình	227	11	1.286.248.216.616	719.242.569.838
- Nguyên giá	228		1.459.228.543.480	822.572.064.063
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(172.980.326.864)	(103.329.494.225)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		641.780.467.296	510.795.687.890
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	176.388.749.247
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	641.780.467.296	334.406.938.643
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	1.863.258.455.701	1.646.104.739.088
1. Đầu tư vào công ty con	251		1.101.119.353.736	1.085.990.739.922
2. Đầu tư vào công ty liên kết	252		694.730.017.481	492.824.314.682
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		67.409.084.484	67.289.684.484
V. Tài sản dài hạn khác	260		246.966.486.754	63.364.777.226
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	9	237.396.548.806	63.364.777.226
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		9.569.937.948	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		9.351.448.090.088	8.899.072.753.793

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 28 tháng 02 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	28/02/2018	01/01/2015
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.308.964.838.652	6.366.189.298.459
I. Nợ ngắn hạn	310		1.390.266.637.754	590.128.595.392
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	41.322.835.859	314.718.370.392
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		684.435.240	5.380.477.963
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	101.870.511.423	228.210.687.459
4. Phải trả người lao động	314		1.422.092.839	4.362.143.369
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		47.617.406.879	6.077.856.272
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	15	173.367.456.457	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	765.500.260.802	22.715.114.473
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	239.778.986.755	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18.702.651.500	8.663.945.464
II. Nợ dài hạn	330		4.918.698.200.898	5.776.060.703.067
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	15	3.528.948.793.462	2.390.017.820.846
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	1.389.749.407.436	3.386.042.882.221
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		3.042.483.251.436	2.532.883.455.334
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	3.042.483.251.436	2.532.883.455.334
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		3.000.000.000.000	489.655.061.751
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3.000.000.000.000	489.655.061.751
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42.483.251.436	55.607.519.400
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	1.490.384.543.025
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	435.531.270.155
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	61.705.061.003
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		9.351.448.090.088	8.899.072.753.793



Trần Thị Ngọc Loan
Người lập biểu



Trần Thị Ngọc
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 6 năm 2018

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		2.542.191.981.360
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	21	2.542.191.981.360
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	1.996.601.678.241
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		545.590.303.119
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	521.456.041.101
7. Chi phí tài chính	22	25	129.575.675.425
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		118.138.421.444
8. Chi phí bán hàng	25		18.136.448.369
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	156.339.199.697
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-25-26)	30		762.995.020.729
11. Thu nhập khác	31	27	5.896.692.566.011
12. Chi phí khác	32	27	5.802.232.582.966
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		94.459.983.045
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		857.455.003.774
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	100.785.537.878
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		756.669.465.896

Trần Thị Ngọc Loan
Người lập biểu

Trần Thị Ngọc
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 6 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	4.341.566.932.910
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(2.933.638.288.381)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(140.898.632.248)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(461.797.461.735)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(76.104.339.865)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh (*)	06	8.289.141.296.605
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh (*)	07	(4.378.833.583.570)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	4.639.435.923.716
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ		
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(304.751.032.426)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	41.072.686.035
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.721.387.187.243)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	948.862.507.626
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(397.941.668.176)
6. Tiền thu đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	214.860.294.764
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	414.851.005.515
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(804.433.393.905)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	467.116.544.666
2. Tiền thu từ đi vay	33	916.313.750.270
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.320.476.437.885)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(432.257.916.688)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(2.369.304.059.637)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	1.465.698.470.174
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	121.187.329.255
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	251.267.764
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	1.587.137.067.193

(*) Thu khác từ hoạt động kinh doanh bao gồm số tiền 4.592.196.970.000 VND là tiền thu từ cổ phần hóa và Chi khác từ hoạt động kinh doanh bao gồm số tiền 3.700.000.000.000 VND là khoản tiền thu từ cổ phần hóa đã tạm nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.


Trần Thị Ngọc Loan
Người lập biểu


Trần Thị Ngọc
Kế toán trưởng


Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 6 năm 2018

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

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

Số 151, Ter Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3,
Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

MẪU SỐ B 09-DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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 "Tổng Công ty") được thành lập theo Quyết định số 26/2000/QĐ- BXD ngày 06 tháng 12 năm 2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Xây dựng.

Ngày 21 tháng 12 năm 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 doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên số 0302177966 cấp lần đầu ngày 30 tháng 6 năm 2010 với vốn điều lệ là 1.602.219.000.000 VND.

Tổng Công ty chuyển đổi mô hình thành Công ty Cổ phần theo Quyết định số 776/QĐ-TTg ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam.

Tổng Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên sàn UPCOM với mã chứng khoán IDC. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 24 tháng 11 năm 2017.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 01 tháng 3 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ phần với tên gọi Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - CTCP với vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 3 ngày 10 tháng 5 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Tổng Công ty được đổi tên thành Tổng Công ty IDICO - CTCP.

Trụ sở chính của Tổng Công ty đặt tại số 151, Ter Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty tại ngày 28 tháng 02 năm 2018 là 251 (tại ngày 01 tháng 01 năm 2015: 219).

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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)

- Cài 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.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tổng Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng, ngoại trừ một số hạng mục công trình đặc thù của hoạt động đầu tư bất động sản có thời gian trên 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 28 tháng 02 năm 2018, Tổng Công ty có 11 công ty con, 05 công ty liên kết và 03 đơn vị trực thuộc. Thông tin khái quát về các công ty con, công ty liên kết và các đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty như sau:

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
			tại ngày 28/02/2018	tại ngày 28/02/2018
Công ty con				
1	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Đầu tư, xây lắp, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	100%	100%
2	Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng IDICO	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị, xây lắp	47,50%	57,5%
4	Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	100%	100%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Xây lắp, kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Đầu tư, xây lắp	51%	51%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đầu tư, xây lắp, du lịch, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	51%	51%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp	39,94%	54,94%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Kinh doanh vật liệu xây dựng	81,94%	81,94%
10	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Tư vấn đầu tư xây dựng	60,40%	70,40%
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Đầu tư, xây lắp	96,83%	96,83%

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
			tại ngày 28/02/2018	tại ngày 28/02/2018
Công ty liên kết				
1	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Sản xuất thủy tinh	30%	30%
2	Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Giao thông, vật liệu xây dựng		49%	49%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Gia công cơ khí, lắp đặt thiết bị	20,13%	30,13%
5	Công ty Cổ phần Bất động sản VNT - IDICO (*)	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40%	40%
Đơn vị trực thuộc				
1	Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	Quản lý dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3		
2	Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	Xây lắp		
3	Chi nhánh Tổng Công ty tại Miền Đông	Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp		

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản VNT - IDICO đã chấm dứt hoạt động từ ngày 08 tháng 7 năm 2013 và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục giải thể.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 02, Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 (ngày đầu tiên sau thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa vào ngày 31 tháng 12 năm 2014) đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 (ngày cuối cùng trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần vào ngày 01 tháng 3 năm 2018) nhằm mục đích phục vụ công tác bàn giao vốn Nhà nước khi chuyển đổi từ doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần. Theo đó, không có kỳ báo cáo tương ứng để trình bày số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và xử lý tài chính tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần theo quy định hiện hành.

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

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty kèm theo được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 (ngày đầu tiên sau thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa vào ngày 31 tháng 12 năm 2014) đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 (ngày cuối cùng trước thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần vào ngày 01 tháng 3 năm 2018). Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty này chỉ được sử dụng để cung cấp bổ sung các thông tin tài chính tổng hợp cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 để phục vụ công tác bàn giao vốn Nhà nước khi chuyển đổi từ Doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)

Tổng Công ty lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 với các nghiệp vụ xử lý tài chính tại thời điểm chuyển sang Công ty Cổ phần theo quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần và Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04 tháng 5 năm 2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần. Tuy nhiên, báo cáo tài chính được lập theo các quy định nêu trên phải được thẩm tra và phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền. Tại ngày lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty, Tổng Công ty chưa nhận được phê duyệt từ các cơ quan có thẩm quyền về báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018. Theo đó, số liệu các khoản mục trên báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 có thể thay đổi tùy thuộc vào việc phê duyệt của các cơ quan quản lý có thẩm quyền.

Số liệu đầu kỳ tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 là số liệu đã được công bố giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam.

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.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 (ngày đầu tiên sau thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31 tháng 12 năm 2014) đến ngày 28 tháng 02 năm 2018 (ngày cuối cùng trước thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần lần đầu ngày 01 tháng 3 năm 2018), nhằm cung cấp bổ sung thông tin tài chính để phục vụ cho công tác bàn giao vốn Nhà nước khi chuyển đổi từ Doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty:

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công cụ vốn các đơn vị khác theo giá gốc. Sau đó, giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công cụ vốn các đơn vị khác của Tổng Công ty được định giá lại cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. Do đó, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công cụ vốn các đơn vị khác tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 được ghi nhận theo giá trị đã được định giá lại.

Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công cụ vốn các đơn vị khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Theo Điều 21 - Xử lý tài chính ở thời điểm doanh nghiệp chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần, số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính (nếu có) được sử dụng để bù đắp các tổn thất theo quy định hiện hành, số còn lại hoàn nhập vào kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp cổ phần hóa.

Tổng Công ty không trích lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính tại ngày 28 tháng 02 năm 2018. Tổng Công ty không thực hiện định giá lại các khoản đầu tư tài chính tại ngày 28 tháng 02 năm 2018 do hiện tại chưa có quy định của các cơ quan có thẩm quyền về vấn đề này.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ.

Theo Điều 21 - Xử lý tài chính ở thời điểm doanh nghiệp chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần, số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi (nếu có) được sử dụng để bù đắp các tổn thất theo quy định hiện hành, số còn lại hoàn nhập vào kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp cổ phần hóa.

Tổng Công ty không trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 28 tháng 02 năm 2018.

Hàng tồn kho

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

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

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ bao gồm các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công, chi phí sản xuất chung được tập hợp và phân bổ cho các công trình xây lắp, dịch vụ, khảo sát, thiết kế công trình chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán hoặc đã hoàn thành nhưng chưa được khách hàng nghiệm thu giá trị khối lượng hoàn thành. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định hoặc đánh giá theo khối lượng thi công dở dang tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Theo Điều 21 - Xử lý tài chính ở thời điểm doanh nghiệp chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần, số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) được sử dụng để bù đắp các tổn thất theo quy định hiện hành, số còn lại hoàn nhập vào kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp cổ phần hóa.

Tổng Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tại ngày 28 tháng 02 năm 2018.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định 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, cụ thể như sau:

	Từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 đến ngày 28 tháng 02 năm 2018
	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	08 - 10
Phương tiện vận tải	08 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	05 - 20
(Hệ thống đường, thoát nước Khu công nghiệp)	

Các tài sản cố định hữu hình của Tổng Công ty đã được đánh giá lại khi thực hiện cổ phần hóa. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

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 thể hiện 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 và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Các chi phí san lấp mặt bằng các khu công nghiệp (được ghi nhận là tài sản cố định vô hình) không được đánh giá lại khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước theo quy định tại Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05 tháng 9 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần.

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 lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị và các chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo đó, giá trị đề nghị quyết toán của hạng mục công trình bao gồm: chi phí xây dựng, chi phí mua sắm và lắp đặt thiết bị, các khoản chi phí khác có liên quan trực tiếp đến hạng mục đó. Sau khi toàn bộ dự án hoàn thành, chủ đầu tư tổng quyết toán toàn bộ dự án và xác định mức phân bổ chi phí chung của dự án cho từng hạng mục công trình thuộc dự án trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm khoản trả trước tiền thuê đất và các khoản chi phí trả trước khác.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ và linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Ngoài ra, Tổng Công ty cũng theo dõi giá trị thương hiệu được ghi nhận theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Giá trị thương hiệu và tiềm năng phát triển được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh không quá 3 năm và bắt đầu phân bổ từ thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tổng Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động. Tại ngày 28 tháng 02 năm 2018, Ban Tổng Giám đốc đánh giá các nghĩa vụ nợ phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra không có ảnh hưởng đáng kể, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định không trích dự phòng phải trả.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí lãi vay, các khoản chi phí phải trả cho chi phí xây dựng Khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO và các khoản chi phí phải trả khác.

Chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số tiền vay, thời hạn và lãi suất thực tế từng thời kỳ.

Chi phí phải trả cho công trình xây dựng Khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO là chi phí được trích trước theo hợp đồng giao thầu theo dự toán và dựa trên biên bản nghiệm thu hoàn thành giữa Tổng Công ty với các nhà thầu.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tổng công ty là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình Tổng công ty vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), Tổng công ty không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

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

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 và 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.

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

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán và được khách hàng xác nhận trong kỳ.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu phản ánh giá trị tiền nhận trước theo các hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng giữa Tổng Công ty với các khách hàng cho thời gian thuê trong tương lai.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Các khoản chi phí đi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuế

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

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

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

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

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

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

Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 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 tháng 11 năm 2010 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 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 Phú Mỹ 2 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 bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2017) và bằng thuế suất hiện hành theo quy định trong các năm tiếp theo. Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 49221000113 ngày 5 tháng 6 năm 2015 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng được miễn ba năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế 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 tháng 12 năm 2005 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 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 tháng 12 năm 2004 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, 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.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM- TNHH MỘT THÀNH VIÊN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221001111, chứng nhận lần đầu ngày 15 tháng 4 năm 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 kinh doanh điện của dự án Nhà máy thủy điện Đak Mi 3 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 (2017). Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 3717743015 ngày 23 tháng 8 năm 2017 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh điện của dự án Nhà máy thủy điện Đak Mi 3 được miễn 4 năm kể từ năm có thu nhập chịu thuế (2017) và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>28/02/2018</u>	<u>01/01/2015</u>
	VND	VND
Tiền mặt	771.134.791	970.260.194
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	944.817.778.321	85.217.069.061
Các khoản tương đương tiền	641.548.154.081	35.000.000.000
	<u>1.587.137.067.193</u>	<u>121.187.329.255</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>28/02/2018</u>		<u>01/01/2015</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
	VND	VND	VND	VND
a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.164.000.000.000	1.164.000.000.000	-	-
	<u>1.164.000.000.000</u>	<u>1.164.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn ngắn hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng và dưới 12 tháng của Tổng Công ty tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất bình quân là 6,3%/năm.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM – TNHH MỘT THÀNH VIÊN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

	28/02/2018	01/01/2015
	Giá trị sổ sách	Giá trị sổ sách
	VND	VND
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Đầu tư vào công ty con	1.101.119.353.736	1.085.990.739.922
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	397.351.970.328	397.351.970.328
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	267.458.264.631	267.458.264.631
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng IDICO	142.766.308.176	104.786.640.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	78.586.573.538	78.586.573.538
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	69.360.000.000	69.360.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	55.409.106.453	55.409.106.453
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	32.039.472.494	54.890.526.856
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	31.949.200.000	31.949.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	18.356.046.908	18.356.046.908
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	5.194.400.000	5.194.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	2.648.011.208	2.648.011.208
Đầu tư vào công ty liên kết	694.730.017.481	492.824.314.682
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	265.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	260.000.000.000	260.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	150.712.000.000	56.550.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	18.218.017.481	18.218.017.481
Công ty Cổ phần Bất động sản VNT - IDICO (*)	-	2.400.000.000
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	154.069.680.000
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng IDICO Vinacontrol	-	1.586.617.201
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	67.409.084.484	67.289.684.484
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí - IDICO	28.256.416.000	28.256.416.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	14.470.722.442	14.470.722.442
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	10.217.858.042	10.217.858.042
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	8.393.000.000	8.393.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	3.119.400.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	2.951.688.000	2.951.688.000
	1.863.258.455.701	1.646.104.739.088



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

Tổng Công ty đang trình bày giá trị của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác theo giá đã được định giá lại tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa (ngày 31 tháng 12 năm 2014). Tổng Công ty không thực hiện định giá lại các khoản đầu tư tài chính tại ngày 28 tháng 02 năm 2018 do hiện tại chưa có quy định của các cơ quan có thẩm quyền về vấn đề này.

(*) Công ty Cổ phần Bất động sản VNT - IDICO đã chấm dứt hoạt động từ ngày 08 tháng 7 năm 2013 và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục giải thể. Tổng Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản VNT - IDICO và sử dụng số dư dự phòng đã trích lập này để bù đắp cho tổn thất khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản VNT - IDICO.

Các giao dịch chủ yếu giữa Tổng Công ty và các công ty con, các công ty liên kết trong kỳ được trình bày tại Thuyết minh số 29.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>28/02/2018</u>	<u>01/01/2015</u>
	VND	VND
Công ty Mua bán điện	137.457.589.936	114.453.539.287
Các đối tượng khác	120.553.827.800	17.115.737.499
	258.011.417.736	131.569.276.786
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	11.054.908.280	1.694.307.052

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>28/02/2018</u>	<u>01/01/2015</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	176.738.986.755	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	3.600.000.000	3.600.000.000
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	29.911.429.713
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	-	3.993.288.000
	192.338.986.755	37.504.717.713
b. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	15.694.235.694
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	-	6.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	-	10.770.000.000
	25.000.000.000	32.464.235.694
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	192.338.986.755	37.504.717.713
Phải thu các bên liên quan dài hạn (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	25.000.000.000	32.464.235.694

8. PHẢI THU KHÁC

	28/02/2018	01/01/2015
	VND	VND
Phải thu lãi tiền gửi	33.950.305.554	-
Tạm ứng cho nhân viên	317.426.002	1.229.751.000
Phải thu khác	169.592.781.682	5.161.781.570.800
	203.860.513.238	5.163.011.321.800
Phải thu khác các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	168.626.169.366	5.151.815.463.908

Chi tiết số dư phải thu khác theo đối tượng:

	28/02/2018	01/01/2015
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi (*)	97.508.779.729	5.003.511.580.066
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	31.100.943.524	21.589.876.383
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	13.835.697.422	26.896.923.341
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	12.186.486.415	12.881.986.415
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	10.214.714.802	12.947.923.516
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	1.159.374.833	57.016.782.987
Các đối tượng khác	3.586.784.957	26.936.498.092
	169.592.781.682	5.161.781.570.800

(*) Số dư tại ngày 28 tháng 02 năm 2018 chủ yếu phản ánh 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 từ thời điểm chuyển nhượng dự án theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi ngày 25 tháng 12 năm 2014 và Phụ lục 02 ngày 03 tháng 02 năm 2016.

Số dư tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 chủ yếu phản ánh giá trị tài sản bàn giao Nhà máy Thủy điện Đakmi 4 và Nhà máy Thủy điện Đak mi 4C theo Hợp đồng chuyển nhượng giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi ngày 25 tháng 12 năm 2014 và Thỏa thuận bàn giao Nhà máy ngày 31 tháng 12 năm 2014.

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>28/02/2018</u>	<u>01/01/2015</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	1.150.192.039	1.033.874.407
	1.150.192.039	1.033.874.407
b. Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	825.486.717	271.428.311
Giá trị lợi thế kinh doanh (i)	63.093.348.915	63.093.348.915
Chi phí trả trước tiền thuê đất (ii)	165.897.371.671	-
- Tiền thuê đất Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	84.824.213.123	-
- Tiền thuê đất Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	81.073.158.548	-
Khác	7.580.341.503	-
	237.396.548.806	63.364.777.226

- (i) Giá trị lợi thế kinh doanh bao gồm giá trị thương hiệu và tiềm năng phát triển của Tổng Công ty tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước. Giá trị lợi thế kinh doanh được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong vòng 3 năm kể từ thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần.
- (ii) Chi phí trả trước tiền thuê đất phản ánh tiền thuê đất phải nộp một lần đối với diện tích đất đã cho thuê lại thu tiền một lần tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 (Đồng Nai) và Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 (Bà Rịa - Vũng Tàu) theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO CỦA TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dung cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2015	555.356.171.176	17.411.420.834	20.263.112.790	1.100.436.192	13.625.583.799	607.756.724.791
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.108.745.428.181	474.148.342.890	2.818.181.818	84.328.000	1.716.151.688	1.587.512.432.577
Mua sắm mới	-	14.915.294.210	7.307.091.363	-	106.200.000	22.328.585.573
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.923.822.065)	(88.000.000)	(1.601.460.000)	(3.613.282.065)
Tại ngày 28/02/2018	1.664.101.599.357	506.475.057.934	28.464.563.906	1.096.764.192	13.846.475.487	2.213.984.460.876
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2015	167.563.908.735	7.524.696.068	8.461.143.187	662.288.358	4.488.154.988	188.700.191.336
Trích khấu hao trong kỳ	137.670.191.857	49.602.270.375	9.445.905.416	166.939.289	6.760.676.839	203.645.983.776
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.923.822.065)	(88.000.000)	(1.601.460.000)	(3.613.282.065)
Tại ngày 28/02/2018	305.234.100.592	57.126.966.443	15.983.226.538	741.227.647	9.647.371.827	388.732.893.047
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2015	387.792.262.441	9.886.724.766	11.801.969.603	438.147.834	9.137.428.811	419.056.533.455
Tại ngày 28/02/2018	1.358.867.498.765	449.348.091.491	12.481.337.368	355.536.545	4.199.103.660	1.825.251.567.829

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 28 tháng 02 năm 2018 là 1.579.257.348.785 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2015: 140.818.984.249 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 28 tháng 02 năm 2018 là 2.794.437.476 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2015: 2.794.437.476 VND).

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Tài sản cố định vô hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 01/01/2015	822.508.648.182	63.415.881	822.572.064.063
Mua sắm mới	681.542.532.469	-	681.542.532.469
Phân loại lại sang chi phí trả trước (*)	(44.822.637.171)	-	(44.822.637.171)
Giảm khác	-	(63.415.881)	(63.415.881)
Tại ngày 28/02/2018	1.459.228.543.480	-	1.459.228.543.480
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 01/01/2015	103.266.078.344	63.415.881	103.329.494.225
Khấu hao trong kỳ	69.714.248.520	-	69.714.248.520
Giảm khác	-	(63.415.881)	(63.415.881)
Tại ngày 28/02/2018	172.980.326.864	-	172.980.326.864
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 01/01/2015	719.242.569.838	-	719.242.569.838
Tại ngày 28/02/2018	1.286.248.216.616	-	1.286.248.216.616

(*) Phân loại lại sang chi phí trả trước phản ánh chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng sẽ được bù trừ với tiền thuê đất phải nộp một lần tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 và Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 với số tiền lần lượt là 25.845.271.314 VND và 18.977.365.857 VND, căn cứ theo Công văn số 4804/STC-GCS ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai về việc xác định số tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền thuê đất Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 do Tổng Công ty làm chủ đầu tư và Công văn số 879/TCT-TCKT ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Tổng Công ty gửi Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc đề nghị xác nhận tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng được khấu trừ vào tiền thuê đất của Khu công nghiệp Phú Mỹ 2. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Tổng Công ty vẫn đang làm việc với Sở Tài chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để xin phê duyệt số tiền bồi thường giải phóng mặt bằng được khấu trừ trên.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 28 tháng 02 năm 2018 là 836.711.184.404 VND (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2015: 657.014.073.706 VND).

Chi tiết quyền sử dụng đất của Tổng Công ty như sau:

STT	Chi tiết	Địa chỉ	Diện tích sử dụng (m2)	Nguyên giá Thời hạn sử dụng (VND)
1	Quyền sử dụng đất tại cơ quan Tổng Công ty	151 Ter Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, TP. HCM	358	515.419.200 50 năm
2	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	Huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	3.093.931	43.319.923.136 Đến năm 2053
3	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	Huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	3.582.751	91.288.940.277 Đến năm 2052
4	Quyền sử dụng đất tại Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	Huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	1.960.484	60.010.022.299 Đến năm 2059
5	Quyền sử dụng đất tại Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 và Phú Mỹ 2 mở rộng	Huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	9.999.171	1.264.094.238.568 Đến năm 2058
Tổng cộng			18.636.695	1.459.228.543.480

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<u>28/02/2018</u>	<u>01/01/2015</u>
	VND	VND
Khu công nghiệp Hựu Thạnh	235.315.349.540	-
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	172.912.297.079	101.317.527.842
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	111.583.022.280	24.688.730.129
Khu công nghiệp Cầu Nghìn	66.441.126.879	-
Khu tái định cư Khu công nghiệp Hựu Thạnh	30.396.830.749	-
Khu công nghiệp Nhơn Trạch V	10.749.527.813	14.804.964.315
Cảng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	8.384.440.784	8.384.440.784
Thủy điện Đak Mi 3	1.085.692.817	85.449.928.945
Nhà máy xử lý nước thải Phú Mỹ 2	844.762.861	31.347.476.900
Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5 - giai đoạn 2	245.537.272	25.758.635.935
Thủy điện Đak Mi 4	-	1.319.315.455
Khu công nghiệp Sơn Mỹ 1	-	23.555.779.963
Đường Đỗ Xá - Quan Sơn	-	9.548.181.220
Các công trình khác	3.821.879.222	8.231.957.155
	641.780.467.296	334.406.938.643

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>28/02/2018</u>		<u>01/01/2015</u>	
	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	VND Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Sông Đà 10	7.463.787.405	7.463.787.405	-	-
Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Nam Thành An	7.057.278.000	7.057.278.000	-	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Phú Mỹ tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	7.041.726.194	7.041.726.194	2.711.646.000	2.711.646.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng điện 2	3.020.117.082	3.020.117.082	15.665.488.474	15.665.488.474
Công ty Cổ phần Sông Đà 10.1	-	-	24.222.167.912	24.222.167.912
Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây lắp số 9	-	-	21.815.906.145	21.815.906.145
Công ty Cổ phần Đầu tư Phan Vũ	-	-	10.679.307.400	10.679.307.400
Các đối tượng khác	10.207.341.918	10.207.341.918	60.213.518.277	60.213.518.277
b) Phải trả người bán là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	6.532.585.260	6.532.585.260	179.410.336.184	179.410.336.184
	41.322.835.859	41.322.835.859	314.718.370.392	314.718.370.392

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Phát sinh trong kỳ			
	01/01/2015 VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	28/02/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	2.781.162.382	161.898.323.701	163.980.338.391	699.147.692
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.053.431.046	100.785.537.878	132.870.165.930	3.968.802.994
Bao gồm:				
- Số đã nộp trong kỳ			76.104.339.865	
- Bù trừ với thuế giá trị gia tăng được hoàn của Nhà máy thủy điện Đak Mi 4 (*)			24.023.573.983	
- Điều chỉnh khác (**)			32.742.252.082	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	114.200.275.552	114.040.759.343	159.516.209
Thuế thu nhập cá nhân	259.657.950	11.455.248.366	10.733.896.139	981.010.177
Thuế tài nguyên	12.324.715.315	73.766.775.675	83.655.430.424	2.436.060.566
Thuế và các khoản phí, lệ phí khác	176.791.720.766	381.278.894.026	464.444.641.007	93.625.973.785
- Thuế nhà thầu	-	3.328.160.499	3.328.160.499	-
- Thuế môn bài	-	21.000.000	21.000.000	-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	176.791.720.766	377.929.733.527	461.095.480.508	93.625.973.785
	228.210.687.459	843.385.055.198	969.725.231.234	101.870.511.423

(*) Bù trừ thuế giá trị gia tăng được hoàn của Nhà máy thủy điện Đak Mi 4 theo Quyết định số 8442/QĐ-CT ngày 26 tháng 10 năm 2017 của Cục thuế tỉnh Quảng Nam về việc hoàn thuế kiêm bù trừ thu ngân sách Nhà nước.

(**) Điều chỉnh khác trong kỳ phản ánh các điều chỉnh liên quan đến xác định lại kết quả giá trị doanh nghiệp theo các kết luận của các cơ quan có thẩm quyền.

15. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	28/02/2018 VND	01/01/2015 VND
a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	173.367.456.457	-
Doanh thu nhận trước hạ tầng Khu công nghiệp	171.109.726.878	-
Doanh thu nhận trước khác	2.257.729.579	-
b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	3.528.948.793.462	2.390.017.820.846
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất tại Khu công nghiệp sau:		
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	1.460.308.444.735	991.232.551.156
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	1.269.307.989.764	919.736.630.786
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	685.521.781.182	479.048.638.904
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	113.810.577.781	-
	3.702.316.249.919	2.390.017.820.846

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	28/02/2018	01/01/2015
	VND	VND
Phải trả về cổ phần hóa (*)	358.442.531.489	-
Phải trả tiền bán cổ phần (**)	379.604.450.850	-
Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	5.800.813.954	5.457.366.814
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	222.509.876	(6.552.894)
Kinh phí công đoàn	63.844.284	29.205.250
Phải trả ngắn hạn khác (***)	21.366.110.349	17.235.095.303
	765.500.260.802	22.715.114.473
Phải trả khác các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	7.297.136.315	9.871.060.010

(*) Trong kỳ, Tổng Công ty đã thực hiện điều chỉnh vốn điều lệ theo phương án cổ phần hóa và chuyển thành Công ty Cổ phần Công ty mẹ - Tổng Công ty đã được phê duyệt theo Quyết định số 776/QĐ-TTg ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ. Theo đó, sau khi Tổng Công ty ghi nhận tăng đủ số vốn điều lệ của Tổng Công ty sau cổ phần hóa là 3.000.000.000.000 VND, phần giá trị còn lại được kết chuyển thành một khoản phải trả cổ phần hóa cho chủ sở hữu. Giá trị này có thể được điều chỉnh lại khi có phê duyệt cuối cùng của Cơ quan có thẩm quyền.

(**) Phải trả tiền bán cổ phần phản ánh số tiền Tổng Công ty thu được khi thực hiện chào bán cổ phần ra công chúng và phải trả cho chủ sở hữu số tiền thu từ việc chào bán cổ phần này. Khoản tiền thu về cổ phần hóa này sẽ được quyết toán và có thể được điều chỉnh khi có phê duyệt cuối cùng của Cơ quan có thẩm quyền.

(***) Chi tiết các khoản phải trả khác như sau:

	28/02/2018	01/01/2015
	VND	VND
Ban Điều hành dự án Khu căn hộ Tân Phú IDICO	12.522.734.291	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	7.297.136.315	7.297.136.315
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	-	2.573.923.695
Đối tượng khác	1.546.239.743	7.364.035.293
	21.366.110.349	17.235.095.303

17. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chi tiêu	01/01/2015		Phát sinh trong kỳ		28/02/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	-	-	34.061.376.000	34.061.376.000	-	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	34.061.376.000	34.061.376.000	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 18)	-	-	249.623.986.755	9.845.000.000	239.778.986.755	239.778.986.755
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	11.600.000.000	6.960.000.000	4.640.000.000	4.640.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	60.800.000.000	2.400.000.000	58.400.000.000	58.400.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	-	-	485.000.000	485.000.000	-	-
Ngân hàng BNP Paribas	-	-	176.738.986.755	-	176.738.986.755	176.738.986.755
	-	-	283.685.362.755	43.906.376.000	239.778.986.755	239.778.986.755

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Chi tiêu	01/01/2015		Phát sinh trong kỳ		28/02/2018	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tp HCM	-	-	278.341.000.000	-	278.341.000.000	278.341.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	29.274.333.800	29.274.333.800	207.711.606.055	17.150.000.000	219.835.939.855	219.835.939.855
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	121.644.942.279	121.644.942.279	-	121.644.942.279	-	-
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	364.835.827.891	364.835.827.891	-	364.835.827.891	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	1.930.000.000.000	1.930.000.000.000	940.246.251.115	1.930.000.000.000	940.246.251.115	940.246.251.115
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	167.000.000.000	167.000.000.000	-	167.000.000.000	-	-
Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	33.038.000.000	33.038.000.000	-	33.038.000.000	-	-
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	24.569.963.407	24.569.963.407	76.250.204.944	100.820.168.351	-	-
Ngân hàng BNP Paribas	650.603.781.221	650.603.781.221	47.402.338.175	521.267.132.641	176.738.986.755	176.738.986.755
Quỹ tích lũy trả nợ nước ngoài - Bộ Tài chính	18.004.033.623	18.004.033.623	2.737.726.826	20.741.760.449	-	-
Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam	505.000.000	505.000.000	-	505.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	34.467.000.000	34.467.000.000	-	34.467.000.000	-	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng Nai	12.100.000.000	12.100.000.000	11.466.216.466	9.200.000.000	14.366.216.466	14.366.216.466
Cộng	3.386.042.882.221	3.386.042.882.221	1.564.155.343.581	3.320.669.831.611	1.629.528.394.191	1.629.528.394.191
<i>Trong đó:</i>						
<i>Số phải trả trong vòng 12 tháng</i>	-	-			239.778.986.755	
<i>Số phải trả sau 12 tháng</i>	3.386.042.882.221				1.389.749.407.436	

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

Các khoản vay dài hạn của Công ty được dùng để đầu tư thực hiện dự án, mua sắm và xây dựng tài sản cố định. Lãi suất trong năm là từ 10%/năm đến 10,18%/năm đối với đồng Việt Nam và từ 4,2%/năm đến 4,7%/năm đối với Đô la Mỹ. Các khoản vay được phân loại theo đồng tiền vay, hình thức bảo đảm, và lãi suất vay như sau:

	28/02/2018	01/01/2015
	VND	VND
Số dư vay bằng VND	1.452.789.407.436	2.735.439.101.000
Số dư vay bằng USD	176.738.986.755	650.603.781.221
	1.629.528.394.191	3.386.042.882.221
	28/02/2018	01/01/2015
	VND	VND
Tín chấp	278.341.000.000	-
Bảo đảm bằng tài sản của Tổng Công ty	1.351.187.394.191	3.386.042.882.221
	1.629.528.394.191	3.386.042.882.221
	28/02/2018	01/01/2015
	VND	VND
Vay theo lãi suất cố định	-	52.976.033.623
Vay theo lãi suất thả nổi	1.629.528.394.191	3.333.066.848.598
	1.629.528.394.191	3.386.042.882.221

Các khoản vay dài hạn tại thời điểm cuối kỳ được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	28/02/2018
	VND
Trong vòng một năm	239.778.986.755
Trong năm thứ hai	194.813.809.524
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	554.403.632.511
Sau năm năm	640.531.965.401
	1.629.528.394.191
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	239.778.986.755
Số phải trả sau 12 tháng	1.389.749.407.436

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2015	489.655.061.751	55.607.519.400	1.490.384.543.025	435.531.270.155	-	61.705.061.003	2.532.883.455.334
Lợi nhuận sau thuế năm 2015, 2016, 2017	-	-	-	-	-	625.663.127.119	625.663.127.119
Phân phối lợi nhuận các năm 2015, 2016, 2017 (i)	-	-	-	186.923.677.836	-	(556.940.765.250)	(370.017.087.414)
Lợi nhuận sau thuế từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018	-	-	-	-	-	131.006.338.777	131.006.338.777
Tạm phân phối lợi nhuận của kỳ từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/02/2018	-	-	-	39.301.901.633	-	(131.006.338.777)	(91.704.437.144)
Điều chỉnh theo Báo cáo của Kiểm toán Nhà nước ngày 22 tháng 02 năm 2016 về báo cáo tài chính năm 2014 của Tổng Công ty	-	-	-	8.415.246.160	19.635.574.374	-	28.050.820.534
Hạch toán khoản phải thu về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp theo Biên bản làm việc ngày 26/9/2016 (ii)	-	-	-	-	16.548.154.081	-	16.548.154.081
Lợi nhuận còn lại phải nộp quý 2/2016 theo kết luận của Đoàn công tác của Tổng cục Thuế (iii)	-	-	-	-	-	(113.023.104.663)	(113.023.104.663)
Nộp lợi nhuận còn lại năm 2014 vào Ngân sách Nhà nước theo Văn bản số 4048/TCT-DNL ngày 06/9/2016 của Tổng Cục Thuế (iv)	-	-	-	-	(19.635.574.374)	-	(19.635.574.374)
Điều chỉnh theo Báo cáo của Kiểm toán Nhà nước ngày 27 tháng 12 năm 2017 về báo cáo tài chính năm 2016 của Tổng Công ty	-	-	-	775.260.301	-	(2.584.201.003)	(1.808.940.702)
Điều chỉnh lại lợi nhuận tạm tính tại thời điểm xác định doanh nghiệp về giá trị thực tế (v)	-	-	59.204.280.325	-	-	-	59.204.280.325
Lãi tiền gửi (ii)	-	-	-	-	544.698.106	-	544.698.106
Tăng tài sản cố định Nhà máy thủy điện Đak Mi 3 theo QĐ số 138/QĐ-TCT ngày 29 tháng 12 năm 2017 (vi)	-	-	-	-	102.044.817.826	-	102.044.817.826
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(14.820.117.206)	(14.820.117.206)
Hạch toán giảm công nợ đến thời điểm chuyển giao sang Công ty Cổ phần (vii)	-	-	1.562.536.740	-	-	-	1.562.536.740
Tăng vốn Nhà nước do xử lý các khoản công nợ tại thời điểm Cổ phần hóa	-	-	4.827.019.484	-	-	-	4.827.019.484
Phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ	467.116.544.666	-	-	-	-	-	467.116.544.666
Kết chuyển tăng vốn điều lệ (viii)	2.401.670.925.072	(55.607.519.400)	(1.555.978.379.574)	(670.947.356.085)	(119.137.670.013)	-	-
Kết chuyển phải trả cổ phần hóa (viii)	(358.442.531.489)	-	-	-	-	-	(358.442.531.489)
Thặng dư vốn cổ phần được giữ lại	-	42.483.251.436	-	-	-	-	42.483.251.436
Số dư tại ngày 28/02/2018	3.000.000.000.000	42.483.251.436	-	-	-	-	3.042.483.251.436

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)

- (i) Phân phối lợi nhuận các năm 2015, 2016, 2017 phản ánh phân phối lợi nhuận sau thuế giai đoạn cổ phần hóa sang nguồn quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị.
- (ii) Phản ánh khoản phải thu bổ sung Tổng Công ty Miền Trung - Công ty TNHH MTV tại thời điểm chuyển giao thành Công ty Cổ phần theo Biên bản làm việc về giá trị thực tế vốn Nhà nước tại thời điểm bàn giao ngày 26 tháng 9 năm 2016. Theo đó, khoản phải thu này và lãi tiền gửi tương ứng phát sinh sau thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp của Tổng Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2014 nên phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp Doanh nghiệp.
- (iii) Phản ánh khoản lợi nhuận còn lại trong 6 tháng đầu năm 2016 phải nộp về Ngân sách Nhà nước liên quan tới Lợi nhuận từ chuyển nhượng dự án Nhà máy thủy điện Đak mi 4 và 4C sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng vào quý 2 năm 2016.
- (iv) Phản ánh lợi nhuận còn lại năm 2014 đang theo dõi tại số dư Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp phải nộp vào Ngân sách Nhà nước theo Văn bản số 4048/TCT-DNL ngày 06 tháng 9 năm 2016 của Tổng cục Thuế.
- (v) Phản ánh giá trị các khoản điều chỉnh lại lợi nhuận tạm tính tại thời điểm xác định doanh nghiệp về giá trị thực tế.
- (vi) Phản ánh giá trị Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp tăng do quy đổi vốn đầu tư dự án hoàn thành Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3 theo Quyết định số 138/QĐ-TCT ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên và Quyết định số 964/QĐ-BXD ngày 20 tháng 9 năm 2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn quy đổi chi phí đầu tư xây dựng công trình đối với công trình thực hiện thi công xây dựng với thời gian lớn hơn 02 năm (từ ngày bắt đầu thi công xây dựng đến ngày nghiệm thu hoàn thành).
- (vii) Phản ánh giá trị tăng vốn do xử lý khoản nợ phải trả cho Ban chuẩn bị đầu tư Tập đoàn Điện lực Việt Nam ("EVN") đã giải thể liên quan tới chi phí khảo sát, lập báo cáo khả thi dự án Thủy điện Srok Phu Miêng từ năm 2007. Tại ngày lập báo cáo này, Tổng Công ty không nhận được thông báo nợ từ EVN và cũng không đối chiếu được khoản nợ trên. Do đó, Tổng Công ty đã điều chỉnh tăng giá trị doanh nghiệp tại thời điểm chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần theo hướng dẫn của Ban chỉ đạo Cổ phần hóa.
- (viii) Trong kỳ, Tổng Công ty đã thực hiện kết chuyển các khoản mục thặng dư vốn cổ phần, vốn khác của chủ sở hữu, quỹ đầu tư phát triển để tăng đủ số vốn điều lệ của Tổng Công ty sau cổ phần hóa là 3.000.000.000.000 VND theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt tại Quyết định số 776/QĐ-TTg ngày 02 tháng 6 năm 2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển thành Công ty Cổ phần Công ty mẹ - Tổng Công ty. Sau khi Tổng Công ty ghi nhận tăng đủ số vốn điều lệ của Tổng Công ty sau cổ phần hóa là 3.000.000.000.000 VND, phần giá trị còn lại được kết chuyển thành một khoản phải trả cổ phần hóa cho chủ sở hữu. Giá trị này có thể được điều chỉnh lại khi có phê duyệt cuối cùng của Cơ quan có thẩm quyền.

20. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	<u>28/02/2018</u>	<u>01/01/2015</u>
Đô la Mỹ (USD)	64	-

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Từ ngày 01/01/2015</u> <u>đến ngày 28/02/2018</u>
	VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	2.542.191.981.360
Doanh thu hợp đồng xây lắp	53.225.322.696
Doanh thu kinh doanh điện (*)	990.621.500.999
Doanh thu cung cấp dịch vụ, hàng hóa	748.136.576.296
Doanh thu kinh doanh bất động sản	750.208.581.369
	<hr/>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.542.191.981.360
	<hr/>
Doanh thu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 29)	13.651.960.016
	<hr/>

(*) Doanh thu hoạt động kinh doanh điện bao gồm số tiền 772.839.792.862 VND là doanh thu thu hộ Công ty Cổ phần Thủy điện Đak mi trong năm 2015 theo Hợp đồng số 25/HĐCN-TCT về việc chuyển nhượng Nhà máy thủy điện Đak mi 4 và 4C và Thỏa thuận bàn giao nhà máy ngày 31 tháng 12 năm 2014. Thời điểm hoàn tất việc chuyển giao được xác định là ngày 01 tháng 4 năm 2016.

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Từ ngày 01/01/2015</u> <u>đến ngày 28/02/2018</u>
	VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	51.819.429.705
Giá vốn kinh doanh điện (*)	877.664.859.021
Giá vốn cung cấp dịch vụ, hàng hóa	434.826.462.044
Giá vốn kinh doanh bất động sản	632.290.927.471
	<hr/>
	1.996.601.678.241
	<hr/>

(*) Giá vốn hoạt động kinh doanh điện bao gồm số tiền 772.839.792.862 VND là tiền điện năm 2015 nhận từ Công ty Cổ phần Thủy điện Đak mi và bán cho Tập đoàn Điện lực Việt Nam với giá tương ứng đã ghi nhận doanh thu thu hộ theo Hợp đồng số 25/HĐCN-TCT về việc chuyển nhượng Nhà máy thủy điện Đak mi 4 và 4C và Thỏa thuận bàn giao nhà máy ngày 31 tháng 12 năm 2014. Thời điểm hoàn tất việc chuyển giao được xác định là ngày 01 tháng 4 năm 2016.

23. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Từ ngày 01/01/2015</u> <u>đến ngày 28/02/2018</u>
	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.880.215.385
Chi phí nhân công	133.405.652.728
Chi phí khấu hao tài sản cố định	273.360.232.296
Chi phí dịch vụ mua ngoài	706.596.227.630
Chi phí khác	59.063.356.406
	<hr/>
	1.222.305.684.445
	<hr/>

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2018
	VND
Cổ tức nhận được	214.351.126.802
Lãi chuyển nhượng cổ phần	68.354.427.024
Lãi tiền gửi, cho vay	231.084.486.354
Doanh thu hoạt động tài chính khác	7.666.000.921
	521.456.041.101

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2018
	VND
Chi phí lãi vay	118.138.421.444
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.107.440.514
Chi phí tài chính khác	8.329.813.467
	129.575.675.425

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2018
	VND
Chi phí nhân viên quản lý	91.317.987.257
Chi phí vật liệu quản lý	4.317.918.461
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.481.583.028
Thuế, phí và lệ phí	790.269.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.733.443.207
Chi phí bằng tiền khác	32.697.998.258
	156.339.199.697

27. LỢI NHUẬN KHÁC

	Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2018
	VND
Thu nhập khác	
Thu nhập từ chuyển nhượng dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4 và 4C	5.878.185.037.190
Phí dịch vụ vận hành Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4 và 4C	9.086.633.140
Thủ lao người đại diện vốn	3.596.179.000
Thu nhập khác	5.824.716.681
	5.896.692.566.011

**Từ ngày 01/01/2015
đến ngày 28/02/2018
VND**

Chi phí khác	
Chi phí chuyển nhượng dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4 và 4C	5.738.804.777.350
Chi phí dự án dừng triển khai	39.418.624.566
Tiền phạt	12.852.891.334
Thù lao người đại diện vốn	4.747.000.000
Chi phí khác	6.409.289.716
	5.802.232.582.966

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

**Từ ngày 01/01/2015
đến ngày 28/02/2018
VND**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2018	100.785.537.878
--	-----------------

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

**Từ ngày 01/01/2015
đến ngày 28/02/2018
VND**

Lợi nhuận trước thuế	857.455.003.774
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	
Trừ: Thu nhập không chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh	(213.351.196.509)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ của hoạt động sản xuất kinh doanh	54.168.637.125
Thu nhập chịu thuế	698.272.444.390
<i>Trong đó:</i>	
(1) Thu nhập chịu thuế suất thông thường là 22% (năm 2015)	9.504.491.054
(2) Thu nhập chịu thuế suất thông thường là 20%	425.681.783.006
(3) Thu nhập chịu thuế suất là 10%	190.265.170.612
(4) Thu nhập trong thời gian được miễn thuế	75.120.350.279
	106.253.861.694
Chi phí thuế thu nhập hiện hành	
Chi phí thuế thu nhập được ưu đãi giảm 50%	(11.951.517.366)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp điều chỉnh theo Biên bản Kiểm toán Nhà nước ngày 11 tháng 12 năm 2017	2.466.471.893
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra thuế số 158/CT-KTT3 ngày 07 tháng 6 năm 2018	4.016.721.657
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ	100.785.537.878

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

29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Công ty con
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng IDICO	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản VNT - IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	Công ty liên kết
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Công ty liên kết

Trong kỳ, Tổng Công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2018
	VND
Bán hàng	13.651.960.016
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO	9.468.998.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	2.791.184.258
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	531.825.479
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	386.552.279
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	257.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	216.000.000
Mua hàng	1.619.228.227.572
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	985.269.578.776
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	335.276.015.227
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	118.622.593.375
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	79.282.234.487
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	56.815.110.764
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	23.456.112.099
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	11.105.448.228
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	8.965.543.424
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	435.591.192

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)**

MÃ SỐ B 09-DN

**Từ ngày 01/01/2015
đến ngày 28/02/2018
VND**

Cổ tức được chia	226.498.019.619
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	95.599.865.283
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	43.411.608.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	35.572.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	20.400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	11.690.570.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	12.209.400.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	3.984.807.600
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	2.602.468.736
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	1.026.800.000
Lãi cho vay	5.004.256.209
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	3.105.795.537
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	783.522.052
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	565.996.954
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	548.941.666
Cho vay	101.283.283.791
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	93.621.624.198
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	6.157.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	1.504.659.593
Nhận trả gốc vay	61.019.571.791
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	2.893.288.000
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	56.621.624.198
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	1.504.659.593
Chuyển nhượng dự án	
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	
- Doanh thu chuyển nhượng dự án Nhà máy thủy điện Đak Mi 4, 4C	5.878.185.037.190
- Giá vốn chuyển nhượng dự án Nhà máy thủy điện Đak Mi 4, 4C	5.738.804.777.350
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	
- Chi phí nhận chuyển nhượng dự án đầu tư Khu công nghiệp Hựu Thạnh	8.634.920.883
Góp vốn	397.941.668.176
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	265.800.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	94.162.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	37.979.668.176
Thoái vốn	22.851.054.362
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	22.851.054.362
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:	
	Từ ngày 01/01/2015 đến ngày 28/02/2018 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	16.909.469.000

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MỘT THÀNH VIÊN**
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY MẸ - TỔNG CÔNG TY (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	<u>28/02/2018</u>	<u>01/01/2015</u>
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	11.054.908.280	1.694.307.052
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO	10.466.587.005	-
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	575.121.275	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	13.200.000	1.214.714.300
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	-	150.692.752
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	-	328.900.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	192.338.986.755	37.504.717.713
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	176.738.986.755	-
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	3.600.000.000	3.600.000.000
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	29.911.429.713
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	-	3.993.288.000
Phải thu về cho vay dài hạn	25.000.000.000	32.464.235.694
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	25.000.000.000	-
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	15.694.235.694
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	-	6.000.000.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	-	10.770.000.000
Phải thu khác	168.626.169.366	5.151.815.463.908
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	97.508.779.729	5.003.511.580.066
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	31.100.943.524	21.589.876.383
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	13.835.697.422	26.896.923.341
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	12.186.486.415	12.881.986.415
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	10.214.714.802	12.947.923.516
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	1.498.175.539	5.505.673.198
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	1.159.374.833	57.016.782.987
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	1.042.797.102	284.665.109
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	79.200.000	5.742.079.057
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	-	1.298.970.673
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	-	767.773.357
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	-	3.371.229.806

Phải trả người bán	6.532.585.260	179.410.336.184
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO	5.686.644.628	4.927.829.281
Công ty Cổ phần Thủy điện Đak Mi	436.062.000	20.524.600.000
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	125.102.365	8.363.740.268
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	123.433.519	14.123.241
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	120.621.578	35.592.597.903
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	40.721.170	25.723.422
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	-	3.898.303.063
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	-	23.797.388.605
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	-	135.865.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	-	82.130.165.401
Trả trước cho người bán ngắn hạn	835.377.468	31.324.492.061
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	831.792.402	393.376.794
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	3.585.066	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	-	29.055.870
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	-	11.921.717.590
Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	-	16.249.239.807
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	-	2.731.102.000
Phải trả khác	7.297.136.315	9.871.060.010
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	7.297.136.315	7.297.136.315
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	-	2.573.923.695

30. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Tổng Công ty chính thức chuyển đổi thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam – CTCP theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302177966 thay đổi lần 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 3 năm 2018, với vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 VND.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 3 ngày 10 tháng 5 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam – CTCP được đổi tên thành Tổng Công ty IDICO – CTCP.

31. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Báo cáo bộ phận được lập cho mục đích quản trị doanh nghiệp. Tổng Công ty không theo dõi riêng tài sản, nợ phải trả bộ phận. Tổng Công ty theo dõi doanh thu, chi phí và kết quả của từng bộ phận như sau:

Chi tiêu	Kinh doanh dịch vụ khu công nghiệp	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh xây lắp	Chuyển nhượng Nhà máy Dakmi 4	Hoạt động khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	746.522.131.103	990.621.500.999	750.208.581.369	53.225.322.696	-	1.614.445.193	2.542.191.981.360
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	434.826.462.044	877.664.859.021	632.290.927.471	51.819.429.705	-	-	1.996.601.678.241
3. Chi phí bán hàng	-	-	18.136.448.369	-	-	-	18.136.448.369
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	79.061.641.692	7.853.593.146	34.647.045.195	976.055.102	-	33.800.864.562	156.339.199.697
5. Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	521.456.041.101	521.456.041.101
6. Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	129.575.675.425	129.575.675.425
7. Thu nhập khác	-	-	-	-	5.878.185.037.190	18.507.528.821	5.896.692.566.011
8. Chi phí khác	-	-	-	-	5.738.804.777.350	63.427.805.616	5.802.232.582.966
9. Lợi nhuận kế toán trước thuế							857.455.003.774



32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Tổng Công ty không trình bày số liệu so sánh cho các số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng do báo cáo tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty này được lập cho mục đích đặc biệt và không có kỳ báo cáo tương ứng để so sánh.

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng tại ngày 01 tháng 01 năm 2015 là số liệu đã được công bố giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam. Các số liệu này đã được trình bày lại theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này. Chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

Theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD			Theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC			Thay đổi	Chênh lệch
Tên chỉ tiêu	Mã số	01/01/2015	Tên chỉ tiêu	Mã số	01/01/2015		
I. Tài sản			I. Tài sản				
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	37.504.717.713	1. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	37.504.717.713	Đổi tên, phân loại lại	-
2. Các khoản phải thu	130	5.340.636.806.663	2. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	5.379.371.275.376	Đổi tên, phân loại lại	(38.734.468.713)
3. Hàng tồn kho	140	177.062.073.363	3. Hàng tồn kho	140	673.324.116	Phân loại lại	176.388.749.247
4. Tài sản ngắn hạn khác	150	8.042.032.855	4. Tài sản ngắn hạn khác	150	6.812.281.855	Phân loại lại	1.229.751.000
5. Đầu tư tài chính dài hạn	250	1.678.568.974.782	5. Đầu tư tài chính dài hạn	250	1.646.104.739.088	Phân loại lại	32.464.235.694



Trần Thị Ngọc Loan
Người lập biểu



Trần Thị Ngọc
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đạt
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 6 năm 2018

