

Số: 08 /CBTT-VNC
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 18 tháng 01 năm 2017

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG 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 IV/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 IV/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 4
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 4 năm 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

AL * M.S.

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		128,377,085,209	120,988,548,769
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		16,762,657,656	50,128,208,490
1. Tiền	111		2,262,657,656	4,128,208,490
2. Các khoản tương đương tiền	112		14,500,000,000	46,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		96,000,000,000	63,000,000,000
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		96,000,000,000	63,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		15,127,642,871	7,406,225,973
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		2,962,173,147	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4,937,552,000	-
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		7,227,917,724	7,406,225,973
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		486,784,682	454,114,306
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		43,614,876	10,944,500
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		443,169,806	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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		265,559,225,265	263,115,979,861
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		80,322,971,998	74,813,034,377
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		80,322,971,998	74,813,034,377
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	25,910,067
1. Tài sản cố định hữu hình	221		-	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		(3,585,103,515)	(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)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		156,529,765,072	155,063,265,391
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		156,529,765,072	155,063,265,391
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		28,425,917,200	29,366,076,534
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		29,968,657,676	29,968,657,676
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1,542,740,476)	(602,581,142)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		280,570,995	3,847,693,492
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		19,728,720	3,644,896,492
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		393,936,310,474	384,104,528,630

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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		139,991,974,091	125,226,003,930
I. Nợ ngắn hạn	310		22,717,517,948	17,555,837,854
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		585,784,570	469,530,195
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		16,949,227,500	11,144,700,000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		593,757,289	1,428,376,320
4. Phải trả người lao động	314		200,000,000	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		25,000,000	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		3,257,412,216	3,257,412,216
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		1,103,528,019	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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		117,274,456,143	107,670,166,076
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		14,106,981,964	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		103,000,355,543	98,525,877,098
7. Phải trả dài hạn khác	337		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

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

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		253,944,336,383	258,878,524,700
I. Vốn chủ sở hữu	410		253,944,336,383	258,878,524,700
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258,948,680,000	258,948,680,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258,948,680,000	258,948,680,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2,180,000,000	2,180,000,000
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		(8,765,034,211)	(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		(4,934,188,317)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		393,936,310,474	384,104,528,630

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo

Lập, ngày 10 tháng 01 năm 2017



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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

(Đơn vị: VND)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Quý 4 năm		Kỳ này	Năm trước
		2016	2015		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	1,759,517,265	1,091,832,455	6,587,165,033	4,366,761,435
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	6,587,165,033	4,366,761,435
4. Giá vốn hàng bán	11	1,150,911,212	2,138,874,017	10,499,074,094	13,346,913,453
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	608,606,053	(1,047,041,562)	(3,911,909,061)	(8,980,152,018)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1,028,863,271	1,916,792,805	3,975,380,238	5,153,923,121
7. Chi phí tài chính	22	495,271,124	217,813,536	940,159,334	270,108,481
Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1,060,949,343	1,366,957,119	4,156,186,850	4,081,793,003
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	81,248,857	(715,019,412)	(5,032,875,007)	(8,178,130,381)
11. Thu nhập khác	31	84,141,236	1,560,821,634	98,686,690	4,114,893,399
12. Chi phí khác	32	-	-	-	-
13. Lợi nhuận khác	40	84,141,236	1,560,821,634	98,686,690	4,114,893,399
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	165,390,093	845,802,222	(4,934,188,317)	(4,063,236,982)
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 hợp nhất

HAI DUONG

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

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV 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	
			Kỳ này	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		15,830,527,500	44,969,561,425
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(8,500,662,201)	(3,629,809,521)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,037,638,645)	(2,610,709,887)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(58,045,275)	(391,515,106)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		572,583,317	1,188,194,725
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(9,895,689,745)	(3,560,079,549)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(4,088,925,049)	35,965,642,087
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(200,190,711)	(29,283,990,000)
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		(138,500,000,000)	(190,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		105,500,000,000	127,000,000,000
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		3,923,564,926	4,934,562,011
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(29,276,625,785)	(82,557,396,819)

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

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Kỳ này	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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>	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(33,365,550,834)	(46,591,754,732)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		50,128,208,490	96,719,963,222
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		<u>16,762,657,656</u>	<u>50,128,208,490</u>

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo

Lập, ngày 10 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc



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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH **Quý IV 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 25 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.

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.

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 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 dư 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 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 quy 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

nhuĩ lại 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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	286.317.339	276.576.466
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.976.340.317	3.851.632.024
Các khoản tương đương tiền	14.500.000.000	46.000.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	<i>14.500.000.000</i>	<i>46.000.000.000</i>
Cộng	16.762.657.656	50.128.208.490

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	45.000.000.000	45.000.000.000	63.000.000.000	63.000.000.000
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	51.000.000.000	51.000.000.000		
Cộng	96.000.000.000	96.000.000.000	63.000.000.000	63.000.000.000

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	29.968.657.676	(1.542.740.476)	28.425.917.200	29.968.657.676	(602.581.142)	29.366.076.534
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	168.707.676	(78.501.676)	90.206.000	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	(1.079.471.194)	2.920.528.806	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
Cộng	29.968.657.676	(1.542.740.476)	28.425.917.200	29.968.657.676	(602.581.142)	29.366.076.534

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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	602.581.142	2.068.942.406
Trích lập dự phòng bổ sung	940.159.334	217.813.536
Giảm do công ty con giải thể		(1.684.174.800)
Số cuối kỳ	1.542.740.476	602.581.142

3. **Phải thu ngắn hạn của khách hàng**
Là khoản phải thu của Công ty TNHH Nice Ceramic.
4. **Trả trước cho người bán ngắn hạn**
Là khoản trả trước cho Công ty TNHH Hoàn Hảo.
5. **Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**
- 5a. **Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan			125.000.000	
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	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	7.227.917.724		7.281.225.973	
Phải thu ban đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Cộng Hòa	3.805.000.681		4.053.438.692	
Lãi tiền gửi dự thu	1.178.033.334		1.083.284.722	
Tạm ứng	720.000.000		620.000.000	
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	1.524.330.779		1.524.330.779	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	552.930		171.780	
Cộng	7.227.917.724		7.406.225.973	

- 5b. **Phải thu dài hạn khác**
Là khoản phải thu ban đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Cộng Hòa.

6. **Chi phí trả trước**
- 6a. **Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí lắp đặt case máy tính	18.003.785	
Phí nâng cấp phần mềm kế toán	13.416.665	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.194.426	10.944.500
Cộng	43.614.876	10.944.500

- 6b. **Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền thuê đất Khu công nghiệp Cộng Hòa Chí Linh trong thời gian đầu tư dự án chưa phân bổ		3.517.869.840
Các chi phí trả trước dài hạn khác	19.728.720	127.026.652
Cộng	19.728.720	3.644.896.492

7. Tài sản cố định hữu hình

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

8. Tài sản cố định vô hình

Là Chương trình phần mềm máy tính.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển giảm khác (*)	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	102.634.250	2.100.000		104.734.250
Xây dựng cơ bản dở dang Khu công nghiệp Cộng Hòa	154.960.631.141	2.464.399.681	(1.000.000.000)	156.425.030.822
Cộng	155.063.265.391	2.466.499.681	(1.000.000.000)	156.529.765.072

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

10. 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).

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>585.784.570</i>	<i>469.530.195</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và KCN Cao su Việt Nam	439.574.748	439.574.748
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	130.000.000	
Phải trả người bán ngắn hạn khác	16.209.822	29.955.447
Cộng	585.784.570	469.530.195

12. 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 31 tháng 12 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.

13. 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 nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.427.987.754		1.620.260.171	(2.455.260.352)		592.987.573	
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		917.700	(536.550)		769.716	
Tiền thuê đất			1.738.500.390		(1.738.500.390)		
Các loại thuế khác			5.000.000	(5.000.000)			
Cộng	1.428.376.320	443.169.806	3.422.723.536	(2.518.842.177)	(1.738.500.390)	593.757.289	443.169.806

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	(4.934.188.317)	(4.063.236.982)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	172.935.000	12.350.128
- Các khoản điều chỉnh tăng	172.935.000	12.350.128
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	(4.761.253.317)	(4.050.886.854)
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức)	12.420.000	
Lỗi các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	(4.773.673.317)	(4.050.886.854)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp		
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp		

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 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 theo hợp đồng thuê đất số 1541/HĐTD ngày 27/4/2016 đối với diện tích tính tiền thuê đất là 1.447.270,11 m² với đơn giá thuê đất 5.082VND/m² và hợp đồng thuê đất số 1666/HĐTD ngày 1/7/2016 với diện tích tính tiền thuê đất là 1.450 m² với đơn giá thuê đất 5.082VND/m²

Công ty nộp tiền thuê đất theo thông báo.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. 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	14.106.981.964	8.977.170.342
Phí kiểm toán	25.000.000	30.000.000
Cộng	<u>14.131.981.964</u>	<u>9.007.170.342</u>

15. 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	103.000.355.543	98.525.877.098
Cộng	<u>106.257.767.759</u>	<u>101.783.289.314</u>

16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

16a. 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>1.103.528.019</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		21.396.060
Các khoản phải trả phải nộp khác	72.071.399	170.158.089
Cộng	<u>1.103.528.019</u>	<u>1.223.010.769</u>

16b. 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.

17. **Vốn chủ sở hữu**

17a. *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				(4.934.188.317)	(4.934.188.317)
Số dư cuối kỳ này	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(8.765.034.211)	253.944.336.383

17b. *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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868	25.894.868
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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**

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	4.367.329.820	3.257.412.214
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê lại đất	2.219.835.213	1.109.349.221
Cộng	6.587.165.033	4.366.761.435

2. **Giá vốn hàng bán**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp	10.499.074.094	13.346.913.453
Cộng	10.499.074.094	13.346.913.453

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	3.962.960.238	5.152.147.721
Các khoản khác	12.420.000	1.775.400
Cộng	3.975.380.238	5.153.923.121

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	2.548.076.027	2.177.135.910
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	110.088.314	55.843.809
Chi phí đồ dùng văn phòng	30.683.500	29.399.954
Thuế, phí và lệ phí	20.000.000	36.616.000

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	447.727.011	391.334.212
Chi phí bằng tiền khác	999.611.998	1.391.463.118
Cộng	4.156.186.850	4.081.793.003

6. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ tiền thuê đất không được miễn của nhà đầu tư thứ cấp		4.114.893.399
Thu phí chuyển nhượng cổ phần	56.950.302	
Thu nhập khác	41.736.388	
Cộng	98.686.690	4.114.893.399

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	(4.934.188.317)	(4.063.236.982)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(4.934.188.317)	(4.063.236.982)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(191)	(157)

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	493.668.000	503.028.000

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.

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo

Lập, ngày 10 tháng 01 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

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

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

Số: 06/GT - VNC

“V/v: Giải trình kết quả SXKD Quý 4/2016”

Hải Dương, ngày 18 tháng 01 năm 2017

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 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính Phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của V/v Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung của 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 chênh lệch lợi nhuận trên 10% Báo cáo tài chính Quý IV/2016 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2015 là: 845.802.222 đồng.

Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2016 là: 165.390.093 đồng.

Kết quả Lợi nhuận kinh doanh Quý 4/2016 giảm trên 10% so với cùng kỳ năm 2015 do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Do trích lập dự phòng về các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào Công ty CP quản lý quỹ đầu tư Sài Gòn - Hà Nội và Công ty CP chứng khoán 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 thành đồng bộ cơ sở hạ tầng cho nhà đầu tư.

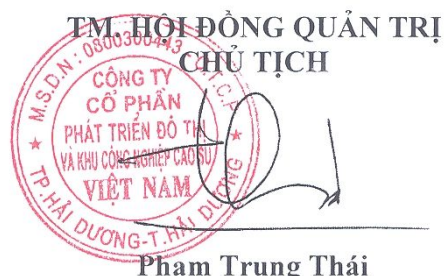
- Phân bổ nốt tiền thuê đất Khu công nghiệp phải nộp còn lại kỳ trước phát sinh trong thời gian đầu tư xây dựng chưa có doanh thu.

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.HDQT.



Phạm Trung Thái