

Số: 188 /CBTT-VNC  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 18 tháng 10 năm 2016

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

1. Công ty: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: VRG
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
4. Điện thoại: (0320) 3838028 Fax: (0320) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Ngọc Thảo
6. Loại thông tin công bố: thông tin định kỳ
7. Nội dung của thông tin công bố:
  - 7.1 Báo cáo tài chính Quý III/2016 của Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam bao gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, TMBCTC.
  - 7.2 Giải trình kết quả sản xuất kinh doanh Quý III/2016
8. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ Báo cáo: <http://vinaruco.com.vn>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin



**Phạm Ngọc Thảo**

Công ty CP phát triển đô thị và KCN cao su Việt Nam,  
Địa chỉ: 12 Phố Nguyễn An, Phường Hải Tân, TP Hải Dương  
Mã số thuế: 0 8 0 0 3 0 0 4 4 3

Báo cáo tài chính Quý 3  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ  
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**  
Mã số thuế: 0 8 0 0 3 0 0 4 4 3

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 3-2016**

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

**MỤC LỤC**

- Bảng cân đối kế toán
- Kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh Báo cáo tài chính
- Giải trình lợi nhuận tăng, giảm quý



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016

(Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|-----------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>76,544,528,591</b> | <b>120,988,548,769</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>27,036,967,933</b> | <b>50,128,208,490</b>  |
| 1. Tiền   | 111        |             | 1,036,967,933         | 4,128,208,490          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 26,000,000,000        | 46,000,000,000         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>43,000,000,000</b> | <b>63,000,000,000</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                     | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                     | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2         | 43,000,000,000        | 63,000,000,000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>5,658,041,896</b>  | <b>7,406,225,973</b>   |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 972,912,152           | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        |             | -                     | -                      |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                     | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                     | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                     | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.4         | 4,685,129,744         | 7,406,225,973          |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        |             | -                     | -                      |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                     | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>-</b>              | <b>-</b>               |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | -                     | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                     | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>849,518,762</b>    | <b>454,114,306</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.5         | 21,889,000            | 10,944,500             |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        | V.6         | 155,108,852           | -                      |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.7         | 672,520,910           | 443,169,806            |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                     | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                     | -                      |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>315,904,987,123</b> | <b>263,115,979,861</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>78,034,753,042</b>  | <b>74,813,034,377</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.8         | 78,034,753,042         | 74,813,034,377         |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>982,794</b>         | <b>25,910,067</b>      |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | 982,794                | 25,910,067             |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 3,585,103,515          | 3,585,103,515          |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (3,584,120,721)        | (3,559,193,448)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                      | -                      |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 225        |             | -                      | -                      |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 226        |             | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        |             | -                      | -                      |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        |             | 30,000,000             | 30,000,000             |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (30,000,000)           | (30,000,000)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> |             | -                      | -                      |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 231        |             | -                      | -                      |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 232        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> | V.10        | <b>155,882,941,022</b> | <b>155,063,265,391</b> |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | 155,882,941,022        | 155,063,265,391        |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> |             | <b>79,921,188,324</b>  | <b>29,366,076,534</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.11        | 29,968,657,676         | 29,968,657,676         |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | V.12        | (1,047,469,352)        | (602,581,142)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        | V.13        | 51,000,000,000         | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>2,065,121,941</b>   | <b>3,847,693,492</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.14        | 1,804,279,666          | 3,644,896,492          |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 262        | V.15        | 260,842,275            | 202,797,000            |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>392,449,515,714</b> | <b>384,104,528,630</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |            |             |                        |                        |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>138,671,823,724</b> | <b>125,226,003,930</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>21,895,467,433</b>  | <b>17,555,837,854</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.16        | 439,574,748            | 469,530,195            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.17        | 16,949,227,500         | 11,144,700,000         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.18        | 1,033,966              | 1,428,376,320          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | -                      | -                      |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.19        | 30,000,000             | 30,000,000             |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | V.20        | 3,257,412,216          | 3,257,412,216          |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.21        | 1,215,410,649          | 1,223,010,769          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        |             | -                      | -                      |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 2,808,354              | 2,808,354              |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>116,776,356,291</b> | <b>107,670,166,076</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        | V.22        | 12,794,529,059         | 8,977,170,342          |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        | V.23        | 103,814,708,596        | 98,525,877,098         |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.24        | 167,118,636            | 167,118,636            |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        |             | -                      | -                      |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |            |             |                        |                        |
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>253,777,691,990</b> | <b>258,878,524,700</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.25</b> | <b>253,777,691,990</b> | <b>258,878,524,700</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 261,128,680,000        | 261,128,680,000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 261,128,680,000        | 261,128,680,000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | -                      | -                      |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 1,580,690,594          | 1,580,690,594          |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | -                      | -                      |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | (8,931,678,604)        | (3,830,845,894)        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | (3,830,845,894)        | (3,830,845,894)        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | (5,100,832,710)        | -                      |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>392,449,515,714</b> | <b>384,104,528,630</b> |

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2016

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

Nguyễn Văn Thành

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Đơn vị: VND)

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý 3 năm 2016 |                 | Quý 3 năm 2015  |                 | Năm nay |      | Năm trước |      |
|--|-------|-------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------|------|-----------|------|
|  |       |             | 2016           | 2015            | 2016            | 2015            | 2016    | 2015 | 2016      | 2015 |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 1,759,517,265  | 1,091,832,455   | 4,827,647,768   | 3,274,928,980   |         |      |           |      |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -              | -               | -               | -               |         |      |           |      |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 1,759,517,265  | 1,091,832,455   | 4,827,647,768   | 3,274,928,980   |         |      |           |      |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    |             | 2,266,035,347  | 5,621,146,284   | 9,348,162,882   | 11,208,039,436  |         |      |           |      |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | (506,518,082)  | (4,529,313,829) | (4,520,515,114) | (7,933,110,456) |         |      |           |      |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    |             | 1,162,886,251  | 662,009,632     | 2,946,516,967   | 3,237,130,316   |         |      |           |      |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    |             | -              | 35,862,839      | 444,888,210     | 52,294,945      |         |      |           |      |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | -              | -               | -               | -               |         |      |           |      |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -              | -               | -               | -               |         |      |           |      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    |             | 1,214,473,596  | 923,344,423     | 3,095,237,507   | 2,714,835,884   |         |      |           |      |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | (558,105,427)  | (4,826,511,459) | (5,114,123,864) | (7,463,110,969) |         |      |           |      |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 9,090,910      | 2,554,071,765   | 14,545,454      | 2,554,071,765   |         |      |           |      |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 1,254,300      | -               | 1,254,300       | -               |         |      |           |      |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 7,836,610      | 2,554,071,765   | 13,291,154      | 2,554,071,765   |         |      |           |      |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | (550,268,817)  | (2,272,439,694) | (5,100,832,710) | (4,909,039,204) |         |      |           |      |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    |             | -              | -               | -               | -               |         |      |           |      |

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính dạng đầy đủ

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Đơn vị tính: VND)

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Quý 3 năm 2016 | Quý 3 năm 2015  | Năm nay         | Năm trước       |
|---|-------|-------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52    |             |                |                 |                 |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp    | 60    |             | (550,268,817)  | (2,272,439,694) | (5,100,832,710) | (4,909,039,204) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                    | 70    |             | (21)           | (88)            | (197)           | (190)           |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                  | 71    |             | (21)           | (88)            | (197)           | (190)           |

Người lập biểu

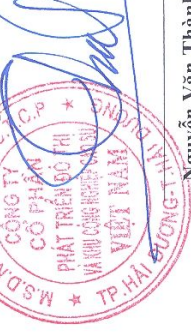
Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thảo

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                              |
|---|-----------|-------------|-----------------------------------|------------------------------|
|   |           |             | Năm nay                           | Năm trước                    |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                               |           |             |                                   |                              |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                        | 01        |             | 15,820,527,500                    | 19,959,005,889               |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                          | 02        |             | (2,873,010,504)                   | (2,414,789,067)              |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động  | 03        |             | (1,534,322,000)                   | (1,448,648,950)              |
| 4. Tiền lãi vay đã trả  | 04        |             | -                                 | -                            |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 05        |             | -                                 | (391,515,106)                |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 06        |             | 201,704,691                       | 87,373,520                   |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                       | 07        |             | (7,196,957,140)                   | (3,065,947,626)              |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>                            | <i>20</i> |             | <u><i>4,417,942,547</i></u>       | <u><i>12,725,478,660</i></u> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                  |           |             |                                   |                              |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác    | 21        |             | (170,640,711)                     | (139,184,000)                |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22        |             | -                                 | -                            |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 23        |             | (100,000,000,000)                 | -                            |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 24        |             | 69,000,000,000                    | -                            |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                     | 25        |             | -                                 | -                            |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                 | 26        |             | -                                 | 4,792,031,170                |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          | 27        |             | 3,661,457,607                     | 3,888,002,539                |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>                                | <i>30</i> |             | <u><i>(27,509,183,104)</i></u>    | <u><i>8,540,849,709</i></u>  |

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                        |
|--|-----------|-------------|-----------------------------------|------------------------|
|  |           |             | Năm nay                           | Năm trước              |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                                   |                        |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                                 | -                      |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                                 | -                      |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        |             | -                                 | -                      |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |             | -                                 | -                      |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | -                                 | -                      |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | -                                 | -                      |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>  | <i>40</i> |             | <i>-</i>                          | <i>-</i>               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b> |             | <b>(23,091,240,557)</b>           | <b>21,266,328,369</b>  |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>  | <b>60</b> | <b>V.1</b>  | <b>50,128,208,490</b>             | <b>96,719,963,222</b>  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                                 | -                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>   | <b>70</b> | <b>V.1</b>  | <b>27,036,967,933</b>             | <b>117,986,291,591</b> |

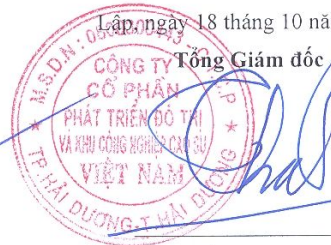
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập ngày 18 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc





Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

Nguyễn Văn Thành

## **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

### **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016**

#### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là cho thuê hạ tầng khu công nghiệp.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

**6. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 24 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 26 nhân viên).

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

**1. Năm tài chính**

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

#### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

**2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014

cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

#### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

##### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

##### 3. Các khoản đầu tư tài chính

###### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

dff

###### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

##### 4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

### *Chi phí sửa chữa tài sản cố định*

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

### *Chi phí trước hoạt động*

Là tiền thuê đất của Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương phát sinh từ năm 2008 đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014.

## 6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Máy móc và thiết bị             | 5             |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 6             |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 3             |

**7. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính:

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

**8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

**9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**10. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

## 11. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## 12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

### *Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp*

Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

## 13. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## 14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### *Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản

chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### **15. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### **16. Công cụ tài chính**

##### ***Tài sản tài chính***

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

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

##### ***Nợ phải trả tài chính***

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

##### ***Bù trừ các công cụ tài chính***

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:



- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|   | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>            |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt  | 85.625.371                   | 276.576.466                  |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                           | 951.342.562                  | 3.851.632.024                |
| Các khoản tương đương tiền                                | 26.000.000.000               | 46.000.000.000               |
| <i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i> | <i>26.000.000.000</i>        | <i>46.000.000.000</i>        |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>27.036.967.933</u></b> | <b><u>50.128.208.490</u></b> |

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

#### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|                    | <u>Số cuối kỳ</u>            |                              | <u>Số đầu năm</u>            |                              |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                    | <u>Giá gốc</u>               | <u>Giá trị ghi sổ</u>        | <u>Giá gốc</u>               | <u>Giá trị ghi sổ</u>        |
| <i>Ngắn hạn</i>    |                              |                              |                              |                              |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 43.000.000.000               | 43.000.000.000               | 63.000.000.000               | 63.000.000.000               |
| <i>Dài hạn</i>     |                              |                              |                              |                              |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 51.000.000.000               | 51.000.000.000               |                              |                              |
| <b>Cộng</b>        | <b><u>94.000.000.000</u></b> | <b><u>94.000.000.000</u></b> | <b><u>63.000.000.000</u></b> | <b><u>63.000.000.000</u></b> |

#### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

|   | <u>Số cuối kỳ</u>            |                               |                              | <u>Số đầu năm</u>            |                             |                              |
|---|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|   | <u>Giá gốc</u>               | <u>Dự phòng</u>               | <u>Giá trị hợp lý</u>        | <u>Giá gốc</u>               | <u>Dự phòng</u>             | <u>Giá trị hợp lý</u>        |
| <i>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</i>                                     | <i>29.968.657.676</i>        | <i>(1.047.469.352)</i>        | <i>28.921.188.324</i>        | <i>29.968.657.676</i>        | <i>(602.581.142)</i>        | <i>29.366.076.534</i>        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội                              | 168.707.676                  |                               | 168.707.676                  | 168.707.676                  |                             | 168.707.676                  |
| Công ty Cổ phần địa ốc MB   | 300.000.000                  |                               | 300.000.000                  | 300.000.000                  |                             | 300.000.000                  |
| Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội                       | 4.000.000.000                | (662.701.746)                 | 3.337.298.254                | 4.000.000.000                | (217.813.536)               | 3.782.186.464                |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam | 499.950.000                  | (384.767.606)                 | 115.182.394                  | 499.950.000                  | (384.767.606)               | 115.182.394                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An                          | 25.000.000.000               |                               | 25.000.000.000               | 25.000.000.000               |                             | 25.000.000.000               |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>29.968.657.676</u></b> | <b><u>(1.047.469.352)</u></b> | <b><u>28.921.188.324</u></b> | <b><u>29.968.657.676</u></b> | <b><u>(602.581.142)</u></b> | <b><u>29.366.076.534</u></b> |

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

|                            | <u>Kỳ này</u>               | <u>Kỳ trước</u>           |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Số đầu năm                 | 602.581.142                 | 2.068.942.406             |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 444.888.210                 |                           |
| Hoàn nhập dự phòng         |                             | (1.684.174.800)           |
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b><u>1.047.469.352</u></b> | <b><u>384.767.606</u></b> |

**3. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Là khoản trả trước của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam.

**4. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**

**4a. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | <u>Số cuối kỳ</u>           |                 | <u>Số đầu năm</u>           |                 |
|--|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
|  | <u>Giá trị</u>              | <u>Dự phòng</u> | <u>Giá trị</u>              | <u>Dự phòng</u> |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>  |                             |                 | <b>125.000.000</b>          |                 |
| Phải thu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam chi ủng hộ học sinh nghèo, trường học xã Hưng Đạo, thị xã Chí Linh |                             |                 | 125.000.000                 |                 |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>  | <b>4.685.129.744</b>        |                 | <b>7.281.225.973</b>        |                 |
| Phải thu ban đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Cộng Hòa   | 2.191.947.446               |                 | 4.053.438.692               |                 |
| Lãi tiền gửi dự thu  | 499.208.332                 |                 | 1.083.284.722               |                 |
| Tạm ứng  | 469.471.407                 |                 | 620.000.000                 |                 |
| Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam  | 1.524.330.779               |                 | 1.524.330.779               |                 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác   | 171.780                     |                 | 171.780                     |                 |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>4.685.129.744</u></b> |                 | <b><u>7.406.225.973</u></b> |                 |

**4b. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản phải thu ban đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Cộng Hòa.

**5. Chi phí trả trước**

**5a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Là các khoản chi phí khác

**5b. Chi phí trả trước dài hạn**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>           | <u>Số đầu năm</u>           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Tiền thuê đất Khu công nghiệp Cộng Hòa Chí Linh trong thời gian đầu tư dự án chưa phân bổ | 1.804.279.666               | 3.517.869.840               |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác  |                             | 127.026.652                 |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>1.804.279.666</u></b> | <b><u>3.644.896.492</u></b> |

**6. Tài sản cố định hữu hình**

|                   | <u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u> |               |             | <u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u> | <u>Cộng</u>   |
|-------------------|--|---------------|-------------|----------------------------------|---------------|
|                   | <u>Máy móc và thiết bị</u>             |               |             |                                  |               |
| <b>Nguyên giá</b> |  |               |             |                                  |               |
| Số đầu năm        | 166.181.818                            | 3.301.613.641 | 117.308.056 |                                  | 3.585.103.515 |

|  | <b>Máy móc và<br/>thiết bị</b> | <b>Phương tiện<br/>vận tải, truyền<br/>đẫn</b> | <b>Thiết bị, dụng<br/>cụ quản lý</b> | <b>Cộng</b>          |
|--|--------------------------------|--|--------------------------------------|----------------------|
| Tăng trong kỳ                            |                                |  |                                      |                      |
| Giảm trong kỳ                            |                                |  |                                      |                      |
| <b>Số cuối kỳ</b>                        | <b>166.181.818</b>             | <b>3.301.613.641</b>                           | <b>117.308.056</b>                   | <b>3.585.103.515</b> |
| <i>Trong đó:</i>                         |                                |  |                                      |                      |
| Đã khấu hao hết nhưng<br>vẫn còn sử dụng |                                | 3.301.613.641                                  | 117.308.056                          | 3.418.921.697        |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                   |                                |  |                                      |                      |
| Số đầu năm                               | 140.271.751                    | 3.301.613.641                                  | 117.308.056                          | 3.559.193.448        |
| Khấu hao trong kỳ                        | 24.927.273                     |  |                                      | 24.927.273           |
| <b>Số cuối kỳ</b>                        | <b>165.199.024</b>             | <b>3.301.613.641</b>                           | <b>117.308.056</b>                   | <b>3.584.120.721</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                   |                                |  |                                      |                      |
| Số đầu năm                               | 25.910.067                     |  |                                      | 25.910.067           |
| <b>Số cuối kỳ</b>                        | <b>982.794</b>                 |  |                                      | <b>982.794</b>       |

7. **Tài sản cố định vô hình**  
Là Chương trình phần mềm máy tính.

8. **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | <b>Số đầu năm</b>      | <b>Chi phí phát<br/>sinh trong kỳ</b> | <b>Kết chuyển<br/>giảm khác (*)</b> | <b>Số cuối kỳ</b>      |
|--|------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Mua sắm tài sản cố định                                | 102.634.250            |                                       |                                     | 102.634.250            |
| Xây dựng cơ bản dở<br>dang Khu công nghiệp<br>Cộng Hòa | 154.960.631.141        | 1.819.675.631                         | (1.000.000.000)                     | 155.780.306.772        |
| <b>Cộng</b>  | <b>155.063.265.391</b> | <b>1.819.675.631</b>                  | <b>(1.000.000.000)</b>              | <b>155.882.941.022</b> |

(\*) Số tiền bồi thường, hỗ trợ được trừ vào tiền thuế đất phải nộp theo Thông báo số 962/TB-CT ngày 16 tháng 3 năm 2016 của Cục thuế Hải Dương.

9. **Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Là thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính theo tiến độ hợp đồng với Công ty Cổ phần Bất động Sản Thành Đông.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 1% (kỳ trước không phát sinh).

10. **Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | <b>Số cuối kỳ</b>  | <b>Số đầu năm</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>                                |                    |                    |
| <i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>                            | <i>439.574.748</i> | <i>469.530.195</i> |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và<br>KCN Cao su Việt Nam | 439.574.748        | 439.574.748        |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác                                 |                    | 29.955.447         |
| <b>Cộng</b>  | <b>439.574.748</b> | <b>469.530.195</b> |

11. **Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Là khoản ứng trước ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông liên quan đến hợp đồng bán diện tích đất nền khu công nghiệp. Theo phụ lục số 02 ngày 26 tháng 11 năm 2015, hai bên đã thống nhất điều chỉnh giảm diện tích chuyển nhượng là: 23,7604ha với giá trị hợp đồng bao gồm thuế giá trị gia tăng là: 25.271.656.621 VND. Tính đến thời điểm 30 tháng 9 năm 2016 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông đã thanh toán được 70% giá trị hợp đồng tương đương với giá trị: 16.949.227.500 VND.

## 12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|   | Số đầu năm           |                    | Số phát sinh trong kỳ |                        |                        | Số cuối kỳ       |                    |
|---|----------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------|--------------------|
|   | Phải nộp             | Phải thu           | Số phải nộp           | Số đã nộp              | Bù trừ số phải         | Phải nộp         | Phải thu           |
|   |                      |                    |                       |                        | nộp                    |                  |                    |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa  | 1.427.987.754        |                    | 857.887.432           | (2.515.226.290)        |                        |                  | - 229.351.104      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  |                      | 443.169.806        |                       |                        |                        |                  | 443.169.806        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản |                      |                    | 58.045.275            | (58.045.275)           |                        |                  |                    |
| Thuế thu nhập cá nhân   | 388.566              |                    | 1.181.950             | (536.550)              |                        |                  | 1.033.966          |
| Tiền thuê đất   |                      |                    | 2.026.719.346         |                        | (2.026.719.346)        |                  |                    |
| Các loại thuế khác  |                      |                    | 5.000.000             | (5.000.000)            |                        |                  |                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.428.376.320</b> | <b>443.169.806</b> | <b>2.948.834.003</b>  | <b>(2.578.808.115)</b> | <b>(2.026.719.346)</b> | <b>1.033.966</b> | <b>672.520.910</b> |

### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

|  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                 |
|--|-----------------------------------|-----------------|
|  | Năm nay                           | Năm trước       |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | (5.100.832.710)                   | (4.909.039.204) |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | -                                 | 12.350.128      |
| - - Các khoản điều chỉnh tăng  |                                   | 12.350.128      |
| - - Các khoản điều chỉnh giảm  |                                   |                 |
| Thu nhập chịu thuế   | (5.100.832.710)                   | (4.896.689.076) |
| Lỗi các năm trước được chuyển  |                                   |                 |
| Thu nhập tính thuế   | (5.100.832.710)                   | (4.896.689.076) |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20%                               | 20%             |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp  |                                   |                 |
| <b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>  |                                   |                 |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

**Tiền thuê đất**

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 1.497.606 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng với mức giá theo từng lần bàn giao, đơn giá ổn định trong 5 năm:

Đợt 1: diện tích 297.483 m<sup>2</sup>, đơn giá thuê đất 5.082VND/m<sup>2</sup>.

Đợt 2: diện tích 745.640 m<sup>2</sup>, đơn giá thuê đất 5.940VND/m<sup>2</sup>.

Đợt 3: diện tích 43.980 m<sup>2</sup>, đơn giá thuê đất 2.520VND/m<sup>2</sup>, từ ngày 15 tháng 2 năm 2015 đơn giá thuê đất 5.082VND/m<sup>2</sup>.

Đợt 4: diện tích 410.503 m<sup>2</sup>, đơn giá thuê đất 2.520VND/m<sup>2</sup> từ ngày 07 tháng 7 năm 2015 đơn giá thuê đất là 5.082VND/m<sup>2</sup>.

Công ty nộp tiền thuê đất theo thông báo.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**13. Chi phí phải trả ngắn hạn/dài hạn**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>           |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán | 12.794.529.059               | 8.977.170.342               |
| Chi phí quản lý   | 30.000.000                   | 30.000.000                  |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>12.824.529.059</u></b> | <b><u>9.007.170.342</u></b> |

**14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn**

Là khoản doanh thu nhận trước tiền cho thuê hạ tầng khu công nghiệp.

|                               | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>             |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu nhận trước ngắn hạn | 3.257.412.216                 | 3.257.412.216                 |
| Doanh thu nhận trước dài hạn  | 103.814.708.596               | 98.525.877.098                |
| <b>Cộng</b>                   | <b><u>107.072.120.812</u></b> | <b><u>101.783.289.314</u></b> |

**15. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**

**15a. Phải trả ngắn hạn khác**

|  | <u>Số cuối kỳ</u>           | <u>Số đầu năm</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>          |                             |                             |
| <i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i> | <i>1.215.368.317</i>        | <i>1.223.010.769</i>        |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                 | 1.031.456.620               | 1.031.456.620               |
| Kinh phí công đoàn                         | 13.795.940                  | 21.396.060                  |
| Các khoản phải trả phải nộp khác           | 170.115.757                 | 170.158.089                 |
| <b>Cộng</b>                                | <b><u>1.215.368.317</u></b> | <b><u>1.223.010.769</u></b> |

**15b. Phải trả dài hạn khác**

Là khoản phải trả các cá nhân và pháp nhân hợp vốn đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội.

**16. Vốn chủ sở hữu****16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                          | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                   |
|--------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm nay        | 258.948.680.000           | 2.180.000.000        | 1.580.690.594         | (3.830.845.894)                   | 258.878.524.700        |
| Lợi nhuận trong kỳ này   |                           |                      |                       | (5.100.832.710)                   | (5.100.832.710)        |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b> | <b>258.948.680.000</b>    | <b>2.180.000.000</b> | <b>1.580.690.594</b>  | <b>(8.931.678.604)</b>            | <b>253.777.691.990</b> |

**16b. Cổ phiếu**

|                                     | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-------------------------------------|-------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 25.894.868  | 25.894.868 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành      | 25.894.868  | 25.894.868 |
| - Cổ phiếu phổ thông                | 25.894.868  | 25.894.868 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành     | 25.894.868  | 25.894.868 |
| - Cổ phiếu phổ thông                | 25.894.868  | 25.894.868 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|   | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|---|-----------------------------------|----------------------|
|   | Năm nay                           | Năm trước            |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                   | 3.995.209.562                     | 2.443.059.161        |
| Doanh thu duy tu, bảo trì bảo dưỡng khu công nghiệp | 832.438.206                       | 831.869.819          |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.827.647.768</b>              | <b>3.274.928.980</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                 | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                       |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                 | Năm nay                           | Năm trước             |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 7.487.131.298                     | 9.384.458.124         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 102.096.818                       | 64.646.546            |
| Chi phí khác (*)                | 1.758.934.766                     | 1.758.934.766         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>9.348.162.882</b>              | <b>11.208.039.436</b> |

(\*) Là số phân bổ tiền thuê đất khu công nghiệp Cộng Hòa trước hoạt động, phát sinh từ năm 2008 đến hết năm 2013.

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                        | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                        | Năm nay                           | Năm trước            |
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 2.945.916.967                     | 3.235.354.916        |
| Các khoản khác         | 600.000                           | 1.775.400            |
| <b>Cộng</b>            | <b>2.946.516.967</b>              | <b>3.237.130.316</b> |

**4. Chi phí tài chính**

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn.

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                 | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|---------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                 | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí nhân viên quản lý       | 1.762.227.179                     | 1.628.631.085        |
| Chi phí nguyên vật liệu quản lý | 54.116.652                        | 44.328.435           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng       | 15.872.500                        | 14.915.636           |
| Thuế, phí và lệ phí             | 20.000.000                        | 5.000.000            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài       | 370.366.653                       | 304.055.668          |
| Chi phí bằng tiền khác          | 872.654.523                       | 717.905.060          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>3.095.237.507</b>              | <b>2.714.835.884</b> |

**6. Thu nhập khác**

Là khoản thu tiền hồ sơ dự thầu.

**7. Lãi trên cổ phiếu**

*Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu*

|  | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                 |
|--|-----------------------------------|-----------------|
|  | Năm nay                           | Năm trước       |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                           | (5.100.832.710)                   | (4.909.039.204) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi  |                                   |                 |
| Trích thưởng Hội đồng quản trị Ban điều hành và Ban kiểm soát              |                                   |                 |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu                                    | (5.100.832.710)                   | (4.909.039.204) |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ | 25.894.868                        | 25.894.868      |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>  | <b>(197)</b>                      | <b>(190)</b>    |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

|                         | Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |             |
|-------------------------|-----------------------------------|-------------|
|                         | Năm nay                           | Năm trước   |
| Tiền lương, tiền thưởng | 331.374.645                       | 337.714.645 |

**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam là công ty mẹ.

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

Giao dịch phát sinh trong kỳ với Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam chỉ có giao dịch về việc hoàn trả tiền ủng hộ quỹ khuyến học và hộ nghèo xã Hưng Đạo, huyện Chí Linh với số tiền là 125.000.000 VND.

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V4a.

**2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2016



Hoàng Thị Nhâm  
Người lập biểu



Phạm Ngọc Thảo  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Thành  
Tổng Giám đốc



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ  
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 112/GT - VNC

“V/v: Giải trình kết quả sản xuất kinh doanh  
Quý 3/2016”

Hải Dương, ngày 18 tháng 10 năm 2016

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông Công ty.

Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính Phủ, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ tài chính, hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông lời chào trân trọng và cảm ơn vì sự quan tâm, giúp đỡ trong thời gian qua.

Công ty xin được giải trình chênh lệch lợi nhuận trên 10% Báo cáo tài chính Quý 3/2016 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2016 là: **(550.268.817)** đồng.

Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2015 là: **( 2.272.439.694)** đồng.

Kết quả lợi nhuận kinh doanh Quý 3/2016 lỗ giảm trên 10% so với cùng kỳ năm 2015 do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Do đã thu được 1/3 tiền phí quản lý hạ tầng và tiền thuê đất của nhà đầu tư.
- Tính lại chi phí kinh doanh hạ tầng sau dự án đầu tư điều chỉnh được phê duyệt.
- Phân bổ lại tiền thuê đất Khu công nghiệp trong kỳ, do diện tích chưa cho thuê được hết, diện tích cho thuê là đạt 33%.

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông.

**Trân trọng!**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.



**Phạm Trung Thái**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 113/GT - VNC  
“V/v: Giải trình lợi nhuận sau thuế lũy kế  
9 tháng đầu năm 2016”

Hải Dương, ngày 18 tháng 10 năm 2016

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông Công ty.

Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính Phủ, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BT C ngày 06/10/2015 của Bộ tài chính, hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông lời chào trân trọng và cảm ơn vì sự quan tâm, giúp đỡ trong thời gian qua.

Công ty xin được giải trình lợi nhuận sau thuế lũy kế liên tiếp từ ngày 01/1/2016 đến 30/9/2016 như sau:

Lũy kế 9 tháng năm 2016 lũy chuyển sang là : (8.931.678.604).

Trong đó: - Lũy kế hết năm 2015 chuyển sang là : (3.830.945.894).

- Lũy 9 tháng đầu năm 2016 là : (5.100.832.710).

Do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Do trích lập dự phòng về khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty cổ phần quản lý quỹ đầu tư Sài Gòn - Hà Nội.

- Doanh thu kinh doanh hạ tầng KCN giảm do chưa thu được 100% tiền duy tu, bảo dưỡng hạ tầng KCN vì chưa hoàn chỉnh hạ tầng cho nhà đầu tư.

- Phân bổ tiền thuê đất Khu công nghiệp phát sinh trong kỳ, do diện tích đất thương phẩm KCN chưa cho thuê được hết, diện tích cho thuê mới đạt 33%.

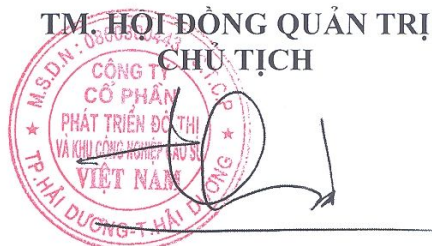
- Tính giá vốn kinh doanh hạ tầng KCN theo suất đầu tư đất thương phẩm cho thuê theo dự án điều chỉnh được phê duyệt theo diện tích thực tế đã cho thuê.

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông.

**Trân trọng!**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.



**Phạm Trung Thái**