

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

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

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

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**TỔNG CÔNG TY**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam (gọi tắt là “IDICO”) được chuyển đổi thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/6/2010 với vốn điều lệ là: 1.602.219.000.000 đồng.

**HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Hội đồng thành viên**

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

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

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Thúc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Minh Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Hùng Lâm	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Minh Tiến	Phó Tổng Giám đốc

**CÁC ĐƠN VỊ PHỤ THUỘC**

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

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

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN VN**  
**NGUYỄN VĂN ĐẠT**  
**SÁO V BÀN CHÍNH**  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2017  
Ngày 10 tháng 5 năm 2017



**TL. TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**T. CHÁNH VĂN PHÒNG**  
**PHÓ CHÁNH VĂN PHÒNG**  
*Nguyễn Xuân Uyên*

Số: 500/2017/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam -  
TNHH Một thành viên

**Kính gửi: Hội đồng thành viên và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên được lập ngày 10 tháng 5 năm 2017, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

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

Tổng công ty chưa thực hiện loại trừ: Doanh thu nội bộ, giá vốn nội bộ các đơn vị hạch toán phụ thuộc; Các giao dịch nội bộ liên quan giữa các Công ty con và Tổng công ty trong Báo cáo tài chính hợp nhất; Và một số chỉ tiêu tài chính của các Công ty liên doanh, liên kết chưa được thực hiện hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của IDICO tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

*Vấn đề khác:*

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



**Nguyễn Anh Tuấn**  
**Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 11/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2017

**Phan Thị Xuân Diệu**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2742-2015-137-1

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

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

Mẫu B 01-DN/HN

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>4.524.005.893.952</b>	<b>6.899.902.952.331</b>
<b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>2.550.434.365.110</b>	<b>687.815.506.491</b>
1. Tiền	111		248.457.606.994	438.474.339.824
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.301.976.758.116	249.341.166.667
<b>II- Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>313.745.939.497</b>	<b>222.000.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	313.745.939.497	222.000.000.000
<b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>738.940.316.664</b>	<b>5.036.222.045.345</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	346.250.335.821	555.699.952.313
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		195.766.739.542	249.415.873.342
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	-	16.911.429.713
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	201.177.857.976	4.223.015.942.783
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137		(12.649.330.926)	(14.020.621.527)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	5.6	8.394.714.251	5.199.468.721
<b>IV- Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>800.122.018.095</b>	<b>903.380.462.885</b>
1. Hàng tồn kho	141		800.488.439.953	903.797.361.244
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(366.421.858)	(416.898.359)
<b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>120.763.254.586</b>	<b>50.484.937.610</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8	19.289.889.890	14.324.958.545
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		99.849.699.629	33.453.355.503
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.9	1.623.665.067	2.706.623.562

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

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

Mẫu B 01-DN/HN

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

	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>7.993.737.875.998</b>	<b>6.634.124.054.636</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>362.330.967.411</b>	<b>25.462.484.030</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5.3	29.881.437.831	30.638.991.433
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		929.323.939	1.017.493.744
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.4	353.746.616.159	15.694.235.694
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	2.013.148.260	2.207.312.516
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(24.239.558.778)	(24.095.549.357)
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.107.977.329.165</b>	<b>4.033.566.586.701</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	2.674.577.072.846	2.751.618.327.973
- Nguyên giá	222		4.813.556.999.834	4.660.968.474.019
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.138.979.926.988)	(1.909.350.146.046)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	1.433.400.256.319	1.281.948.258.728
- Nguyên giá	228		1.677.454.253.165	1.494.886.328.965
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(244.053.996.846)	(212.938.070.237)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.12</b>	<b>69.701.458.579</b>	<b>34.716.402.699</b>
1. Nguyên giá	231		83.718.210.432	45.717.515.586
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.016.751.853)	(11.001.112.887)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.639.155.745.128</b>	<b>1.642.680.058.181</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.13	497.706.813.907	265.487.778.157
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.14	2.141.448.931.221	1.377.192.280.024
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>557.167.390.594</b>	<b>622.635.600.639</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.15	447.580.643.099	513.660.866.038
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.16	111.483.547.495	112.016.091.372
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.896.800.000)	(3.041.356.771)
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>257.404.985.122</b>	<b>275.062.922.386</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8	205.765.987.359	225.856.320.266
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	5.17	3.745.250.000	1.770.109.389
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		1.063.716.682	1.063.716.682
5. Lợi thế thương mại	269	5.18	46.830.031.081	46.372.776.049
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>12.517.743.769.950</b>	<b>13.534.027.006.967</b>

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

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

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

Mẫu B 01-DN/HN

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>8.993.581.771.303</b>	<b>10.287.380.385.150</b>
<b>I- Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.571.821.710.987</b>	<b>1.514.690.367.080</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.19	545.192.483.472	321.225.117.691
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		236.699.099.441	165.744.641.099
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	90.922.921.951	236.994.256.756
4. Phải trả người lao động	314		50.441.218.367	44.532.336.682
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.20	29.433.378.767	62.391.514.924
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.23	19.562.864.881	17.048.314.484
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.21	64.238.167.953	54.745.692.479
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.22	404.385.596.803	567.349.009.307
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		74.962.067.993	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		55.983.911.359	44.659.483.658
<b>II- Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.421.760.060.316</b>	<b>8.772.690.018.070</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.19	869.223.502	881.399.008
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		3.133.493	118.000
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	5.20	1.337.957.808	1.166.338.590
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.23	4.938.049.820.742	4.032.343.119.851
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.21	98.797.623.046	46.404.069.165
8. Vay và nợ và thuê tài chính dài hạn	338	5.22	2.382.156.421.406	4.680.377.260.439
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	5.24	121.265.839	11.517.713.017
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		424.614.480	-
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>3.524.161.998.647</b>	<b>3.246.646.621.817</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.25</b>	<b>3.524.161.998.647</b>	<b>3.246.646.621.817</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		489.655.061.751	489.655.061.751
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		489.655.061.751	489.655.061.751
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		174.627.200	74.627.200
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.294.445.288.709	1.267.619.692.123
6. Chênh lệch đánh giá tài sản	416		367.965.835.617	210.156.854.288
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		603.738.760.787	510.925.092.485
9. Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	419		16.548.154.081	19.635.574.374
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		119.834.970.237	143.490.763.956
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(41.600.608.060)	(19.356.670.169)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		161.435.578.297	162.847.434.125
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	423	5.26	631.799.300.265	605.088.955.640
<b>II- Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>12.517.743.769.950</b>	<b>13.534.027.006.967</b>



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

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

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2017*

**Người lập biểu**

*Nguyễn Đình Thanh*

**Kế toán trưởng**

**Nguyễn Hồng Hải**



**TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN VĂN ĐẠT**

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

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

Mẫu B 02-DN/HN

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.27	4.423.890.757.439	4.610.104.881.694
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	5.27	1.202.286.106	812.636.341
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	5.27	4.422.688.471.333	4.609.292.245.353
4. Giá vốn hàng bán	11	5.28	3.923.285.488.726	4.115.044.056.337
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		499.402.982.607	494.248.189.016
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.29	254.429.575.967	111.695.685.646
7. Chi phí tài chính	22	5.30	127.020.749.420	101.143.856.877
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		119.988.621.354	91.927.204.332
8. Phần lãi trong Công ty liên doanh, liên kết	24		(219.505.041)	-
9. Chi phí bán hàng	25		55.322.878.014	46.378.498.526
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		169.904.866.469	176.277.728.682
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		401.364.559.630	282.143.790.577
12. Thu nhập khác	31		5.910.913.830.134	34.313.274.347
13. Chi phí khác	32		5.781.916.738.959	16.542.524.969
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		128.997.091.175	17.770.749.378
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		530.361.650.805	299.914.539.955
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		83.321.866.026	31.800.284.666
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.913.299.940)	(1.770.109.389)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		448.953.084.719	269.884.364.678
19. Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		388.657.765.504	203.136.132.448
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		60.295.319.215	66.748.232.230

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Đình Khanh



Nguyễn Hồng Hải



TỔNG GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN VĂN ĐẠT

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

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

Mẫu B 03-DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2016		Năm 2015	
		VND		VND	
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>					
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	5.647.492.482.828	5.867.541.991.422		
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(3.609.547.604.975)	(3.957.995.659.652)		
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(252.747.110.447)	(268.291.266.757)		
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(140.312.432.063)	(367.681.994.859)		
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(43.126.397.550)	(32.056.358.511)		
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4.060.024.011.781	485.234.174.646		
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(621.624.466.338)	(574.458.590.279)		
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	<i>5.040.158.483.236</i>	<i>1.152.292.296.010</i>		
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(238.018.319.872)	(192.195.401.502)		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	43.511.442.131	12.599.108.013		
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(276.059.178.560)	(361.000.000.000)		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	416.241.346.516	293.460.000.000		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(228.589.751.509)	(46.597.220.000)		
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	251.207.529.300	29.793.850.000		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	239.518.483.219	89.347.857.705		
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	<i>207.811.551.225</i>	<i>(174.591.805.784)</i>		
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-		
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.216.020.120.003	1.532.607.048.171		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.317.840.331.095)	(2.042.947.744.167)		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(283.473.880.396)	(44.824.411.190)		
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<i>(3.385.294.091.488)</i>	<i>(555.165.107.186)</i>		
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50	<i>1.862.675.942.973</i>	<i>422.535.383.040</i>		
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	687.815.506.491	264.846.437.473		
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61	<i>(57.084.354)</i>	<i>433.685.978</i>		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	<b>2.550.434.365.110</b>	<b>687.815.506.491</b>		

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2017

Người lập biểu

Nguyễn Đăng Khoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Hải



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**NGUYỄN VĂN ĐẠT**

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam (IDICO) được chuyển đổi thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên (IDICO) theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên số 0302177966 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/6/2010 với vốn điều lệ là: 1.602.219.000.000 đồng.

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

#### 1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**1.3 Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31/12/2016, Tổng Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết và đơn vị trực thuộc như sau:

<b>Tên đối tượng</b>	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn (%)</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết (%)</b>
<b>Công ty con</b>			
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển vật liệu IDICO	Kinh doanh vật liệu xây dựng	81,94%	81,94%
- Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO	Xây lắp, kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư xây dựng Long An IDICO	Đầu tư, xây lắp	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đầu tư, xây lắp, du lịch, kinh doanh hạ tầng KCN	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Đầu tư, xây lắp	96,83%	96,83%
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	Tư vấn đầu tư xây dựng	60,40%	60,40%
- Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO	Đầu tư, xây lắp, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	100%	100%
- Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	Kinh doanh điện, nước sạch	51%	51%
- Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị, xây lắp	47,50%	54,78%
- Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100%	100%
- Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	39,94%	52,49%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Bình IDICO	Sản xuất, kinh doanh và thi công xây dựng	93,26%	93,26%
<b>Công ty liên kết</b>			
- Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Giao thông, vật liệu xây dựng	49%	49%
- Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Gia công cơ khí, lắp đặt thiết bị	20,13%	20,13%
- Công ty CP Bất động sản VNT - IDICO	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40%	40%
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%
- Liên doanh Lesco resort	Kinh doanh khách sạn	40%	40%
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	Thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh dự án.	34,85%	34,85%
<b>Đơn vị trực thuộc</b>			
- Ban Quản lý dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4	Quản lý dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi		
- Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	Xây lắp		
- Chi nhánh Tổng Công ty tại Miền Đông	Kinh doanh hạ tầng Khu CN		

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

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

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

**MẪU B 09-DN/HN**

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

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

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

**Năm tài chính**

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**Hình thức kế toán áp dụng**

IDICO sử dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

#### Cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất hợp nhất các Báo cáo tài chính của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu trong phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tổng Công ty trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

#### Hợp nhất kinh doanh

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

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

#### Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

##### Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

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

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

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, phải thu): Đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 31/12/2016.

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

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

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

Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 31/12/2016.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư**

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

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

**Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

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

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

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

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

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

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

	<b><u>Năm 2016</u></b> (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Máy móc, thiết bị	08 - 10
Thiết bị văn phòng	03 - 05
Phương tiện vận tải	08 - 10
Hệ thống đường, thoát nước Khu công nghiệp	05 - 20

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê cơ sở hạ tầng); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà IDICO chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

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

**Hợp đồng xây dựng (Tiếp theo)**

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

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

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

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

Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ II có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành (thuế suất năm 2016 là 20%) tính trên thu nhập chịu thuế. Theo Văn bản số 7128/CT-THNVDT ngày 22/11/2010 của Cục thuế tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp Phú Mỹ II được miễn bốn năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (2009) và giảm 50% trong bảy năm tiếp theo.

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

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

**Công cụ tài chính**

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính:

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

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

Công nợ tài chính:

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

**Các bên liên quan**

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

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

**5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	12.296.122.757	17.719.238.090
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	236.161.484.237	420.755.101.734
Tương đương tiền	2.301.976.758.116	249.341.166.667
<b>Tổng</b>	<b>2.550.434.365.110</b>	<b>687.815.506.491</b>

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

**5.2 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

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

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.3 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>346.250.335.821</b>	<b>555.699.952.313</b>
Công ty Mua bán điện - Tập đoàn Điện lực Việt Nam	22.768.975.071	238.527.495.340
Công ty Cổ phần dệt Texhong Nhơn Trạch	14.498.952.753	13.448.004.987
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	21.074.396.034	-
Công ty Hualon Corporation Việt Nam	15.746.271.275	-
Ban quản lý dự án 4	4.498.800.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	17.962.220.007	15.419.729.839
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoa Sen	12.112.707.689	7.921.165.019
Công ty Xe đạp con rồng Việt Nam TNHH	12.188.465.661	10.494.183.112
Phải thu của khách hàng khác	225.399.547.331	269.889.374.016
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>29.881.437.831</b>	<b>30.638.991.433</b>
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai	18.845.536.911	18.728.550.812
Phải thu các khách hàng còn lại	11.035.900.920	11.910.440.621
<b>Tổng</b>	<b>376.131.773.652</b>	<b>586.338.943.746</b>

**5.4 PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>16.911.429.713</b>
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	16.911.429.713
<b>b) Dài hạn</b>	<b>353.746.616.159</b>	<b>15.694.235.694</b>
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	175.007.883	15.694.235.694
Công ty cổ phần thủy điện Đak Mi (*)	353.571.608.276	-
<b>Tổng</b>	<b>353.746.616.159</b>	<b>32.605.665.407</b>

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



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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.5 PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>201.177.857.976</b>	<b>4.223.015.942.783</b>
- Tạm ứng	14.126.781.638	22.303.864.614
- Ký cược, ký quỹ	741.360.595	554.605.121
- Phải thu khác	186.309.715.743	4.200.157.473.048
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.013.148.260</b>	<b>2.207.312.516</b>
- Ký cược, ký quỹ	625.207.692	383.492.195
- Phải thu khác	1.387.940.568	1.823.820.321
<b>Tổng</b>	<b>203.191.006.236</b>	<b>4.225.223.255.299</b>

<b>Chi tiết các khoản phải thu khác</b>	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>186.309.715.743</b>	<b>4.200.157.473.048</b>
- Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	3.020.995.417
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi (*)	156.060.612.048	4.161.930.152.754
- Khác	30.249.103.695	35.206.324.877
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.387.940.568</b>	<b>1.823.820.321</b>
- Phải thu khác	1.387.940.568	1.823.820.321
<b>Tổng</b>	<b>187.697.656.311</b>	<b>4.201.981.293.369</b>

(\*) Tổng công ty đã ký Hợp đồng chuyển nhượng ngày 25 tháng 12 năm 2014 và Phụ lục 02 ngày 03 tháng 2 năm 2016 về việc chuyển nhượng Nhà máy thủy điện Đak Mi 4, Đak Mi 4C cho Công ty cổ phần Thủy điện Đak Mi, theo đó toàn bộ tài sản cố định liên quan đến Nhà máy thủy điện Đak Mi 4, Đak Mi 4C bao gồm nguyên giá, khấu hao lũy kế, giá trị còn lại, cũng như các khoản chi phí đã được trích trước liên quan đã được chuyển giao theo các điều khoản của hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Thủy điện Đak Mi. Trong năm 2016, Tổng Công ty đã thực hiện bàn giao và hoàn tất việc chuyển nhượng Nhà máy thủy điện cho Công ty cổ phần Thủy điện Đak Mi.

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

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

MÀU B 09-DN/HN

**5.6 TÀI SẢN THIỂU CHỜ XỬ LÝ**

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
- Hàng tồn kho	-	5.886.057.292	-	2.690.811.762
- Tài sản khác	-	2.508.656.959	-	2.508.656.959
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>8.394.714.251</b>	<b>-</b>	<b>5.199.468.721</b>

**5.7 HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	13.141.852.515	-	14.915.575.136	-
Công cụ, dụng cụ	382.482.476	-	943.567.393	-
Chi phí SX KDDĐ	617.916.620.977	(52.197.000)	708.358.733.377	(52.197.000)
Thành phẩm	35.104.488.625	(314.224.858)	45.169.983.652	(364.701.359)
Hàng hóa	6.641.299.064	-	2.432.800.750	-
Hàng hóa bất động sản	127.301.696.296	-	131.976.700.936	-
<b>Tổng</b>	<b>800.488.439.953</b>	<b>(366.421.858)</b>	<b>903.797.361.244</b>	<b>(416.898.359)</b>

*(Handwritten signature)*

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>19.289.889.890</b>	<b>14.324.958.545</b>
Chi phí tiếp thị dự án KDCTTMR P6	16.411.815.890	5.764.319.488
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ do xác định giá trị doanh nghiệp (*)	1.198.230.714	1.198.230.714
Chi phí khác	1.679.843.286	7.362.408.343
<b>b) Dài hạn</b>	<b>205.765.987.359</b>	<b>225.856.320.266</b>
Tiền thuê đất phải nộp nhà nước KCN Nhơn Trạch V từ năm 2020 đến năm 2053	5.000.000.000	5.000.000.000
Chi phí giao dịch qua sàn dự án khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO (**)	18.129.580.187	16.997.607.352
Lợi thế kinh doanh vốn hóa tài sản	8.311.578.495	16.623.156.999
Chi phí Hỗ trợ sau đầu tư vốn hóa tài sản	5.000.607.333	10.002.411.333
Giá trị thương hiệu IDICO	4.028.708.262	8.057.396.262
-Giá trị tiềm năng của doanh nghiệp	10.531.626.653	10.531.626.653
Chi phí xúc tiến đầu tư Khu công nghiệp	4.828.741.279	3.223.069.010
Chi phí giai phóng mặt bằng được bù trừ tiền thuê đất	58.512.490.000	58.512.490.000
Giá trị lợi thế kinh doanh (***)	62.504.175.720	62.504.175.720
Chi phí dài hạn khác	28.918.479.430	34.404.386.937
<b>Tổng</b>	<b>225.055.877.249</b>	<b>240.181.278.811</b>

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**5.9 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

MẪU B 09-DN/HN

	01/01/2016 (VND)	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016 (VND)
<b>Phải nộp</b>				
Thuế GTGT	236.994.256.756	569.691.789.402	715.763.124.207	90.922.921.951
Thuế tiêu thụ đặc biệt	21.772.190.951	395.422.033.835	400.493.750.852	16.700.473.934
Thuế thu nhập doanh nghiệp	30.812.955	346.452.879	348.506.970	28.758.864
Thuế thu nhập cá nhân	17.675.599.755	84.236.719.600	43.682.998.262	58.229.321.093
Thuế tài nguyên	1.962.754.097	10.201.845.105	8.370.813.460	3.793.785.742
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	13.506.789.301	25.359.211.846	37.305.596.594	1.560.404.553
Các loại thuế khác	2.404.118.084	7.384.716.532	5.150.332.356	4.638.502.260
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	132.773.925.703	1.187.945.515	130.322.741.491	3.639.129.727
	46.868.065.910	45.552.864.090	90.088.384.222	2.332.545.778
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	2.706.623.562	852.484.344	(230.474.151)	1.623.665.067
Thuế XNK	1.572.000	1.572.000	624.156.735	624.156.735
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	59.491.683	-	-	59.491.683
Các khoản khác phải thu nhà nước	1.787.695.877	850.912.344	-	936.783.533
	857.864.002	-	(854.630.886)	3.233.116

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

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

**5.10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

MÃ B 09-DN/HN

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư tại 01/01/2016 trước điều chỉnh kết quả XĐGTDN (* )	3.367.622.463.948	832.173.423.798	92.016.974.777	7.455.714.377	6.405.839.575	4.305.674.416.475
<b>Tăng</b>	423.207.685.597	2.921.725.565	37.614.337.129	46.304.000	502.837.560	464.292.889.851
Điều chỉnh theo kết quả xác định GTDN	423.207.685.597	2.921.725.565	37.614.337.129	46.304.000	502.837.560	464.292.889.851
<b>Giảm</b>	62.810.863.560	45.049.194.685	150.837.742	857.040.029	130.896.291	108.998.832.307
Điều chỉnh theo Biên bản thẩm tra xác định GTDN ngày 20/7/2016	62.810.863.560	45.049.194.685	150.837.742	857.040.029	130.896.291	108.998.832.307
<b>Số dư tại 01/01/2016 điều chỉnh theo kết quả XĐGTDN</b>	<b>3.728.019.285.985</b>	<b>790.045.954.678</b>	<b>129.480.474.164</b>	<b>6.644.978.348</b>	<b>6.777.780.844</b>	<b>4.660.968.474.019</b>
<b>Tăng trong năm</b>	175.073.351.054	7.952.617.445	13.094.843.788	3.308.471.177	106.200.000	199.535.483.464
Mua trong năm	3.050.611.778	1.130.469.091	10.768.575.610	3.308.471.177	106.200.000	18.364.327.656
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn Bất động sản đầu tư	172.022.739.276	6.061.322.355	873.629.087	-	-	178.957.690.718
Tăng khác	-	760.825.999	1.452.639.091	-	-	2.213.465.090
<b>Giảm trong năm</b>	20.969.568.093	22.008.518.665	3.528.486.151	440.384.740	-	46.946.957.649
Chuyển sang bất động sản đầu tư						
Thanh lý nhượng bán	16.336.709.601	21.688.703.463	1.604.664.086	440.384.740	-	40.070.461.890
Giảm khác	4.632.858.492	319.815.202	1.923.822.065	-	-	6.876.495.759
Phân loại lại						
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>3.882.123.068.946</b>	<b>775.990.053.458</b>	<b>139.046.831.801</b>	<b>9.513.064.785</b>	<b>6.883.980.844</b>	<b>4.813.556.999.834</b>

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

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

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

**5.10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH (Tiếp theo)**

**GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ**

Số dư tại 01/01/2016 trước

điều chỉnh kết quả

XDGTĐN (\*)

Tăng

Điều chỉnh theo kết quả xác

định GTĐN

Giảm

Điều chỉnh theo Biên bản

thẩm tra xác định GTĐN ngày

Số dư tại 01/01/2016 điều

chỉnh theo kết quả XDGTĐN

Tăng trong năm

Khấu hao trong năm

Phân loại lại

Tăng khác

Giảm trong năm

Thanh lý nhượng bán

Giảm khác (\*)

Phân loại lại

Số dư tại 31/12/2016

**GIÁ TRỊ CÒN LẠI**

Tại ngày 01/01/2016

Tại ngày 31/12/2016

MÃU B 09-DN/HN

	1.303.490.120.457	495.445.436.526	58.524.619.562	4.775.113.180	3.615.434.763	1.865.850.724.488
	73.377.320.841	1.589.949.004	25.411.640.372	-	352.295.717	100.731.205.934
	73.377.320.841	1.589.949.004	25.411.640.372	-	352.295.717	100.731.205.934
	-	51.506.843.514	4.095.717.356	1.357.647.447	271.576.059	57.231.784.376
	-	51.506.843.514	4.095.717.356	1.357.647.447	271.576.059	57.231.784.376
	1.376.867.441.298	445.528.542.016	79.840.542.578	3.417.465.733	3.696.154.421	1.909.350.146.046
	201.652.457.943	48.727.880.666	11.649.100.168	795.996.086	643.975.410	263.469.410.273
	201.652.457.943	47.903.018.588	11.119.523.522	795.996.086	604.375.410	262.075.371.549
	-	184.588.352	24.248.248	-	-	208.836.600
	-	640.273.726	505.328.398	-	39.600.000	1.185.202.124
	12.015.647.233	18.356.685.286	3.026.912.072	440.384.740	-	33.839.629.331
	8.489.673.825	18.036.870.084	1.103.090.007	440.384.740	-	28.070.018.656
	3.317.136.808	319.815.202	1.923.822.065	-	-	5.560.774.075
	208.836.600	-	-	-	-	208.836.600
	1.566.504.252.008	475.899.737.396	88.462.730.674	3.773.077.079	4.340.129.831	2.138.979.926.988
	2.351.151.844.687	344.517.412.662	49.639.931.586	3.227.512.615	3.081.626.423	2.751.618.327.973
	2.315.618.816.938	300.090.316.062	50.584.101.127	5.739.987.706	2.543.851.013	2.674.577.072.846

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư tại 01/01/2016	435.646.782.706	1.129.371.008	1.058.110.175.251	1.494.886.328.965
Tăng trong năm	2.488.663.800	-	180.079.260.400	182.567.924.200
Mua trong năm	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản	2.488.663.800	-	180.079.260.400	182.567.924.200
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>438.135.446.506</b>	<b>1.129.371.008</b>	<b>1.238.189.435.651</b>	<b>1.677.454.253.165</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư tại 01/01/2016	62.340.208.775	894.237.234	149.703.624.228	212.938.070.237
Tăng trong năm	6.316.770.095	119.021.648	24.680.134.866	31.115.926.609
Khấu hao trong năm	6.316.770.095	119.021.648	24.680.134.866	31.115.926.609
Giảm trong năm	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>68.656.978.870</b>	<b>1.013.258.882</b>	<b>174.383.759.094</b>	<b>244.053.996.846</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Tại 01/01/2016	373.306.573.931	235.133.774	908.406.551.023	1.281.948.258.728
Tại 31/12/2016	369.478.467.636	116.112.126	1.063.805.676.557	1.433.400.256.319

**5.12 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Khoản mục

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm (VND)
<b>Nguyên giá</b>	<b>45.717.515.586</b>	<b>38.350.490.844</b>	<b>349.795.998</b>	<b>83.718.210.432</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	35.699.451.510	38.350.490.844	349.795.998	73.700.146.356
Nhà chung cư Hiệp Phước số 1	4.764.765.547	-	-	4.764.765.547
Nhà chung cư Hiệp Phước số 2	5.253.298.529	-	-	5.253.298.529
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>11.001.112.887</b>	<b>3.015.638.966</b>	<b>-</b>	<b>14.016.751.853</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	1.886.856.385	2.449.705.590	-	4.336.561.975
Nhà chung cư Hiệp Phước số 1	4.724.162.026	40.603.521	-	4.764.765.547
Nhà chung cư Hiệp Phước số 2	4.507.345.054	525.329.855	-	5.032.674.909
Phân loại theo BB XĐTGDN	(117.250.578)			(117.250.578)
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>34.716.402.699</b>	<b>35.900.785.254</b>	<b>915.729.374</b>	<b>69.701.458.579</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	33.929.845.703	35.900.785.254	349.795.998	69.480.834.959
Nhà chung cư Hiệp Phước số 1	40.603.521	-	40.603.521	-
Nhà chung cư Hiệp Phước số 2	745.953.475	-	525.329.855	220.623.620

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.13 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	497.706.813.907	497.706.813.907	265.487.778.157	265.487.778.157
Dự án khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO	497.209.269.447	497.209.269.447	265.056.203.697	265.056.203.697
Khác	497.544.460	497.544.460	431.574.460	431.574.460
<b>Tổng</b>	<b>497.706.813.907</b>	<b>497.706.813.907</b>	<b>265.487.778.157</b>	<b>265.487.778.157</b>

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

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuỷ điện Đak Mi 3	986.817.581.001	361.533.221.210
Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	184.161.630.988	183.979.975.046
Khu công nghiệp Sơn Mỹ I	23.555.779.963	23.555.779.963
Khu công nghiệp Phú Mỹ II	75.445.695.995	109.430.922.409
Đường Đỗ Xá - Quan Sơn	9.548.181.220	9.548.181.220
Cảng Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	8.380.409.255	8.384.440.784
Khu công nghiệp Nhơn Trạch V	23.413.993.676	23.498.943.997
Nhà máy xử lý nước thải Phú Mỹ 2	31.347.476.900	31.347.476.900
Khu công nghiệp Mỹ Xuân A mở rộng	5.608.643.513	12.081.209.448
Dự án đầu tư bổ sung một số hạng mục giao thông trên tuyến Quốc lộ 1A	77.238.808.765	16.198.603.565
Dự án khu công nghiệp Bắc Ninh giai đoạn 2	161.757.404.095	184.204.967.475
Khu công nghiệp Cầu Ngbin	60.162.479.252	59.786.352.236
Dự án KCN Mỹ Xuân B1	73.356.613.732	21.717.833.891
Dự án khu cao ốc 326 Nguyễn An Ninh	22.673.769.533	22.673.769.533
Khu dân cư phường 6-Gđ2	88.013.453.856	110.915.345.420
Khu dân cư Hưng Thạnh	-	67.685.156.370
Dự án Đầu tư bổ sung nút giao Quốc lộ 1A Hương lộ 2	123.001.145.333	64.631.937.229
Dự án cầu vượt nút giao QL1 - Lê Trọng Tấn	119.763.190.130	-
Dự án cầu tạm Tân Kỳ Tân Quý, TPHCM	6.125.271.503	-
Các công trình khác	61.077.402.511	66.018.163.328
<b>Tổng</b>	<b>2.141.448.931.221</b>	<b>1.377.192.280.024</b>



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
**5.15 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

MẪU B 09-DN/HN

Đối tượng đầu tư	31/12/2016 (VND)				01/01/2016 (VND)			
	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết								
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	15.071.200	447.580.643.099	447.580.643.099	-	-	513.660.866.038	512.374.049.267	(1.286.816.771)
Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	1.106.891	18.218.017.481	18.218.017.481	-	1.106.891	18.218.017.481	18.218.017.481	-
Công ty CP Kiểm định xây dựng IDICO-VINACONTROL	-	-	-	-	150.000	1.586.617.201	1.586.617.201	-
Công ty CP Bất động sản VNT - IDICO	240.000	2.400.000.000	2.400.000.000	-	240.000	2.400.000.000	2.400.000.000	-
Công ty Cổ phần - Tổng Công ty Miền Trung	-	-	-	-	20.542.624	154.069.680.000	154.069.680.000	-
Công ty CP Thủy điện Dak Mi	26.000.000	260.000.000.000	260.000.000.000	-	26.000.000	260.000.000.000	260.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Khoáng sản VLXD - UDICO	80.000	800.000.000	800.000.000	-	388.008	3.880.078.053	3.880.078.053	-
Công ty TNHH LESCO REORT	-	1.272.268.315	1.272.268.315	-	-	2.778.116.000	1.491.299.229	(1.286.816.771)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	871.241	14.178.357.303	14.178.357.303	-	871.241	14.178.357.303	14.178.357.303	-

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.15 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT (Tiếp theo)**

Chi tiết Công ty liên doanh, liên kết và tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2016:

Công ty liên kết	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
- Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Giao thông, vật liệu xây dựng	49%	49%
- Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Gia công cơ khí, lắp đặt thiết bị	20,13%	20,13%
- Công ty CP Bất động sản VNT – IDICO	Đầu tư, kinh doanh bất động sản	40%	40%
- Công ty CP Thủy điện Đak Mi	Thủy điện	26%	26%
- Liên doanh Lesco resort	Kinh doanh khách sạn	40%	40%
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	Thi công các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh dự án.	34,85%	34,85%

DI  
NG  
T  
E  
N

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

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

**5.16 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

MÃU B 09-DN/HN

Đối tượng đầu tư	31/12/2016 (VND)				01/01/2016 (VND)			
	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>		111.483.547.495	109.729.007.495	(1.896.800.000)		112.016.091.372	110.261.551.372	(1.754.540.000)
Công ty CP Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO	770.000	8.393.000.000	8.393.000.000	-	770.000	8.393.000.000	8.393.000.000	-
Công ty CP Đầu tư thương mại dầu khí IDICO Long Sơn	7.064.103	28.256.416.000	28.256.416.000	-	7.064.103	28.256.416.000	28.256.416.000	-
Trường ĐH Công nghiệp Vinh	1.000.000	10.217.858.042	10.217.858.042	-	1.000.000	10.217.858.042	10.217.858.042	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam	311.940	3.119.400.000	3.119.400.000	-	309.000	3.090.000.000	3.090.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	135.000	2.951.688.000	2.951.688.000	-	135.000	2.951.688.000	2.951.688.000	-
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	1.395.000	14.470.722.442	14.470.722.442	-	1.395.000	14.470.722.442	14.470.722.442	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	237.100	2.371.000.000	616.460.000	(1.896.800.000)	237.100	2.371.000.000	616.460.000	(1.754.540.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	264.424	2.644.242.965	2.644.242.965	-	264.424	2.644.242.965	2.644.242.965	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Dầu khí IDICO (PXL)	481.400	1.925.600.000	1.925.600.000	-	481.400	1.925.600.000	1.925.600.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng lắp máy IDICO	285.665	4.697.044.746	4.697.044.746	-	285.665	4.697.044.746	4.697.044.746	-
Công ty CP BOT Quốc lộ 2	2.241.328	25.573.734.700	25.573.734.700	-	2.241.328	25.573.734.700	25.573.734.700	-
Đầu tư vào các đối tượng khác		6.862.840.600	6.862.840.600	-		7.424.784.477	7.424.784.477	-
<b>Tổng</b>		<b>111.483.547.495</b>	<b>109.729.007.495</b>	<b>(1.896.800.000)</b>		<b>112.016.091.372</b>	<b>110.261.551.372</b>	<b>(1.754.540.000)</b>

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

**5.17 TÀI SẢN THUẾ TNDN HOẢN LẠI**

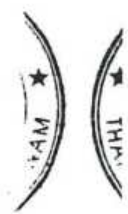
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại  
 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

**5.18 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Lợi thế thương mại đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Thủy Điện Srok Phu Miêng IDICO  
 Lợi thế thương mại đầu tư cổ phiếu Công ty Cổ phần Dầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO  
**Tổng cộng**  
 Đã phân bổ vào chi phí các năm trước  
 Đã phân bổ vào chi phí trong năm  
**Lợi thế thương mại còn phân bổ**

MẪU B 09-DN/HN

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
	<b>3.745.250.000</b>	<b>1.770.109.389</b>
	3.745.250.000	1.770.109.389
	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	VND	VND
	54.392.835.500	54.392.835.500
	57.655.374.376	47.375.555.500
	112.048.209.876	101.768.391.000
	46.372.776.049	44.125.448.624
	18.845.402.746	11.270.166.327
	<b>46.830.031.081</b>	<b>46.372.776.049</b>



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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.19 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>545.192.483.472</b>	<b>545.192.483.472</b>	<b>321.225.117.691</b>	<b>321.225.117.691</b>
Tập đoàn Điện lực Dongfang	126.000.243.397	126.000.243.397	37.461.171.885	37.461.171.885
Công ty Cổ phần Sông Đà 10	36.106.388.605	36.106.388.605	16.447.672.294	16.447.672.294
Công ty TNHH Một thành viên Xây lắp điện 2	23.066.057.389	23.066.057.389	-	-
Công ty TNHH XD TM Ngân Bình	11.689.141.540	11.689.141.540	-	-
Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây lắp Số 9	8.454.784.875	8.454.784.875	9.115.885.413	9.115.885.413
Công ty TNHH MTV 17	1.098.930.000	1.098.930.000	11.845.611.000	11.845.611.000
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	70.769.778.200	70.769.778.200	38.974.926.900	38.974.926.900
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Đất Việt	2.231.599.403	2.231.599.403	3.230.586.754	3.230.586.754
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Seen	1.417.746.300	1.417.746.300	1.817.746.300	1.817.746.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy Điện nước IDICO	3.525.306.717	3.525.306.717	3.927.323.327	3.927.323.327
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	4.451.643.897	4.451.643.897	4.451.643.897	4.451.643.897
Công ty TNHH XD DV TM Trần Long	4.757.009.689	4.757.009.689	5.080.060.102	5.080.060.102
Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Thành Đạt	15.277.076.273	15.277.076.273	2.928.599.768	2.928.599.768
Công ty Cổ phần Bê tông và xây dựng Thăng Long	9.756.181.673	9.756.181.673	-	-
Công ty TNHH TM DV và Xây dựng Thiên Vũ	6.709.598.177	6.709.598.177	1.519.024.493	1.519.024.493
Khác	219.880.997.337	219.880.997.337	184.424.865.558	184.424.865.558
<b>b. Dài hạn</b>	<b>869.223.502</b>	<b>869.223.502</b>	<b>881.399.008</b>	<b>881.399.008</b>
Phải trả người bán khác	869.223.502	869.223.502	881.399.008	881.399.008
<b>Tổng</b>	<b>546.061.706.974</b>	<b>546.061.706.974</b>	<b>322.106.516.699</b>	<b>322.106.516.699</b>

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn	<b>29.433.378.767</b>	<b>62.391.514.924</b>
Chi phí lãi vay	-	1.914.168.071
Thuế GTGT đầu ra tháng 12 Nhà máy thủy điện DakMi 4	-	8.782.815.747
Chi phí duy tu bảo dưỡng TBA và hệ thống đường dây 22KV	-	3.826.651.566
Công trình Mở rộng Quốc lộ 51	4.304.811.753	2.890.380.961
Công trình Đường NI&HTTN KCN Phú Mỹ 2	-	2.217.690.108
Công trình Chung cư B3 Khu Nhà ở Công nhân KCN Nhơn Trạch	-	1.571.698.000
Chi phí duy tu bảo dưỡng các hạng mục trên tuyến Quốc lộ 1A đoạn An Sương - An Lạc	-	35.402.187.790
Thi công công trình Công ty TNHH May mặc United Sweethearts Việt Nam	5.145.772.130	-
Sửa chữa văn phòng công ty	2.500.000.000	-
Công trình Xây dựng nhà ở XH 334	1.600.597.938	-
Chi phí khác	15.882.196.946	5.785.922.681
b) Dài hạn	<b>1.337.957.808</b>	<b>1.166.338.590</b>
Chi phí phải trả dài hạn khác	1.337.957.808	1.166.338.590
<b>Tổng</b>	<b><u>30.771.336.575</u></b>	<b><u>63.557.853.514</u></b>

31/12/2016  
 DN  
 M  
 VI  
 A

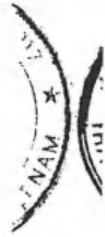
Chi phí dự phòng	4.139.263.687	6.831.627.327
Bồi thường giải phóng mặt bằng	3.653.951.000	3.697.047.000
Phải trả khác	13.769.051.071	22.401.819.703
<b>b) Dài hạn</b>	<b>95.095.623.046</b>	<b>40.352.752.665</b>
Khách hàng góp vốn dự án Khu dân cư Phường 6	78.687.236.729	22.382.207.523
Phải trả khác	16.408.386.317	17.970.545.142
<b>Tổng</b>	<b><u>116.657.888.804</u></b>	<b><u>73.283.246.695</u></b>

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.22 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	31/12/2016 (VND)		Trong năm		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	404.385.596.803	404.385.596.803	1.294.024.035.548	1.456.987.448.052	567.349.009.307	567.349.009.307
Vay ngắn hạn	229.072.253.082	229.072.253.082	1.118.711.589.702	1.305.689.401.074	416.050.064.454	416.050.064.454
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	30.000.000.000	34.061.376.000	4.061.376.000	4.061.376.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	19.508.722.547	19.508.722.547	61.178.619.684	66.227.991.168	24.558.094.031	24.558.094.031
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Đồng Nai	52.000.000.000	52.000.000.000	505.069.554.800	543.855.864.200	90.786.309.400	90.786.309.400
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long An	-	-	11.116.671.390	64.012.136.591	52.895.465.201	52.895.465.201
Vay tổ chức khác	-	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Kỳ Đồng	41.646.000	41.646.000	41.646.000	-	-	-
Quỹ bảo vệ môi trường Việt Nam	1.400.868.000	1.400.868.000	1.400.868.000	1.400.868.000	1.400.868.000	1.400.868.000
Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ	9.039.911.221	9.039.911.221	81.058.368.636	78.535.641.415	6.517.184.000	6.517.184.000
Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam	872.000.000	872.000.000	872.000.000	872.000.000	872.000.000	872.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	80.164.184.070	80.164.184.070	249.425.254.580	346.629.795.511	177.368.725.001	177.368.725.001
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bình Phước	20.332.718.200	20.332.718.200	38.775.752.689	33.116.184.809	14.673.150.320	14.673.150.320
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Phước	4.179.086.173	4.179.086.173	4.179.086.173	-	-	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch số 2	10.016.712.474	10.016.712.474	17.910.888.471	7.894.175.997	-	-
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Thái Bình (*)	4.926.831.990	4.926.831.990	7.173.623.056	6.241.246.973	3.994.455.907	3.994.455.907
Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Đồng Nai	26.589.572.407	26.589.572.407	100.509.256.223	104.842.120.410	30.922.436.594	30.922.436.594





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

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

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

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

MÁU B 09-DN/HN

	31/12/2016 (VND)		Trong năm		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nợ dài hạn đến hạn trả	175.313.343.721	175.313.343.721	175.312.445.846	151.298.046.978	151.298.944.853	151.298.944.853
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Đông Đồng Nai	4.640.000.000	4.640.000.000	4.640.000.000	2.320.000.000	2.320.000.000	2.320.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	2.400.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000	-	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	485.000.000	485.000.000	485.000.000	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	-	-	-	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long An	32.000.000.000	32.000.000.000	32.000.000.000	41.500.000.000	41.500.000.000	41.500.000.000
Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Long An	7.400.000.000	7.400.000.000	7.400.000.000	3.650.000.000	3.650.000.000	3.650.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	25.000.000.000	25.000.000.000	25.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000	28.000.000.000
China Eximbank	28.796.025.778	28.796.025.778	28.796.025.778	28.480.139.758	28.480.139.758	28.480.139.758
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp. Hồ Chí Minh	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN KCN Quế Võ	44.592.317.943	44.592.317.943	44.591.420.068	22.147.907.220	22.148.805.095	22.148.805.095

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

MÁU B 09-DN/HN

	31/12/2016 (VND)		Trong năm		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	2.382.156.421.406	2.382.156.421.406	569.489.443.198	2.867.710.282.231	4.680.377.260.439	4.680.377.260.439
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN TPHCM	77.447.000.000	77.447.000.000	-	-	77.447.000.000	77.447.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	224.369.939.855	224.369.939.855	60.442.789.000	4.800.000.000	168.727.150.855	168.727.150.855
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	-	-	-	65.411.942.279	65.411.942.279	65.411.942.279
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	-	-	-	286.571.827.891	286.571.827.891	286.571.827.891
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	443.746.649.081	443.746.649.081	309.832.649.081	1.800.000.000.000	1.933.914.000.000	1.933.914.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Nam	-	-	-	145.400.000.000	145.400.000.000	145.400.000.000
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	-	-	-	100.820.168.351	100.820.168.351	100.820.168.351
Ngân hàng BNP Paribas	353.571.608.276	353.571.608.276	47.130.909.279	173.246.865.877	479.687.564.874	479.687.564.874
Quý tích lũy trả nợ nước ngoài - Bộ Tài chính	-	-	-	12.625.047.597	12.625.047.597	12.625.047.597
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	11.924.788.838	11.924.788.838	9.024.788.838	4.640.000.000	7.540.000.000	7.540.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	494.000.000	494.000.000	-	324.000.000	818.000.000	818.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long An	14.557.737.305	14.557.737.305	11.690.574.178	42.000.000.000	44.867.163.127	44.867.163.127
Quý Đầu tư Phát triển tỉnh Long An	16.000.000.000	16.000.000.000	20.000.000.000	7.400.000.000	3.400.000.000	3.400.000.000

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

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

MÃU B 09-DN/HN

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Quy Bảo vệ môi trường Việt Nam	2.451.528.000	2.451.528.000	-	1.400.868.000	3.852.396.000
Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam	2.062.314.500	2.062.314.500	2.859.866.000	872.000.000	74.448.500
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-Chi nhánh Đồng Nai	121.118.428.429	121.118.428.429	48.981.439.942	32.398.214.032	104.535.202.519
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	104.000.000.000	104.000.000.000	-	33.000.000.000	137.000.000.000
China Eximbank	-	-	574.909.685	29.055.051.021	28.480.141.336
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Tp. Hồ Chí Minh	100.000.000.000	100.000.000.000	-	20.000.000.000	120.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đồng Nai	33.392.000.000	33.392.000.000	-	-	33.392.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	813.650.119.812	813.650.119.812	54.567.371.808	49.636.000.000	808.718.748.004
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh	10.000.000.000	10.000.000.000	-	10.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN KCN Quế Võ	38.054.507.378	38.054.507.378	-	44.591.420.068	82.645.927.446
Ngân hàng Phát triển Bà Rịa Vũng Tàu	9.974.992.932	9.974.992.932	113.645.387	2.817.394.115	12.678.741.660
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quảng Ngãi	5.340.807.000	5.340.807.000	4.270.500.000	699.483.000	1.769.790.000
<b>Tổng</b>	<b>2.786.542.018.209</b>	<b>2.786.542.018.209</b>	<b>1.863.513.478.746</b>	<b>4.324.697.730.283</b>	<b>5.247.726.269.746</b>

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

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

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

**MẪU B 09-DN/HN**

**5.23 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<b>31/12/2016</b>	<b>01/01/2016</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>19.562.864.881</b>	<b>17.048.314.484</b>
Tiền cho thuê đất nhận trước tại Khu công nghiệp	10.754.139.630	11.722.572.097
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	8.808.725.251	5.325.742.387
<b>b) Dài hạn</b>	<b>4.938.049.820.742</b>	<b>4.032.343.119.851</b>
Tiền cho thuê đất nhận trước tại Khu công nghiệp	4.406.783.527.526	3.787.856.919.834
Tiền nhân trước của khách hàng mua căn hộ Tân Phú	528.994.513.306	244.301.151.533
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.271.779.910	185.048.484
<b>c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>4.957.612.685.623</b>	<b>4.049.391.434.335</b>

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

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

**5.25 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

MÃU B 09-DN/HN

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quý hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	Tổng (VND)
Số dư tại 01/01/2015	489.655.061.751	175.867.450	1.168.593.396.095	-	503.922.741.040	88.726.333.427	30.050.042.331	2.281.123.442.094
Tăng trong năm	-	-	530.424.109	4.439.725.166	15.663.193.247	203.136.132.448	-	223.769.474.971
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	203.136.132.448	-	203.136.132.448
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	15.206.303.405	-	-	15.206.303.405
Đánh giá lại TSCĐ theo VAFIC tại IDICO - ICC	-	-	-	4.439.725.166	-	-	-	4.439.725.166
Tặng tại Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng	-	-	530.424.109	-	-	-	-	530.424.109
Tặng khác	-	-	-	-	456.889.843	-	-	456.889.843
Giảm trong năm	-	101.240.250	-	-	8.660.841.802	148.292.718.994	-	157.054.801.046
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	58.810.026.017	-	58.810.026.017
Giảm do tính Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	78.731.723.947	-	78.731.723.947
Giảm tại Công ty CP Thủy điện Srok Phu Miêng	-	-	-	-	530.424.109	-	-	530.424.109
Chuyển lợi nhuận Urbiz về Tổng Công ty	-	-	-	-	8.130.417.693	9.799.514.175	-	17.929.931.868
Giảm khác	-	101.240.250	-	-	-	951.454.855	-	1.052.695.105
<b>Số dư tại 31/12/2015 trước điều chỉnh kết quả xác định GTDN</b>	<b>489.655.061.751</b>	<b>74.627.200</b>	<b>1.169.123.820.204</b>	<b>4.439.725.166</b>	<b>510.925.092.485</b>	<b>143.569.746.881</b>	<b>30.050.042.331</b>	<b>2.347.838.116.018</b>
Đánh giá lại tài sản cổ phần hóa XEGTDN	-	-	98.495.871.919	-	-	(78.982.925)	(10.414.467.957)	88.002.421.037
<b>Số dư tại 31/12/2015 sau điều chỉnh kết quả xác định GTDN</b>	<b>489.655.061.751</b>	<b>74.627.200</b>	<b>1.267.619.692.123</b>	<b>210.156.854.288</b>	<b>510.925.092.485</b>	<b>143.490.763.956</b>	<b>19.635.574.374</b>	<b>2.641.557.666.177</b>



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

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

MÁU B 09-DN/HN

**5.25 VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)**

Số dư tại 01/01/2016	489.655.061.751	74.627.200	1.267.619.692.123	210.156.854.288	510.925.092.485	143.490.763.956	19.635.574.374	2.641.557.666.177
Tăng trong năm	-	100.000.000	28.916.481.997	157.808.981.329	104.130.663.383	388.662.324.042	16.548.154.081	696.166.604.831
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	388.657.765.504	-	388.657.765.504
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	103.940.768.367	-	-	103.940.768.367
Khoản phải thu về quỹ hỗ trợ sắp xếp Doanh nghiệp theo Biên bản làm việc ngày 26/9/2016	-	-	-	-	-	-	16.548.154.081	16.548.154.081
Lợi nhuận đã nộp Ngân sách Nhà Nước	-	-	-	127.808.642.984	-	-	-	127.808.642.984
Tăng khác	-	100.000.000	28.916.481.997	30.000.338.345	189.895.016	4.558.538	-	59.211.273.896
<b>Giảm trong năm</b>	-	-	<b>2.090.885.411</b>	-	<b>11.316.995.081</b>	<b>412.318.117.761</b>	<b>19.635.574.374</b>	<b>445.361.572.627</b>
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	254.577.496.733	-	254.577.496.733
Giảm do tình Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	2.090.885.411	-	-	-	-	2.090.885.411
Nộp LNCL vào Ngân sách nhà nước theo VB số 4048/TCT-DNL, ngày 06/9/2016 của Tổng Cục Thuế	-	-	-	-	-	-	19.635.574.374	19.635.574.374
Chuyển lợi nhuận Urbiz về Tổng Công ty	-	-	-	-	9.544.914.147	-	-	9.544.914.147
Lợi nhuận còn lại phải nộp theo KL Đoàn công tác Tổng cục thuế	-	-	-	-	-	113.023.104.663	-	113.023.104.663
Giảm khác	-	-	-	-	1.772.080.934	44.717.516.365	-	46.489.597.299
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>489.655.061.751</b>	<b>174.627.200</b>	<b>1.294.445.288.709</b>	<b>367.965.835.617</b>	<b>603.738.760.787</b>	<b>119.834.970.237</b>	<b>16.548.154.081</b>	<b>2.892.362.698.382</b>

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.26 LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>		
Vốn điều lệ của các Công ty con	1.582.243.128.943	1.304.992.000.000
Trong đó:		
Vốn phân bổ cho Công ty mẹ	1.110.042.878.943	842.554.850.000
Vốn phân bổ cho cổ đông thiểu số	472.200.250.000	462.437.150.000
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>		
Chi tiết như sau:		
Vốn của cổ đông thiểu số	472.200.250.000	462.437.150.000
Thặng dư vốn cổ phần	12.421.422.800	12.421.422.800
Vốn khác của chủ sở hữu	2.090.885.411	1.662.993.255
Lãi lũy kế	84.312.525.039	78.731.723.947
Quỹ đầu tư phát triển	60.774.217.015	49.835.665.638
Quỹ dự phòng tài chính	-	-
<b>Tổng</b>	<b>631.799.300.265</b>	<b>605.088.955.640</b>

**5.27 DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	<b>4.423.890.757.439</b>	<b>4.610.104.881.694</b>
Doanh thu xây lắp	1.059.171.289.130	812.499.310.192
Doanh thu kinh doanh điện	2.218.646.019.612	2.821.982.389.048
Doanh thu dịch vụ Khu công nghiệp	590.538.676.573	431.700.449.161
Doanh thu đầu tư kinh doanh BĐS	99.024.914.820	86.686.529.074
Doanh thu thu phí đường bộ	330.406.631.814	301.952.136.360
Doanh thu sản phẩm, dịch vụ khác	126.103.225.490	155.284.067.859
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>4.423.890.757.439</b>	<b>4.610.104.881.694</b>
- Chiết khấu thương mại	-	46.957.032
- Giảm giá hàng bán	-	765.679.309
- Hàng bán bị trả lại	1.202.286.106	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>4.422.688.471.333</b>	<b>4.609.292.245.353</b>

**5.28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn xây lắp	1.030.996.311.339	786.661.428.683
Giá vốn kinh doanh điện	2.099.544.203.293	2.676.838.395.652
Giá vốn dịch vụ Khu công nghiệp	138.740.310.425	238.021.146.336
Giá vốn đầu tư kinh doanh BĐS	55.596.514.120	50.657.506.115
Giá vốn thu phí đường bộ	186.638.467.047	170.380.656.739
Giá vốn sản phẩm, dịch vụ khác	411.769.682.502	192.484.922.812
<b>Tổng</b>	<b>3.923.285.488.726</b>	<b>4.115.044.056.337</b>

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**5.29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	95.461.669.099	26.037.747.682
Lãi bán các khoản đầu tư	15.278.068.000	2.481.882.400
Cổ tức, lợi nhuận được chia	58.696.289.796	59.921.108.782
Lãi chênh lệch tỷ giá	599.627.329	565.290.996
Chuyển nhượng cổ phần	63.807.677.024	4.546.750.000
Quỹ đầu tư phát triển nộp về Công ty mẹ của Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	20.078.391.616	17.929.931.868
Lãi bán hàng trả chậm	507.853.103	71.423.810
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	141.550.108
<b>Tổng</b>	<b>254.429.575.967</b>	<b>111.695.685.646</b>

**5.30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí lãi vay	119.988.621.354	91.927.204.332
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	1.556.227
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	75.845.568	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.585.423.925	4.200.014.403
Dự phòng các khoản đầu tư	(2.741.309.180)	4.489.927.338
Chi phí tài chính khác	6.071.942.564	525.154.577
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	40.225.189	-
<b>Tổng</b>	<b>127.020.749.420</b>	<b>101.143.856.877</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

**6.2 THÔNG TIN CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Hội đồng thành viên, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thù lao Hội đồng TV, Ban Kiểm soát và thu nhập Ban TGD	4.993.205.000	4.603.648.000



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

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

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

**MẪU B 09-DN/HN**

**6.3 ĐIỀU CHỈNH HỒI TỐ**

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

Chỉ tiêu	Số tại 01/01/2016	Số tại 01/01/2016	Chênh lệch
	trước điều chỉnh	sau điều chỉnh	
	XĐGTDN	XĐGTDN	
	VND	VND	VND
Tiền	438.405.202.620	438.474.339.824	69.137.204
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	558.525.771.564	555.699.952.313	(2.825.819.251)
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(48.316.518.962)	(14.020.621.527)	34.295.897.435
Hàng tồn kho	879.759.951.956	903.797.361.244	24.037.409.288
Chi phí trả trước ngắn hạn	13.126.727.831	14.324.958.545	1.198.230.714
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	1.904.804.982	2.706.623.562	801.818.580
Tài sản cố định hữu hình	2.439.823.691.987	2.751.618.327.973	311.794.635.986
- Nguyên giá	4.305.674.416.475	4.646.068.431.572	340.394.015.097
- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.865.850.724.488)	(1.894.450.103.599)	(28.599.379.111)
Bất động sản đầu tư	34.599.152.121	34.716.402.699	117.250.578
- Nguyên giá	45.717.515.586	45.717.515.586	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	(11.118.363.465)	(11.001.112.887)	117.250.578
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	553.398.119.253	513.660.866.038	(39.737.253.215)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	150.154.738.520	112.016.091.372	(38.138.647.148)
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(60.169.154.169)	(3.041.356.771)	57.127.797.398
Chi phí trả trước dài hạn	151.411.310.348	225.856.320.266	74.445.009.918
<b>Tổng thay đổi Tài sản</b>			<b>423.185.467.487</b>
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	107.528.339.428	236.994.256.756	129.465.917.328
Vốn khác của chủ sở hữu	1.169.123.820.204	1.267.619.692.123	98.495.871.919
Chênh lệch đánh giá tài sản	4.439.725.166	210.156.854.288	205.717.129.122
Quỹ hỗ trợ, sắp xếp doanh nghiệp	30.050.042.331	19.635.574.374	(10.414.467.957)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	143.569.746.881	143.490.763.956	(78.982.925)
<b>Tổng thay đổi Nguồn vốn</b>			<b>423.185.467.487</b>

**6.4 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

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

Cấu trúc vốn của IDICO gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.22, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn chủ sở hữu của IDICO (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**6.4 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.550.434.365.110	687.815.506.491
Phải thu khách hàng và phải thu khác	882.053.724.705	4.806.051.693.568
Đầu tư tài chính ngắn hạn	313.745.939.497	222.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>3.746.234.029.312</b>	<b>5.715.867.200.059</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	2.786.542.018.209	5.247.726.269.746
Phải trả người bán và phải trả khác	709.097.497.973	423.256.278.343
Chi phí phải trả	30.771.336.575	63.557.853.514
<b>Tổng</b>	<b>3.526.410.852.757</b>	<b>5.734.540.401.603</b>

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

**Rủi ro thị trường**

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

*Quản lý rủi ro tỷ giá*

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

*Quản lý rủi ro lãi suất*

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

**Rủi ro về giá**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**6.4 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

**Công nợ tài chính**

Tại 31/12/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	609.430.651.425	99.666.846.548	709.097.497.973
Chi phí phải trả	29.433.378.767	1.337.957.808	30.771.336.575
Các khoản vay	404.385.596.803	2.382.156.421.406	2.786.542.018.209
<b>Tổng</b>	<b>1.043.249.626.995</b>	<b>2.483.161.225.762</b>	<b>3.526.410.852.757</b>
Tại 01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	375.970.810.170	47.285.468.173	423.256.278.343
Chi phí phải trả	62.391.514.924	1.166.338.590	63.557.853.514
Các khoản vay	567.349.009.307	4.680.377.260.439	5.247.726.269.746
<b>Tổng</b>	<b>1.005.711.334.401</b>	<b>4.728.829.067.202</b>	<b>5.734.540.401.603</b>

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

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

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

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

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

MẪU B 09-DN/HN

**6.4 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

**Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

**Tài sản tài chính**

Tại 31/12/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.550.434.365.110	-	2.550.434.365.110
Phải thu khách hàng và phải thu khác	520.652.081.233	361.401.643.472	882.053.724.705
Đầu tư tài chính ngắn hạn	313.745.939.497	-	313.745.939.497
<b>Tổng</b>	<b>3.384.832.385.840</b>	<b>361.401.643.472</b>	<b>3.746.234.029.312</b>
Tại 01/01/2016	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 15 năm VND	Tổng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	687.815.506.491	-	687.815.506.491
Phải thu khách hàng và phải thu khác	4.781.606.703.282	24.444.990.286	4.806.051.693.568
Đầu tư tài chính ngắn hạn	222.000.000.000	-	222.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>5.691.422.209.773</b>	<b>24.444.990.286</b>	<b>5.715.867.200.059</b>

**6.5 Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán và số dư đầu kỳ tại ngày 01/01/2016 của Tổng Công ty đã bao gồm các điều chỉnh có liên quan đến việc xác định giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng về việc quyết định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 5 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Đình Thanh

Nguyễn Hồng Hải

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**NGUYỄN VĂN ĐẠT**