

Số: 180 /CBTT-VNC
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 12 tháng 10 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
- Quý cổ đông Công ty**

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: (0220) 3838028 Fax: (0220) 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 3/2017 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 3/2017
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 năm 2017
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017

(Dạng đầy đủ)

Đơn vị tính: VI

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		67.454.944.834	74.164.099.275
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.206.161.359	16.762.657.656
1. Tiền	111		1.206.161.359	2.262.657.656
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	14.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		33.000.000.000	45.000.000.000
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	V.2a	33.000.000.000	45.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.409.358.821	11.914.656.937
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	5.880.909.603	2.962.173.147
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.382.612.000	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	V.5a	2.729.584.509	4.014.931.790
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(583.747.291)	-
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		1.839.424.654	486.784.682
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	9.030.362	43.614.876
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.387.224.486	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	443.169.806	443.169.806
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		330.166.726.023	320.088.020.202
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		87.224.426.928	84.149.289.928
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.5b	87.224.426.928	84.149.289.928
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II.	Tài sản cố định	220		-	-
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	-	-
	Nguyên giá	222		3.585.103.515	3.585.103.515
	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.585.103.515)	(3.585.103.515)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
	Nguyên giá	225		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
	Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III.	Bất động sản đầu tư	230		-	-
	Nguyên giá	231		-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	170.332.776.115	156.529.765.072
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		170.332.776.115	156.529.765.072
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250		72.590.602.402	79.389.236.482
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.2b	28.528.657.676	29.968.657.676
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(1.938.055.274)	(1.579.421.194)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	46.000.000.000	51.000.000.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260		18.920.578	19.728.720
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	18.920.578	19.728.720
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		397.621.670.857	394.252.119.477

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh		
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
C- NỢ PHẢI TRẢ		300	140.201.234.765	139.552.399.343
I. Nợ ngắn hạn		310	21.522.479.066	22.277.943.200
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	184.751.800	146.209.822
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	16.949.227.500	16.949.227.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1.842.017	593.757.289
4. Phải trả người lao động	314		-	200.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	25.000.000
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.14	3.257.412.216	3.257.412.216
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	1.126.437.179	1.103.528.019
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	118.678.755.699	117.274.456.143
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.16	17.954.340.679	14.106.981.964
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.14	100.557.296.384	103.000.355.543
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	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		-	-

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D-	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		400	257.420.436.092	254.699.720.134
I.	Vốn chủ sở hữu		410	V.17 257.420.436.092	254.699.720.134
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	(5.288.934.502)	(8.009.650.460)
-	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		421a	(8.009.650.460)	(8.009.650.460)
-	LNST chưa phân phối kỳ này		421b	2.720.715.958	-
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	397.621.670.857	394.252.119.477

Lập, ngày 09 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng







Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

Nguyễn Văn Thành

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(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		Năm nay	Năm trước
			2017	2016		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1	1.759.517.265	1.759.517.265	5.278.551.795	4.827.647.768
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	1.759.517.265	5.278.551.795	4.827.647.768
4. Giá vốn hàng bán	11		1.282.452.905	2.266.035.347	3.847.358.715	9.348.162.882
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		477.064.360	(506.518.082)	1.431.193.080	(4.520.515.114)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		393.065.755	1.162.886.251	5.101.305.266	2.946.516.967
7. Chi phí tài chính	22		-	-	358.634.080	444.888.210
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		725.024.393	1.214.473.596	3.453.836.874	3.095.237.507
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		145.105.722	(558.105.427)	2.720.027.392	(5.114.123.864)
11. Thu nhập khác	31		300.000	9.090.910	688.566	14.545.454
12. Chi phí khác	32		-	1.254.300	-	1.254.300
13. Lợi nhuận khác	40		300.000	7.836.610	688.566	13.291.154
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		145.405.722	(550.268.817)	2.720.715.958	(5.100.832.710)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-

- 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 60
- 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu 70
- 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu 71

145.405.722	(550.268.817)	2.720.715.958	(5.100.832.710)
6	(21)	105	(197)
6	(21)	105	(197)

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo

Lập, ngày 05 tháng 10 năm 2017



Trưởng 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 2017

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 2017

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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		26.500.000	15.820.527.500
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(19.364.140.615)	(2.873.010.504)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.186.951.380)	(1.534.322.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		503.890.093	201.704.691
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.580.891.240)	(7.196.957.140)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25.601.593.142)	4.417.942.547
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		(87.717.182)	(170.640.711)
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		(15.000.000.000)	(100.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		33.440.000.000	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		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.692.814.027	3.661.457.607
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		25.045.096.845	(27.509.183.104)

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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
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>	<i>40</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(556.496.297)	(23.091.240.557)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	16.762.657.656	50.128.208.490
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	16.206.161.359	27.036.967.933

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thảo

Lập, ngày 05 tháng 10 năm 2017



Nguyễn Văn Thành

HAI DUONG

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 2017

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong kỳ, hoạt động chủ yếu của Công ty vẫn là xây dựng cơ bản và tìm kiếm nhà đầu tư. Công ty tiếp tục phát sinh các chi phí xây dựng hạ tầng khu công nghiệp liên quan đến dự án Khu công nghiệp Cộng hòa, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Tổng mức đầu tư của dự án được Hội đồng quản trị phê duyệt theo quyết định số 89/QĐ-HDDQT ngày 19/11/2015 khoảng 1.081 tỷ đồng. Tiến độ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp được gia hạn đến hết năm 2017

6. 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.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 22 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 25 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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 và các thông tư 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 Việt Nam, 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 và trình bày 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 và 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.

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 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. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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 trong 2 năm.

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.

Chi phí phải trả dài hạn của Công ty là khoản trích trước chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa tương ứng với diện tích đã cho thuê. Căn cứ để xác định chi phí phải trả dựa vào tổng mức đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đã được phê duyệt.

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 hoặc 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 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 quy 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 được 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 năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp

Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp được ghi nhận trên cơ sở diện tích đất cho thuê lại và đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh qui định

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 quy 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 là 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.

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. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Trong kỳ, Công ty chỉ kinh doanh một lĩnh vực bất động sản tại một khu vực địa lý nên không lập báo cáo theo bộ phận.

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	167.875.584	286.317.339
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.038.285.775	1.976.340.317
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	14.500.000.000
<i>Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>14.500.000.000</i>
Cộng	<u>16.206.161.359</u>	<u>16.762.657.656</u>

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>
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	33.000.000.000	33.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	46.000.000.000	46.000.000.000	51.000.000.000	51.000.000.000
Cộng	<u>79.000.000.000</u>	<u>79.000.000.000</u>	<u>96.000.000.000</u>	<u>96.000.000.000</u>

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 gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	168.707.676		168.707.676	
Công ty Cổ phần Địa ốc MB	300.000.000		300.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội (*)	2.560.000.000	(1.438.105.274)	4.000.000.000	(1.079.471.194)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	25.000.000.000		25.000.000.000	
Cộng	<u>28.528.657.676</u>	<u>(1.938.055.274)</u>	<u>29.968.657.676</u>	<u>(1.579.421.194)</u>

(*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội đã thông qua phương án giải thể Công ty. Theo phương án này, giá trị dự kiến thanh toán cho cổ đông từ 3.500 đồng đến 4.000 đồng/1 cổ phần, đợt 1 tạm ứng cho cổ đông với giá 3.000 đồng/1 cổ phần trước ngày 31/7/2017, đợt 2 thanh toán trong vòng 1 tuần sau khi thanh toán hết các khoản nợ và chi phí giải thể. Hiện tại, Công ty chưa có thông tin cụ thể về giá trị thanh toán đợt 2 nên chưa đánh giá được mức độ tổn thất của khoản đầu tư khi Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội giải thể.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

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

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động, không thu thập được Báo cáo tài chính năm 2015 và năm 2016. Theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này.

Đối với các đơn vị khác: Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là số liệu báo cáo tài chính năm 2016 mà Công ty thu thập được. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2017 đã được kiểm toán của các đơn vị.

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	1.579.421.194	602.581.142
Trích lập dự phòng bổ sung	358.634.080	976.840.052
Số cuối kỳ	<u>1.938.055.274</u>	<u>1.579.421.194</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Hoàn Hào	8.368.916.000	4.937.552.000
Công ty Cổ phần Sơn Thành	13.696.000	
Cộng	<u>8.382.612.000</u>	<u>4.937.552.000</u>

5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

5a. 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>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	2.729.584.509		4.014.931.790	
Lãi tiền gửi dự thu	410.361.113		1.948.780.554	
Tạm ứng	769.963.614		720.000.000	
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	1.084.756.031		1.084.756.031	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	260.842.275		260.842.275	
Thuế GTGT chưa kê khai	201.421.346			
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.240.130		552.930	
Cộng	<u>2.729.584.509</u>		<u>4.014.931.790</u>	

5b. Phải thu dài hạn khác

Là tiền đền bù, giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Cộng Hòa nhà đầu tư ứng trước, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp NSNN hàng năm.

6. Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi

Là khoản dự phòng phải thu Công ty TNHH Nice Ceramic quá hạn thanh toán.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm		
Trích lập dự phòng bổ sung	583.747.291	
Số cuối kỳ	583.747.291	

7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm xe ô tô	2.533.862	2.792.835
Phí sử dụng đường bộ	6.496.500	1.665.000
Chi phí lắp đặt case máy tính		24.862.876
Phí nâng cấp phần mềm kế toán		13.416.665
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		877.500
Cộng	9.030.362	43.614.876

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ dụng cụ	18.313.635	18.884.276
Các chi phí trả trước dài hạn khác	606.943	844.444
Cộng	18.920.578	19.728.720

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	166.181.818	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
Mua 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
Chờ thanh lý				
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	166.181.818	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
Khấu hao trong kỳ				
Số cuối kỳ	166.181.818	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
Giá trị còn lại				
Số đầu năm				
Số cuối kỳ				
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng				
Đang chờ thanh lý				

9. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển giảm khác</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Mua sắm tài sản cố định	102.634.250			102.634.250
Xây dựng cơ bản dở dang				
Khu công nghiệp Cộng Hòa	156.427.130.822	13.827.186.409	(24.175.366)	170.230.141.865
Cộng	156.529.765.072	13.827.186.409	(24.175.366)	170.332.776.115

Hiện tại Công ty đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và đưa vào khai thác Khu công nghiệp Cộng Hòa, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Tổng mức đầu tư của dự án được Hội đồng quản trị phê duyệt theo quyết định số 89/QĐ-HDDQT ngày 19/11/2015 khoảng 1.081 tỷ đồng. Tiến độ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp được gia hạn đến hết năm 2017. Diện tích đất đã cho thuê được 52,55 ha (chiếm 36% diện tích đất thương phẩm theo quy hoạch của Khu công nghiệp Cộng Hòa).

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>184.751.800</i>	<i>146.209.822</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	135.801.800	130.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn khác	48.950.000	16.209.822
Cộng	184.751.800	146.209.822

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Là khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông liên quan đến hợp đồng chuyển giao diện tích còn lại ngoài qui hoạch điều chỉnh khu công nghiệp Cộng Hòa theo Quyết định số 706 ngày 26 tháng 3 năm 2015 của UBND tỉnh Hải Dương. Theo đó, phần diện tích sẽ chuyển giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông không nằm trong qui hoạch của dự án. Hai bên đã ký phụ lục số 02 ngày 26 tháng 11 năm 2015 xác định giá trị bồi thường tài sản trên đất và các chi phí liên quan đến phần diện tích đất chuyển giao với giá trị hợp đồng là 25.271.656.621 VND.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	592.987.573		258.008.134	(850.995.707)		
Thuế thu nhập doanh nghiệp		443.169.806				443.169.806
Thuế thu nhập cá nhân	769.716		1.759.200	(686.899)	1.842.017	
Các loại thuế khác			5.000.000	(5.000.000)		
Cộng	593.757.289	443.169.806	264.767.334	(856.682.606)	1.842.017	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	2.720.715.958	(5.100.832.710)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	32.600.000	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	32.600.000	
Thu nhập chịu thuế	2.753.315.958	(5.100.832.710)
Thu nhập được miễn thuế	(3.157.280)	
Lỗi các năm trước được chuyển	(2.750.158.678)	
Thu nhập tính thuế	-	(5.100.832.710)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông		
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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Tiền thuê đất

Theo Quyết định số 380/QĐ-CT ngày 24 tháng 01 năm 2017 của Cục thuế tỉnh Hải Dương thì Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 699.999 m² từ tháng 8 năm 2008 cho đến hết năm 2024; được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 747.271,11 m² từ tháng 4 năm 2016 đến hết năm 2027 và được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 1.450 m² từ tháng 6 năm 2016 đến hết năm 2027

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	3.257.412.216	3.257.412.216
Doanh thu nhận trước dài hạn	100.557.296.384	103.000.355.543
Cộng	103.814.708.600	106.257.767.759

15. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

15a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan		
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	1.126.394.847	1.103.528.019
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.031.456.620	1.031.456.620
Các khoản phải trả phải nộp khác	94.938.227	72.071.399
Cộng	1.126.394.847	1.103.528.019

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. Chi phí phải trả dài hạn

Là khoản trích trước chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Cộng hòa tương ứng với diện tích đã cho thuê

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	(8.009.650.460)	254.699.720.134
Lợi nhuận trong kỳ này				2.720.715.958	2.720.715.958
Số dư cuối kỳ này	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(5.288.934.502)	257.420.436.092

17b. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	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 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	4.446.113.589	3.995.209.562
Doanh thu cung cấp dịch vụ	832.438.206	832.438.206
Cộng	5.278.551.795	4.827.647.768

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí kinh doanh bất động sản	3.847.358.715	7.487.131.298
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		102.096.818
Chi phí khác (*)		1.758.934.766
Cộng	3.847.358.715	9.348.162.882

(*) 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	5.098.147.986	2.945.916.967
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.157.280	600.000
Cộng	5.101.305.266	2.946.516.967

4. Chi phí tài chính

Là khoản 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	1.824.610.320	1.762.227.179
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	105.577.868	54.116.652
Chi phí đồ dùng văn phòng	22.601.633	15.872.500
Thuế, phí và lệ phí	20.000.000	20.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	583.747.291	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	215.677.604	370.366.653
Chi phí bằng tiền khác	681.622.158	872.654.523
Cộng	3.453.836.874	3.095.237.507

6. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi bán hồ sơ dự thầu		14.545.454
Thu nhập khác	688.566	
Cộng	688.566	14.545.454

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. 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	2.720.715.958	(5.100.832.710)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.720.715.958	(5.100.832.710)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	105	(197)

7b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

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	330.996.000	331.374.645
Cộng	330.996.000	331.374.645

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 chi phí tiền điện, tiền thuê nhà và số tiền đã trả tiền điện, tiền thuê nhà số tiền 44.752.440.

Công nợ với các bên liên quan khác

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn số dư với các bên liên quan khác.

2. Các 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 09 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

**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: 125/GT - VNC

Hải Dương, ngày 11 tháng 10 năm 2017

“V/v: Giải trình kết quả sản xuất kinh doanh
Quý 3/2017”

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 sau thuế thay đổi từ 10% trở lên tại Báo cáo tài chính Quý 3/2017 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 3/2017 là: **145.405.722 đồng.**

Kết quả Lợi nhuận kinh doanh Quý 3/2017 thay đổi so với cùng kỳ năm 2016 do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Được miễn tiền thuê đất theo chính sách ưu đãi Đầu tư KCN Cộng Hoà, Chí Linh (*Quyết định số 380/QĐ-CT ngày 24/01/2017 của Cục thuế tỉnh Hải Dương*).

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