

Mẫu 08_CBTT/SGDHN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 606/QĐ-SGDHN ngày 29/9/2016 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK Hà Nội)

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: *220*/CBTT-VNC
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày *10* tháng 10 năm 2018

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Quý cổ đông Công ty

- Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
- Mã chứng khoán: VRG
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Điện thoại: (0220) 3838028 Fax: (0220) 3838024
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Phạm Ngọc Thảo**, chức vụ: Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng.
- Loại thông tin công bố: Thông tin định kỳ
- Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý 3/2018 của Công ty CP Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam và giải trình kết quả sản xuất kinh doanh Quý 3/2018
- Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <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
Phạm Ngọc Thảo

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

Báo cáo tài chính quý 3 năm 2018
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**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 2018
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Địa chỉ: 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 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		70,975,836,404	78,069,094,793
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	3,029,485,904	15,520,110,153
1. Tiền	111		1,029,485,904	520,110,153
2. Các khoản tương đương tiền	112		2,000,000,000	15,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		33,000,000,000	41,000,000,000
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	41,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		31,191,384,441	18,887,281,642
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	15,563,268,869	12,824,532,413
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	17,184,244,030	5,142,608,000
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	728,514,358	2,016,644,551
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(2,284,642,816)	(1,096,503,322)
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		3,754,966,059	2,661,702,998
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	55,781,042	7,286,544
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2,995,172,936	1,950,404,373
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	704,012,081	704,012,081
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

Địa chỉ: 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 2018

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		347,257,355,016	321,891,136,075
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		80,676,603,928	80,676,603,928
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	80,676,603,928	80,676,603,928
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		570,748,059	656,360,271
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	570,748,059	656,360,271
<i>Nguyên giá</i>	222		4,270,001,190	4,270,001,190
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3,699,253,131)	(3,613,640,919)
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	V.9	-	-
<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	V.10	197,683,337,283	169,073,721,020
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		197,683,337,283	169,073,721,020
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		68,318,633,929	71,468,707,676
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	27,946,583,929	28,528,657,676
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(2,627,950,000)	(3,059,950,000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	43,000,000,000	46,000,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		8,031,817	15,743,180
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	8,031,817	15,743,180
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		418,233,191,420	399,960,230,868

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, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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		158,344,969,674	142,006,768,978
I. Nợ ngắn hạn	310		10,047,581,585	12,696,424,993
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	5,764,209,000	8,066,863,800
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1,616,600	2,771,017
4. Phải trả người lao động	314		-	230,000,000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13a	-	27,500,000
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	1,021,535,415	1,109,069,606
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		148,297,388,089	129,310,343,985
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.13b	22,921,611,503	19,236,793,584
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	125,358,751,697	109,906,431,765
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	17,024,889	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

Địa chỉ: 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 2018

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		259,888,221,746	257,953,461,890
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	259,888,221,746	257,953,461,890
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		(2,821,148,848)	(4,755,908,704)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(4,755,908,704)	(4,755,908,704)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1,934,759,856	-
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		418,233,191,420	399,960,230,868

Lập, ngày 09 tháng 10 năm 2018

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

Địa chỉ: 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 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Đơn vị: VND)

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			
			Quý III năm 2018	Quý III năm 2017		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,759,517,265	1,759,517,265	5,278,551,795	5,278,551,795
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	1,759,517,265	1,759,517,265	5,278,551,795	5,278,551,795
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1,228,272,640	1,282,452,905	3,684,817,919	3,847,358,715
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	VI.3	531,244,625	477,064,360	1,593,733,876	1,431,193,080
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	265,835,988	393,065,755	4,484,514,023	5,101,305,266
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(432,000,000)	-	(430,959,543)	358,634,080
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-	-	358,634,080
8. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	1,155,562,536	725,024,393	4,581,647,586	3,453,836,874
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		73,518,077	145,105,722	1,927,559,856	2,720,027,392
11. Thu nhập khác	31	VI.6	300,000	300,000	7,200,000	688,566
12. Chi phí khác	32		-	-	-	-
13. Lợi nhuận khác	40		300,000	300,000	7,200,000	688,566
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		73,818,077	145,405,722	1,934,759,856	2,720,715,958
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-	-	-

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, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	73,818,077	145,405,722	1,934,759,856	2,720,715,958
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	3	75	105
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	3	75	105

Lập, ngày 09 tháng 10 năm 2018

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

Địa chỉ: 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 2018

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 2018

Đơn vị tính: VND

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		23,132,246,757	26,500,000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(46,788,739,829)	(19,364,140,615)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1,949,538,000)	(2,186,951,380)
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		1,131,057,312	503,890,093
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(656,940,694)	(4,580,891,240)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>(25,131,914,454)</i>	<i>(25,601,593,142)</i>
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		(230,084,000)	(87,717,182)
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		(20,000,000,000)	(15,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		31,000,000,000	33,440,000,000
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		432,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,828,684,438	6,692,814,027
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>13,030,600,438</i>	<i>25,045,096,845</i>

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, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (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		(389,310,233)	
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>(389,310,233)</i>	<i>-</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(12,490,624,249)	(556,496,297)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	15,520,110,153	16,762,657,656
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	<u>3,029,485,904</u>	<u>16,206,161,359</u>

Lập, ngày 09 tháng 10 năm 2018

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

Địa chỉ: 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 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 kỳ 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 đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Cộng hòa, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương và đưa một phần dự án vào khai thác.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần tư ngày 29 tháng 01 năm 2018, tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn: giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (năm 2008) đến năm 2017, giai đoạn 2 từ năm 2018 đến năm 2019.

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 23 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 24 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 phần lớn các nghiệp vụ 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 khác

Các chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian trả trước.

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 và Ban Giám đốc không có ý định tất toán trước hạn.

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thời gian đáo hạn trước ngày 15/8/2018, lãi dự thu được ước tính trên cơ sở lãi suất quy định tại hợp đồng gửi tiền.

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thời gian đáo hạn từ ngày 16/8/2018 trở đi, lãi dự thu được ước tính trên cơ sở lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại nơi gửi tiền.

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	369.565.023	246.894.573
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	659.920.881	273.215.580
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	15.000.000.000
<i>Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	<u>2.000.000.000</u>	<u>15.000.000.000</u>
Cộng	<u>3.029.485.904</u>	<u>15.520.110.153</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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại. Các khoản tiền gửi này đều có giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

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	18.633.929		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 (*)	2.128.000.000	(2.128.000.000)	2.560.000.000	(2.560.000.000)
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>27.946.583.929</u>	<u>(2.627.950.000)</u>	<u>28.528.657.676</u>	<u>(3.059.950.000)</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.

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 2016, năm 2017 và 6 tháng năm 2018. Theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này.

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội đã ngừng hoạt động. Theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này theo phương án giải thể.

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 2017 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 6 tháng năm 2018 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	3.059.950.000	1.579.421.194
Trích lập dự phòng bổ sung		358.634.080
Hoàn nhập dự phòng	(432.000.000)	
Số cuối kỳ	<u>2.627.950.000</u>	<u>1.938.055.274</u>

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông	8.322.429.121	8.322.429.121
Công ty TNHH Nice Ceramic	7.240.839.748	4.502.103.292
Cộng	<u>15.563.268.869</u>	<u>12.824.532.413</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>51.786.030</i>	
Tập Đoàn Công Nghiệp Cao Su Việt Nam	51.786.030	
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>17.132.458.000</i>	<i>5.142.608.000</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Hồng Phát	142.608.000	142.608.000
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn Anco	11.057.850.000	
Công ty TNHH Hoàn Hảo	5.932.000.000	5.000.000.000
Cộng	<u>17.184.244.030</u>	<u>5.142.608.000</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>
Lãi tiền gửi dự thu	170.851.218		767.151.390	
Tạm ứng	43.118.729		720.000.000	
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.757.031)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.788.380		16.737.130	
Cộng	<u>728.514.358</u>	<u>(512.756.031)</u>	<u>2.016.644.551</u>	<u>(512.757.031)</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. Chi tiết như sau:

Diện tích đất	Tiền thuê đất	Thời gian được trừ
Diện tích 699.999 m2	38.981.678.851	từ tháng 1/2025 đến hết tháng 11/2035
Diện tích 747.271,11 m2	41.614.177.198	từ tháng 4/2027 đến hết tháng 2/2038
Diện tích 1.450 m2	80.747.879	từ tháng 6/2027 đến hết tháng 4/2038
Cộng	<u>80.676.603.928</u>	

6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm			
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các bên liên quan</i>						
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>						
Công ty TNHH Nice Ceramic		4.834.859.323	2.550.216.507		3.069.035.019	1.972.531.697
Phí quản lý	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	1.040.909.368	520.454.684	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	610.454.684	610.454.684
	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	610.454.684	427.318.279	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	610.454.684	427.318.279
	Tiền thuê lại đất	1.335.369.620	667.684.810	Tiền thuê lại đất	1.335.369.620	934.758.734
Ông Vũ Hồng Nam - Tiền chuyển nhượng vốn góp	Trên 3 năm	512.756.031		Trên 3 năm	512.756.031	
		4.834.859.323	2.550.216.507		3.069.035.019	1.972.531.697

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	1.096.503.322	
Trích lập dự phòng bổ sung	1.188.139.494	583.747.291
Số cuối kỳ	2.284.642.816	583.747.291

7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	52.563.442	
Bảo hiểm xe ô tô	199.100	1.966.044
Phí sử dụng đường bộ	3.018.500	5.320.500
Cộng	55.781.042	7.286.544

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí Công cụ dụng cụ	681.817	6.818.180
Các chi phí trả trước dài hạn khác	7.350.000	8.925.000
Cộng	8.031.817	15.743.180

8. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	166.181.818	3.986.511.316	117.308.056	4.270.001.190
Mua trong kỳ				
Số cuối kỳ	166.181.818	3.986.511.316	117.308.056	4.270.001.190
<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	3.330.151.045	117.308.056	3.613.640.919
Khấu hao trong kỳ		85.612.212		85.612.212
Số cuối kỳ	166.181.818	3.415.763.257	117.308.056	3.699.253.131
Giá trị còn lại				
Số đầu năm		656.360.271		656.360.271
Số cuối kỳ		570.748.059		570.748.059
<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, đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang Khu Công nghiệp Cộng Hòa, chi tiết phát sinh như sau:

	Kỳ này
Số đầu năm	169.073.721.020
Chi phí phát sinh trong kỳ	28.609.616.263
Số cuối kỳ	197.683.337.283

(*) Tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần tư ngày 29 tháng 01 năm 2018 với tổng vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn, trong đó, giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (năm 2008) đến năm 2017, giai đoạn 2 từ năm 2018 đến năm 2019.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Hoàn Hào.	5.520.407.200	7.931.062.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	135.801.800	135.801.800
Công ty Cổ phần Sơn Thành	108.000.000	
Cộng	5.764.209.000	8.066.863.800

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Điều chỉnh giảm khác (*)	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp		704.012.081					704.012.081
Thuế thu nhập cá nhân	2.771.017		8.873.937	(7.257.337)	(2.771.017)	1.616.600	
Các loại thuế khác			5.000.000	(5.000.000)			
Cộng	2.771.017	704.012.081	13.873.937	(12.257.337)	(2.771.017)	1.616.600	704.012.081

(*) Là số điều chỉnh giảm thuế thu nhập cá nhân phải nộp năm 2017.

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	1.934.759.856	2.720.715.958
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	98.377.932	32.600.000
- Các khoản điều chỉnh tăng	98.377.932	32.600.000
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	2.033.137.788	2.753.315.958
Thu nhập được miễn thuế		(3.157.280)
Lỗi các năm trước được chuyển	(2.033.137.788)	(2.750.158.678)
Thu nhập tính thuế		
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 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 tháng 3 năm 2027 và được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 1.450 m² từ tháng 6 năm 2016 đến hết tháng 5 năm 2027.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Tình hình chuyển lỗ

	Số lỗ phát sinh	Số lỗ được chuyển	Số lỗ đã chuyển	Số lỗ còn được chuyển
Năm 2013	1.581.660.347	1.578.201.078		
Năm 2014	1.617.949.438	1.528.242.488		
Năm 2015	1.481.291.136	1.272.768.850		
Năm 2016	4.178.804.566	4.018.289.566		3.051.443.611
Năm 2017			3.312.920.583	
Năm 2018			2.033.137.788	
Cộng	8.859.705.487	8.397.501.982	5.346.058.371	3.051.443.611

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

Là khoản trích trước chi phí kiểm toán.

13b. 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.

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

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức, lợi nhuận phải trả các năm từ 2010 trở về trước do cổ đông chưa đến nhận	977.541.179	1.031.456.620
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	43.994.236	77.612.986
Cộng	1.021.535.415	1.109.069.606

15b. Phải trả dài hạn khác

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

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(8.009.650.460)	254.699.720.134
Lợi nhuận trong kỳ trước				2.575.310.236	2.575.310.236
Số dư cuối kỳ trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(5.434.340.224)	257.275.030.370
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(4.755.908.704)	257.953.461.890
Lợi nhuận trong kỳ này				1.934.759.856	1.934.759.856
Số dư cuối kỳ này	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(2.821.148.848)	259.888.221.746

16b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	25.894.868	25.894.868
- Cổ phiếu phổ thông	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868	25.894.868
- Cổ phiếu phổ thông	25.894.868	25.894.868

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.278.551.795	5.278.551.795
+ Doanh thu cho thuê lại đất	2.003.054.430	2.003.054.430
+ Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	3.275.497.365	3.275.497.365
Cộng	<u>5.278.551.795</u>	<u>5.278.551.795</u>

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí kinh doanh bất động sản	3.684.817.919	3.847.358.715
+ Tiền thuê đất		
+ Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	3.684.817.919	3.847.358.715
Cộng	<u>3.684.817.919</u>	<u>3.847.358.715</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.449.144.002	5.098.147.986
Lãi tiền cho vay		3.157.280
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	35.370.021	-
Cộng	<u>4.484.514.023</u>	<u>5.101.305.266</u>

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phí chuyển nhượng cổ phần vốn SHS.	1.040.457	
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) các khoản đầu tư dài hạn	(432.000.000)	358.634.080
Cộng	<u>(430.959.543)</u>	<u>358.634.080</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.907.634.190	1.824.610.320
Chi phí vật liệu quản lý	44.293.592	105.577.868
Chi phí đồ dùng văn phòng	14.058.363	22.601.633
Chi phí khấu hao tài sản cố định	85.612.212	
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	20.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	1.188.139.494	583.747.291
Các chi phí khác	1.336.909.735	897.299.762
Cộng	4.581.647.586	3.453.836.874

6. Thu nhập khác

Là khoản tiền thu phí cấp lại Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần.

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	1.934.759.856	2.720.715.958
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.934.759.856	2.720.715.958
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	75	105

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.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập Đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Chủ sở hữu vốn do ông Phạm Trung Thái đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Mang Yang	Chủ sở hữu vốn do ông Dương Văn Hồi đại diện

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

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, tiền thưởng	418.563.000	330.996.000
Cộng	418.563.000	330.996.000

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

Trong kỳ, Công ty chỉ phát sinh giao dịch phát sinh trong kỳ với Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam bao gồm chi phí tiền điện, tiền thuê nhà phải trả bên liên quan, số tiền là 1.196.556 VND.

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. 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 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

Nguyễn Văn Thành

Số: 201/GT - VNC

Hải Dương, ngày 10 tháng 10 năm 2018

“V/v: Giải trình kết quả sản xuất kinh doanh
Quý 3/2018”

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 3/2018 so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2017 là: **145.405.722 đồng.**
- Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2018 là: **73.818.077 đồng.**

Kết quả Lợi nhuận kinh doanh Quý 3/2018 chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm 2017 do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

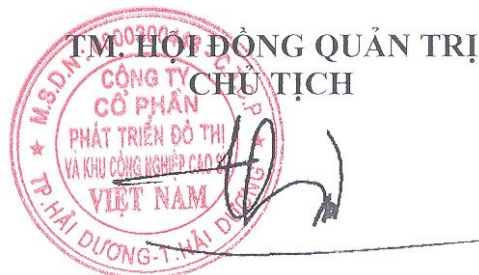
- Do phát sinh chi phí trích khấu hao tài sản cố định đưa vào sử dụng.
- Tăng chi phí nhân viên quản lý vì Công ty chuyển sang áp dụng thang bảng lương của Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam.

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