Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ III NĂM 2018

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 41

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.423.415.085.259**	**3.797.304.294.711**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***400.258.482.080***	***199.497.701.139***
111	1. Tiền		101.130.878.819	187.031.133.731
112	2. Các khoản tương đương tiền		299.127.603.261	12.466.567.408
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***5***	***1.007.697.020***	***1.007.697.020***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(6.482.764.349)	(6.482.764.349)
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***2.599.433.412.339***	***2.107.737.214.929***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	758.056.218.764	566.602.921.844
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	888.600.750.940	665.070.811.114
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	97.303.826.743	9.224.422.198
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	862.806.596.542	874.173.040.423
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.3	(7.333.980.650)	(7.333.980.650)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***1.360.990.137.738***	***1.449.662.956.660***
141	1. Hàng tồn kho		1.360.990.137.738	1.449.662.956.660
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***61.725.356.082***	***39.398.724.963***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		58.851.780.787	39.380.270.665
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		25.558.370	18.454.298
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		2.848.016.925	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**7.124.258.648.119**	**7.033.862.039.634**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***3.289.592.903.946***	***3.213.714.345.983***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	-	26.434.546.048
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	1.911.832.633.533	1.972.512.038.078
216	3. Phải thu dài hạn khác	8	1.377.760.270.413	1.214.767.761.857
220	***II. Tài sản cố định***		***91.700.541.501***	***85.006.944.846***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	91.700.541.501	85.006.944.846
222	Nguyên giá		205.613.147.490	186.626.386.375
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(113.912.605.989)	(101.619.441.529)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		36.958.000	36.958.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.958.000)	(36.958.000)
230	***III. Bất động sản đầu tư***		***56.698.502.732***	***61.406.340.710***
231	Nguyên giá	11	68.999.672.137	68.431.657.532
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.301.169.405)	(7.025.316.822)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***27.390.608.209***	***17.341.391.085***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	27.390.608.209	17.341.391.085
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***14***	***3.657.926.014.950***	***3.655.726.412.374***
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	2.859.806.314.000	2.858.566.314.000
252	2. Đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết	14.2	723.655.091.074	723.655.091.074
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	448.500.200.000	448.500.200.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(374.035.590.124)	(374.995.192.700)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		**950.076.781**	**666.604.636**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		950.076.781	666.604.636
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**11.547.673.733.378**	**10.831.166.334.345**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.231.133.326.267**	**3.931.198.842.127**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.630.630.036.978***	***1.876.766.257.285***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	67.693.462.527	55.803.092.288
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	241.269.532.688	226.431.260.573
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	118.744.281.175	116.500.702.288
314	4. Phải trả người lao động		-	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	199.328.361.487	194.537.319.254
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		6.668.527.078	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	461.092.706.508	325.790.716.834
320	8. Vay ngắn hạn	19	1.531.509.786.182	953.379.786.715
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.323.379.333	4.323.379.333
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.600.503.289.289***	***2.054.432.584.842***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	17	799.667.991.232	777.902.785.752
337	2. Phải trả dài hạn khác	18	63.025.083.268	61.950.580.036
338	3. Vay dài hạn	19	698.883.820.698	1.175.496.779.774
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	37.974.426.129	38.130.471.318
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**20**	**7.316.540.407.111**	**6.899.967.492.218**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***		***7.316.540.407.111***	***6.899.967.492.218***
411	1. Vốn cổ phần đã góp		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		988.533.430.000	988.533.430.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(364.466.650.000)	(364.466.650.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		2.223.693.823	2.223.693.823
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.933.138.263.288	1.516.565.348.395
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.516.565.348.395	948.385.931.572
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		416.572.914.893	568.179.416.823
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**11.547.673.733.378**	**10.831.166.334.345**

Lưu Phương Mai	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho giai đoạn tài chính ba tháng và chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2018*	*Quý III năm 2017*	*Lũy kế đến 30 tháng 9 năm 2018*	*Lũy kế đến 30 tháng 9 năm 2017*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.1	467.701.883.753	33.507.835.375	926.092.511.899	335.074.202.348
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21.1	-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)**	**21.1**	**467.701.883.753**	**33.507.835.375**	**926.092.511.899**	**335.074.202.348**
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	22	146.300.255.371	13.536.275.801	295.104.314.129	104.435.453.489
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**		**321.401.628.382**	**19.971.559.574**	**630.988.197.770**	**230.638.748.859**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21.2	62.511.924.132	69.140.733.939	186.743.670.506	551.015.146.433
22	7. Chi phí tài chính	23	44.942.028.848	39.119.334.660	164.856.027.768	11.876.596.357
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*55.854.450.501*	*39.075.026.457*	*165.431.629.215*	*89.071.936.804*
25	8. Chi phí bán hàng	25	54.279.779.645	464.967.000	68.029.242.717	6.056.245.865
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	16.713.872.458	17.925.566.900	58.700.973.623	53.187.182.075
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30= 20+21-22-25-26)**		**267.977.871.563**	**31.602.424.953**	**526.145.624.168**	**710.533.870.995**
31	11. Thu nhập khác	24	1.206.566.634	645.355	1.406.566.634	630.266.600
32	12. Chi phí khác	24	3.559.606.670	1.081.462.000	4.641.068.670	1.081.806.300
40	**13. (Lỗ)/lãi khác (40=31-32)**		**(2.353.040.036)**	**(1.080.816.645)**	**(3.234.502.036)**	**(451.539.700)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**		**265.624.831.527**	**30.521.608.308**	**522.911.122.132**	**710.082.331.295**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	54.541.881.824	7.053.899.459	106.494.252.428	143.730.151.259
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	52.015.063	52.015.063	156.045.189	156.045.189
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)**		**211.134.964.766**	**23.519.723.912**	**416.572.914.893**	**566.508.225.225**

Lưu Phương Mai	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận trước thuế**		**522.911.122.132**	**710.082.331.295**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		17.569.017.043	15.925.823.384
03	(Hoàn nhập)/ trích lập các khoản dự phòng		(959.602.576)	(77.867.883.770)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	1.610.155
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(186.743.670.506)	(551.434.129.100)
06	Chi phí lãi vay		165.431.629.215	89.071.936.804
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**518.208.495.308**	**185.779.688.768**
09	Tăng các khoản phải thu		(354.161.504.567)	(113.915.342.093)
10	Giảm hàng tồn kho		78.623.601.798	48.142.263.383
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp		226.131.826.206	(25.332.683.515)
12	Tăng chi phí trả trước		(19.754.982.267)	(10.575.686.060)
14	Tiền lãi vay đã trả		(115.987.827.502)	(42.847.428.704)
15	Thuế TNDN đã nộp		(151.500.000.000)	(90.122.278.380)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**181.559.608.976**	**(48.871.466.601)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(44.370.184.054)	(7.204.557.284)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	780.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(27.400.000.000)	(198.100.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	111.416.320.811
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.240.000.000)	(1.354.868.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.407.118.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		723.315.628	275.460.671
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(72.286.868.426)**	**(40.582.775.802)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		151.988.040.391	966.419.474.250
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(60.500.000.000)	(605.040.359.033)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**91.488.040.391**	**361.379.115.217**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**200.760.780.941**	**271.924.872.814**
60	**Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ**		**199.497.701.139**	**34.304.041.296**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**400.258.482.080**	**306.228.914.110**

Lưu Phương Mai	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2018

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

CÔNG TY

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2103000012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 27 tháng 3 năm 2002, và các điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là,Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 số 2300233993 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 30 tháng 1 năm 2015.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, thuê mua nhà xưởng hoặc bán nhà xưởng do công ty xây dựng trong khu công nghiệp, khu dân cư - đô thị, đầu tư tài chính và các hoạt động khác được đăng ký theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp và khu đô thị cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng, do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Công ty có trụ sở đăng ký tại Lô B7, Khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam và chi nhánh Hồ Chí Minh đăng ký tại số 20 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 153/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 12 năm 2009.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 là: 181 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 180).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên
Ông Huỳnh Phát	Thành viên
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Bích Ngọc	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Phúc Hiếu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Thành Tâm. Bà Nguyễn Thị Thu Hương đã được Ông Đặng Thành Tâm ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 theo Giấy ủy quyền số 2311/2012/KBC/UQ ngày 23 tháng 11 năm 2012.

CƠ CẤU TỔ CHỨC

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có các công ty con sau:

STT	*Tên công ty*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính trong kỳ*
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	80,8	77,93	Khu công nghiệp Quang Châu, xã Quang Châu, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54	86,54	Khu công nghiệp Tràng Duệ, xã Lê Lợi, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3	72,44	Ấp Trạm Bơm, Quốc lộ 22, xã Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
4	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tràng Cát, quận Hải An, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, thành phố Hải Phòng	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
5	Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100	100	Số 100 An Trạch, Cát Linh, Đống Đa,Hà Nội	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Văn phòng và Nhà xưởng Kinh Bắc	100	100	Lô B7, khu công nghiệp Quế Võ, xã Phương Liễu, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập và công bố báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập và phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 vào ngày 30 tháng 10 năm 2018.

Người sử dụng báo cáo tài chính cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con vào ngày 30 tháng 9 năm 2018 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

Báo cáo tài chính được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là đồng Việt Nam ("VNĐ").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản khu công nghiệp và khu đô thị được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của các bất động sản xây dựng để bán bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí làm đường và xây dựng hệ thống thoát nước, chi phí trồng cây xanh và các cơ sở hạ tầng khác, chi phí xây dựng trả cho nhà thầu, chi phí lãi vay được vốn hóa, chi phí tư vấn, thiết kế,...và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo tài chính riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh. 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 bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêngkhi phát sinh.Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	8 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	4 – 8 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	8 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng	40 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí trả trước dài hạn bao gồm:

- Chi phí thuê trả trước được phân bổ cho thời hạn thuê trả trước; và
- Các chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ trong thời gian từ 1 đến 3 năm.

3.9 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 26 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.12 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của chín tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Phần tăng thêm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ Luật Lao động.

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty(VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳvà chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệpcó thể được chia cho các cổ đông sau khi được Hội đồng quản trị đề xuất và đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.16 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của khoản tiền nhận được, không bao gồm các khoản chiết khấu, giảm giá và các khoản thuế. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất

Doanh thu cho thuê dài hạn đất và cơ sở hạ tầng trên đất được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với lô đất cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bán nhà xưởng

Doanh thu bán nhà xưởng được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với nhà xưởng cho người mua và doanh thu có thể được xác định một cách chắc chắn.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê nhà xưởng

Doanh thu từ tiền cho thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng và được xác định là giá trị thuần sau khi trừ các khoản chiết khấu, thuế giá trị gia tăng và các khoản giảm giá.

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3.17 Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê

Giá vốn đất và cơ sở hạ tầng cho thuê bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cở sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêngngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệnh tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.
Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc của Công ty giả định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Tiền mặt	7.762.029.821	7.244.852.857
Tiền gửi ngân hàng	93.368.848.998	179.786.280.874
Các khoản tương đương tiền	299.127.603.261	12.466.567.408
TỔNG CỘNG	**400.258.482.080**	**199.497.701.139**

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018			*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Chứng khoán kinh doanh:						
Cổ phiếu (*)	7.490.461.369	1.007.697.020	(6.482.764.349)	7.490.461.369	1.007.697.020	(6.482.764.349)
TỔNG CỘNG	**7.490.461.369**	**1.007.697.020**	**(6.482.764.349)**	**7.490.461.369**	**1.007.697.020**	**(6.482.764.349)**

(*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty nắm giữ 312.177 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Tân Tạo.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

6.1 Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải thu khách hàng ngắn hạn	758.056.218.764	566.602.921.844
TỔNG CỘNG	**758.056.218.764**	**566.602.921.844**
Phải thu khách hàng dài hạn	-	26.434.546.048
TỔNG CỘNG	**-**	**26.434.546.048**

6.2 Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	592.321.598.894	502.889.784.794
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	278.607.819.467	152.357.348.664
Trả trước khác	17.671.332.579	9.823.677.656
TỔNG CỘNG	**888.600.750.940**	**665.070.811.114**

6.3 Dự phòng các khoản phải thu

Chi tiết dự phòng các khoản phải thu khó đòi như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Số dư đầu kỳ	7.333.980.650	7.335.037.650
Hoàn nhập trong kỳ	-	(1.057.000)
Số dư cuối kỳ	**7.333.980.650**	**7.333.980.650**
Trong đó:		
Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng khó đòi	*6.833.980.650*	*6.833.980.650*
Dự phòng phải thu về cho vay khó đòi	*500.000.000*	*500.000.000*

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Phải thu từ các bên liên quan*(Thuyết minh số 27)*	54.479.404.545	-
Phải thu các công ty khác	42.824.422.198	9.224.422.198
TỔNG CỘNG	**97.303.826.743**	**9.224.422.198**
Dài hạn		
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	1.911.132.633.533	1.955.612.038.078
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	-	16.200.000.000
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
TỔNG CỘNG	**1.911.832.633.533**	**1.972.512.038.078**

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Chuyển nhượng cổ phần	532.130.780.000	-	532.130.780.000	-
Trả trước PVcombank	216.840.284.000	-	211.840.284.000	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	13.707.880.582	-	44.422.361.509	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Vân Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Lãi trả chậm	45.146.211.107		33.307.033.547	
Phải thu khác	19.362.532.449	-	16.853.672.963	-
TỔNG CỘNG	**862.806.596.542**	**-**	**874.173.040.423**	**-**
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	675.012.678.863	-	543.804.113.942	-
Phải thu khác	702.747.591.550	-	670.963.647.915	-
TỔNG CỘNG	**1.377.760.270.413**	**-**	**1.214.767.761.857**	**-**

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Dự án Khu Đô thị Phúc Ninh	823.720.111.004	-	810.973.261.789	-
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	322.705.214.424	-	289.689.535.257	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Hiện Hữu	49.035.283.355	-	48.533.883.603	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ Mở Rộng	152.382.321.677	-	287.319.068.733	-
Các dự án khác	13.147.207.278	-	13.147.207.278	-
TỔNG CỘNG	**1.360.990.137.738**	**-**	**1.449.662.956.660**	**-**

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà cửa, vật kiến trúc (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	141.676.130.165	5.436.752.307	32.371.970.893	6.353.151.192	788.381.818	186.626.386.375
Mua mới trong kỳ	-	-	3.774.000.000	4.159.090.909	-	7.933.090.909
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	11.053.670.206	-	-	-	-	11.053.670.206
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	152.729.800.371	5.436.752.307	36.145.970.893	10.512.242.101	788.381.818	205.613.147.490
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*10.813.102.952*	*1.223.291.668*	*6.460.030.379*	*2.665.321.673*	*788.381.818*	*21.950.128.490*
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	75.432.078.013	4.495.531.114	15.674.447.772	5.229.002.812	788.381.818	101.619.441.529
Khấu hao trong kỳ	8.748.169.553	374.618.007	2.398.790.649	771.586.251	-	12.293.164.460
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	84.180.247.566	4.870.149.121	18.073.238.421	6.000.589.063	788.381.818	113.912.605.989
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	66.244.052.152	941.221.193	16.697.523.121	1.124.148.380	-	85.006.944.846
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	68.549.552.805	566.603.186	18.072.732.472	4.511.653.038	-	91.700.541.501

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Nhà xưởng (bao gồm chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng)
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ	68.431.657.532
Tăng trong kỳ	568.014.605
Số cuối kỳ	68.999.672.137
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu kỳ	7.025.316.822
Khấu hao trong kỳ	5.275.852.583
Số cuối kỳ	12.301.169.405
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	61.406.340.710
Số cuối kỳ	56.698.502.732

Bất động sản đầu tư là các nhà xưởng lô L4, 5, 8 và 9 tại khu công nghiệp Quế Võ được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động và là tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Quế Võ như được trình bày tại Thuyết minh số 19.1 .

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty chưa xác định lại giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này do chưa có thị trường sẵn có cho các tài sản này.

12. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	13.937.593.383	-
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	1.355.116.818	1.355.116.818
Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	4.516.537.647	4.516.537.647
Nhà máy Nhiệt điện Bắc Giang	3.116.503.893	3.116.503.893
Dự án khác	4.464.856.468	8.353.232.727
TỔNG CỘNG	**27.390.608.209**	**17.341.391.085**

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 7,3 tỷ đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư xây dựng phát triển Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, Khu công nghiệp Nam Sơn – Hạp Lĩnh và Khu đô thị Phúc Ninh.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Thuyết minh	*Ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Đầu tư vào công ty con	14.1	2.859.806.314.000	2.858.566.314.000
Đầu tư vào các công ty liên kết	14.2	723.655.091.074	723.655.091.074
Đầu tư dài hạn khác	14.3	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(374.035.590.124)	(374.995.192.700)
TỔNG CỘNG		**3.657.926.014.950**	**3.655.726.412.374**

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018			*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*		
	Tỷ lệ biểu quyết	*Số cổ phiếu*	*Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Số cổ phiếu*	*Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)*
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	100%	-	1.500.000.000.000	100%	-	1.500.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc	74,3%	30.259.574	662.066.314.000	74,3%	30.259.574	662.066.314.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	86,54%	3.600.000	468.000.000.000	86,54%	3.600.000	468.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	80,8%	1.309.000	119.000.000.000	80,8%	1.309.000	119.000.000.000
Công ty TNHH Một thành viên đầu tư NGD	100%	-	105.300.000.000	100%	-	105.200.000.000
Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	100%	-	5.440.000.000	100%	-	4.300.000.000
TỔNG CỘNG			**2.859.806.314.000**			**2.858.566.314.000**
Dự phòng giảm giá			-			-
GIÁ TRỊ THUẦN			**2.859.806.314.000**			**2.858.566.314.000**

Chi tiết thông tin về các công ty con tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 được trình bày tại Thuyết minh số 1.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

	Thuyết minh	Tỷ lệ vốn góp	Ngày 30 tháng 9 năm 2018 Số cổ phiếu	Ngày 30 tháng 9 năm 2018 Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 Số cổ phiếu	Ngày 31 tháng 12 năm 2017 Giá trị ghi sổ (đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(i)	21,48%	15.896.923	423.492.661.074	15.896.923	423.492.661.074
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	(ii)	28,14%	9.849.000	210.627.000.000	9.849.000	210.627.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.330.830.000	8.233.083	82.330.830.000
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	7.204.600.000	1.077.528	7.204.600.000
TỔNG CỘNG				**723.655.091.074**		**723.655.091.074**
Dự phòng giảm giá				(345.282.049.024)		(335.282.049.024)
GIÁ TRỊ THUẦN				**378.373.042.050**		**388.373.042.050**

(i) Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn

Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 5 năm 2002 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 13 ngày 11 tháng 8 năm 2014 với mức vốn điều lệ là 740 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là mua bán máy vi tính, thiết bị điện tử, vật tư, thiết bị bưu chính viễn thông; mua bán, lắp đặt thiết bị truyền dẫn, đầu nối, thiết bị bảo vệ phục vụ nghành thông tin; tư vấn kỹ thuật nghành tin học; thiết kế lắp đặt hệ thống máy tính; xây dựng khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, cầu đường, thủy lợi.

Công ty này có trụ sở tại Lô 46, công viên Phần mềm Quang Trung, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000255 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp ngày 9 tháng 10 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300512389 thay đổi lần thứ ba ngày 30 tháng 5 năm 2016 với mức vốn điều lệ là 350 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng trong và ngoài khu công nghiệp, khu dân cư – đô thị, khu tái định cư, khu nhà ở công nhân; xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông, công trình điện đến 35kV.

Công ty này có trụ sở tại số 15, đường Nguyễn Huệ, thành phố Huế, Việt Nam.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng Khu Công nghệ cao Sài Gòn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103006017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 01 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ nhất ngày 2 tháng 7 năm 2009 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình hạ tầng kỹ thuật, căn hộ để bán và cho thuê, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại dịch vụ; thi công xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, dân dụng, cầu đường, thủy lợi; kinh doanh vận tải hàng hóa, vận chuyển hành khách; tư vấn đầu tư, quản lý doanh nghiệp, tư vấn xây dựng; môi giới thương mại; dịch vụ kê khai hải quan; kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, du lịch.

Công ty này có trụ sở tại lô 6-1, Tòa nhà Ree, số 364 đường Cộng Hoà, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

(iv) Công ty Cổ phần Scanviwood

Công ty Cổ phần Scanviwood được đăng ký lại doanh nghiệp đã hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 411031000006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10 tháng 6 năm 2015 với mức vốn điều lệ là 31,69 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của công ty này là chế biến đồ gỗ gia dùng để xuất khẩu.

Công ty này có trụ sở tại số 565 đường An Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018			*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá gốc và Giá trị ghi sổ*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Số lượng cổ phiếu*	*Giá gốc và Giá trị ghi sổ*
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	5,75	6.900.000	339.000.000.000	5,75	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	19,5	3.900.000	39.000.000.000	19,5	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	19,19	3.070.020	30.700.200.000	19,19	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	10,56	190.000	19.000.000.000	10,56	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	10	100.000	10.000.000.000	10	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	1,63	70.000	7.000.000.000	1,63	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	0,35	350.000	3.500.000.000	0,35	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	0,15	30.000	300.000.000	0,15	30.000	300.000.000
TỔNG CỘNG			**448.500.200.000**			**448.500.200.000**
Dự phòng giảm giá			(28.753.541.100)			(39.713.143.676)
GIÁ TRỊ THUẦN			**419.746.658.900**			**408.787.056.324**

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Phải trả cho người bán				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Phát	17.183.651.590	17.183.651.590	2.661.011.300	2.661.011.300
- Công ty CP Đầu tư TM Xây dựng và dịch vụ Thiên Phú	4.603.059.100	4.603.059.100	1.443.126.300	1.443.126.300
- Công ty Cổ phần Vận tải và xây dựng Trung Tiến	8.519.004.204	8.519.004.204	14.076.270.800	14.076.270.800
- Công ty TNHH Xây dựng và cơ điện HPN	347.579.500	347.579.500	347.579.500	347.579.500
- Công ty Cổ phần BĐS Hải Phát	13.523.326.473	13.523.326.473	-	-
- Công ty TNHH Trọng Cường	4.753.742.039	4.753.742.039	2.925.733.791	2.925.733.791
- Phải trả đối tượng khác	18.763.099.621	18.763.099.621	34.349.370.597	34.349.370.597
TỔNG CỘNG	**67.693.462.527**	**67.693.462.527**	**55.803.092.288**	**55.803.092.288**

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh	201.036.829.474	205.376.972.150
Khách hàng đặt cọc thuê đất khu công nghiệp	21.970.209.447	-
Các đối tượng khác	18.262.493.767	21.054.288.423
TỔNG CỘNG	**241.269.532.688**	**226.431.260.573**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải nộp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	70.160.616.610	115.166.364.182
Thuế giá trị gia tăng	48.265.636.031	749.847.146
Thuế thu nhập cá nhân	222.015.777	237.172.052
Các loại thuế khác	96.012.757	347.318.908
TỔNG CỘNG	**118.744.281.175**	**116.500.702.288**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	84.331.168.535	121.703.191.785
- *Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu*	*43.619.261.796*	*49.287.726.726*
- *Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng*	*40.711.906.739*	*72.415.465.059*
Chi phí lãi vay phải trả	57.028.354.307	35.831.245.379
Chi phí phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	3.279.946.707	32.892.601.526
Các chi phí phải trả khác	54.688.891.938	4.110.280.564
TỔNG CỘNG	**199.328.361.487**	**194.537.319.254**
Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	799.667.991.232	777.902.785.752
TỔNG CỘNG	**799.667.991.232**	**777.902.785.752**

(*) Chủ yếu bao gồm lãi trái phiếu phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Chúng Việt Nam ("PVCombank"). PVCombank đã có phụ lục hợp đồng điều chỉnh thời hạn trả nợ gốc và lãi trái phiếu cho Công ty, theo đó, các khoản lãi trái phiếu này sẽ đáo hạn vào năm 2020 (Thuyết minh số 19.2).

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc	441.957.179.276	325.790.716.834
Bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	858.000.000	-
Khác	18.277.527.232	-
TỔNG CỘNG	**461.092.706.508**	**325.790.716.834**
Dài hạn		
Hợp tác đầu tư khu đô thị Phúc Ninh	55.500.000.000	55.500.000.000
Các khoản đặt cọc khác	7.525.083.268	6.450.580.036
TỔNG CỘNG	**63.025.083.268**	**61.950.580.036**

19. VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Vay ngắn hạn		
Vay dài hạn đến hạn trả	1.355.480.678.000	810.000.000.000
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	176.029.108.182	143.379.786.715
TỔNG CỘNG	**1.531.509.786.182**	**953.379.786.715**
Vay dài hạn		
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	-	-
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.1)*	228.464.335.856	165.106.294.932
Trái phiếu phát hành *(Thuyết minh số 19.2)*	470.419.484.842	1.010.390.484.842
TỔNG CỘNG	**698.883.820.698**	**1.175.496.779.774**

19.1 Các khoản vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay từ ngân hàng dài hạn được trình bày như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngân hàng	*Lãi suất*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Tài sản đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2017.	95.941.630.036	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh danh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần vào ngày 25.	114.111.032.320	Toàn bộ tài sản hình thành từ chi phí đầu tư mà Công ty đã đầu tư và sẽ đầu tư trong tương lai vào 83,8ha KCN Quế Võ mở rộng và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế phát sinh từ các giao dịch nhằm kinh doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 83,8ha KCN Quế Võ mở rộng.
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	10,5%/ Năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 vào ngày 25.	2.800.000.000	Nhà xưởng lô M, N, T khu công nghiệp Quế Võ, các tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại lô M, N, T và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế (hợp đồng cho thuê/bán nhà xưởng tại lô M, N, T).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Bắc Ninh	10,5%/ năm	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 19/9/2018	15.611.673.500	Toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Khu đô thị Phúc Ninh- quy mô 22 ha.
TỔNG CỘNG			**228.464.335.856**	

19. VAY (tiếp theo)

19.2 Trái phiếu phát hành

Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2018 như sau:

Trái phiếu	*Loại trái phiếu*	*Số lượng trái phiếu*	*Mệnh giá VNĐ*	*Giá trị VNĐ*	*Lãi suất %/năm*	*Thời hạn trái phiếu*	*Tài sản đảm bảo*
KBC Bond 004	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	3.000.000	100.000	300.000.000.000	9,7%	31 tháng 10 năm 2019	Thế chấp bằng giá trị hàng tồn kho của Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Tràng Cát.
KBC Bond 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	5.000.000	100.000	500.000.000.000	10,5%	8 tháng 11 năm 2018	Cổ phiếu của Công ty con
	Chi phí phát hành trái phiếu			*(518.939.399)*			
KBC Bond2- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	26 tháng 01 năm 2019	Cổ phiếu của Công ty con
	Chi phí phát hành trái phiếu			*(775.757.575)*			
KBC Bond3- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	1.500.000	100.000	150.000.000.000	10,5%	16 tháng 02 năm 2019	Cổ phiếu của Công ty con
	Chi phí phát hành trái phiếu			*(581.818.184)*			
KBC Bond4- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	2.000.000	100.000	200.000.000.000	10,5%	22 tháng 5 năm 2019	Cổ phiếu của Công ty con
	Chi phí phát hành trái phiếu			*(1.600.000.000)*			
KBC Bond1- 2017	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho các đối tượng	430	1.000.000.000	430.000.000.000	10,2%	21 tháng 11 năm 2022	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Hùng Vương, Phường Hải Châu 1, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty CP Địa ốc Viễn Đông Việt Nam
	Chi phí phát hành trái phiếu			*(6.104.000.000)*			
TỔNG CỘNG		**13.500.480**		**1.770.419.484.842**			
Trong đó:							
Trái phiếu phải thanh toán trong 12 tháng tới				*1.300.000.000.000*			
Trái phiếu phải thanh toán dài hạn				*480.000.000.000*			
Chi phí phát hành trái phiếu				*(9.580.515.158)*			

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Vốn cổ phần đã góp	*Thặng dư vốn*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Kỳ trước						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	948.385.931.572	6.331.788.075.395
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	566.508.225.225	566.508.225.225
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2017	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.514.894.156.797	6.898.296.300.620
Kỳ này						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.516.565.348.395	6.899.967.492.218
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	416.572.914.893	416.572.914.893
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2018	4.757.111.670.000	988.533.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.933.138.263.288	7.316.540.407.111

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018			*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*		
	Tổng số	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*	*Tổng số*	*Cổ phiếu thường*	*Cổ phiếu ưu đãi*
Vốn góp của cổ đông	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	988.533.430.000	988.533.430.000	-	988.533.430.000	988.533.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
TỔNG CỘNG	**5.381.178.450.000**	**5.381.178.450.000**	**-**	**5.381.178.450.000**	**5.381.178.450.000**	**-**

20.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Vốn đã góp		
Số đầu kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000
Tăng vốn trong kỳ	-	-
Giảm vốn trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	4.757.111.670.000	4.757.111.670.000

20.4 Cổ phiếu phổ thông

	Ngày 30 tháng 9 năm 2018		*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	
	Số lượng	*Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)*	*Số lượng*	*Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)*
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**475.711.167**	**4.757.111.670.000**	**475.711.167**	**4.757.111.670.000**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**475.711.167**	**4.757.111.670.000**	**475.711.167**	**4.757.111.670.000**
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	**5.950.978**	**59.509.780.000**	**5.950.978**	**59.509.780.000**
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	**469.760.189**	**4.697.601.890.000**	**469.760.189**	**4.697.601.890.000**
Cổ phiếu phổ thông	469.760.189	4.697.601.890.000	469.760.189	4.697.601.890.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu (2016: 10.000 đồng Việt Nam/cổ phiếu).

21. DOANH THU

21.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Tổng doanh thu	**926.092.511.899**	**335.074.202.348**
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	852.937.675.493	265.924.701.013
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	10.846.611.011	10.162.251.618
Doanh thu cung cấp nước sạch, điện, phí dịch vụ, xử lý nước thải	62.308.225.395	58.987.249.717
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán trả lại	-	-
Doanh thu thuần	**926.092.511.899**	**335.074.202.348**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên khác	*926.092.511.899*	*335.074.202.348*
Doanh thu với các bên liên quan	-	-

21.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	-	354.868.000.000
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	11.389.330.466	13.975.202.893
Lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	31.840.373.247	31.958.236.261
Lãi tiền gửi ngân hàng	723.315.628	275.460.671
Lãi cho vay	142.790.651.165	149.938.246.608
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	-
TỔNG CỘNG	**186.743.670.506**	**551.015.146.433**

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Giá vốn đất cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	262.427.290.545	75.389.952.943
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	5.275.852.583	5.254.552.035
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	27.401.171.001	23.790.948.511
TỔNG CỘNG	**295.104.314.129**	**104.435.453.489**

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Chi phí lãi vay và phí bảo lãnh trái phiếu	165.431.629.215	89.071.936.804
Hoàn nhập giảm giá các khoản đầu tư	(959.602.576)	(77.866.826.770)
Chi phí tài chính khác	384.001.129	671.486.323
TỔNG CỘNG	**164.856.027.768**	**11.876.596.357**

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Thu nhập khác	**1.406.566.634**	**630.266.600**
Lãi thanh lý tài sản	-	418.982.667
Khác	1.406.566.634	211.283.933
Chi phí khác	**4.641.068.670**	**1.081.806.300**
Khác	4.641.068.670	1.081.806.300
TỔNG CỘNG	**(3.234.502.036)**	**(451.539.700)**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP VÀ CHI PHÍ BÁN HÀNG

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.748.958.021	3.011.798.189
Chi phí nhân viên quản lý	29.347.728.775	24.618.330.795
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.565.531.197	16.222.423.835
Khác	2.038.755.630	9.334.629.256
TỔNG CỘNG	**58.700.973.623**	**53.187.182.075**
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	66.502.299.717	4.552.086.865
Chi phí nhân viên bán hàng	1.526.943.000	1.504.159.000
TỔNG CỘNG	**68.029.242.717**	**6.056.245.865**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế trừ trường hợp sau:

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ hiện hữu, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2005 đến 2008 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2017. Thuế suất cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 20%.

Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Quế Võ mở rộng, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2008 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2011 đến 2017. Thuế suất cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 20%.

Dối với hoạt động cho thuê nhà xưởng khu công nghiệp, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với mức thuế suất bằng 15% trong 12 năm kể từ khi bắt đầu đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh và bằng 20% cho các năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế TNDN trong ba năm từ 2005 đến 2007 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo từ 2008 đến 2014. Thuế suất cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018 là 20%.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	106.494.252.428	143.730.151.259
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(156.045.189)	(156.045.189)
TỔNG CỘNG	**106.338.207.239**	**143.574.106.070**

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**522.911.122.132**	**710.082.331.295**
Điều chỉnh cho các khoản:		
Điều chỉnh tăng		
Chi phí không được khấu trừ	7.941.672.815	7.316.963.071
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế kỳ này	3.120.903.747	3.120.903.747
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cấn trừ lỗ kỳ trước	**533.973.698.694**	**720.520.198.113**
Trong đó:		
Lợi nhuận trước thuế của kỳ hiện hành	*530.924.059.184*	*717.400.803.077*
Lỗ trước thuế của kỳ hiện hành (chi nhánh Hồ Chí Minh)	*(71.264.237)*	*(1.508.711)*
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các năm trước phải chịu thuế kỳ này	3.120.903.747	*3.120.903.747*
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	**534.044.962.931**	**720.521.706.824**
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	**106.494.252.428**	**143.730.151.259**
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	115.166.364.182	84.503.484.676
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(151.500.000.000)	(90.122.278.380)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	**70.160.616.610**	**138.111.357.555**

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế TNDN theo thời gian đối với Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	37.974.426.129	38.130.471.318	156.045.189	156.045.189
	37.974.426.129	**38.130.471.318**		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng			**156.045.189**	**156.045.189**

26.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗ chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 172.776.972 đồng Việt Nam (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 101.512.735 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận chịu thuế trong tương lai tại thời điểm này.

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch và/hoặc có khoản phải thu/phải trả trong kỳ với Công ty:

STT	*Tên công ty*	*Mối quan hệ*
1	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Công ty con
2	Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty con
3	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
5	Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Công ty liên kết
7	Công ty Cổ phần Scanviwood	Công ty liên kết
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
9	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng quản trị
10	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
11	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Công ty mua và bán hàng cho các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Số dư các khoản phải thu, phải trả, cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2018 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2018, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty. Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng	Công ty phải trả lãi vay	2.935.568.901	19.694.160.556
	Công ty trả nợ vay		138.587.198.315
	Công ty thu tiền cho thuê xe	1.700.000.000	-
	Công ty thu tiền cho thuê xe bằng cấn trừ công nợ	2.000.000.000	
	Lãi nhập gốc	32.649.321.467	
	Công ty trả lãi vay		21.412.801.685
	Công ty cho vay		150.000.000.000
	Lãi cho vay phát sinh và cấn trừ với lãi vay phải trả		3.254.794521
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	Phải thu lãi trái phiếu KBC bond 005, phí bảo lãnh trái phiếu	-	8.238.187.499
	Lãi cho vay trong kỳ	4.674.276.808	4.040.424.644
	Công ty chuyển tiền cho vay	10.000.000.000	30.000.000.000
	Công ty nhận tiền trả nợ vay	-	60.000.000.000
	Chuyển tiền cho chi nhánh Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh	858.000.000	-

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ bao gồm (tiếp theo):

Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Công ty cho vay	-	1.900.000.000
	Công ty phải thu lãi vay	136.642.956.875	136.631.962.903
Công ty TNHH Một thành viên kinh doanh văn phòng và nhà xưởng Kinh Bắc	Góp vốn	1.140.000.000	-
Công ty TNHH MTV đầu tư NGD	Góp vốn	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn- Đà Nẵng	Công ty trả nợ vay	-	1.500.000.000

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2018*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2017*
Phải thu cho vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 7)*			
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Vay dài hạn đến hạn trả	52.579.404.545	-
Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Vay dài hạn đến hạn trả	1.900.000.000	-
TỔNG CỘNG		**54.479.404.545**	**-**
Phải thu cho vay dài hạn *(Thuyết minh số 7)*			
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Cho vay dài hạn	1.901.132.633.533	1.903.032.633.533
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Cho vay dài hạn	10.000.000.000	52.579.404545
TỔNG CỘNG		**1.911.132.633.533**	**1.955.612.038.078**

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2018, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 8)*

Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	-	40.823.149.689
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820	3.489.211.820
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000	110.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi cho vay	9.800.837.529	-
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Lãi cho vay	307.831.233	-
TỔNG CỘNG		**13.707.880.582**	**44.422.361.509**

Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 8)*

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang	Lãi cho vay	696.986.302	5.823.547.023
Công ty TNHH Một Thành viên Phát triển Đô thị Tràng Cát	Lãi vay, xây dựng cơ bản khác	674.315.692.561	537.980.566.919
TỔNG CỘNG		**675.012.678.863**	**543.804.113.942**

Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 17)*

Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Lãi vay phải trả	2.538.563.229	32.252.315.795
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	741.383.478	640.285.731
TỔNG CỘNG		**3.279.946.707**	**32.892.601.526**

Phải trả ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 18)*

Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Bắc Giang	Vay ngắn hạn	858.000.000	-
TỔNG CỘNG		**858.000.000**	**-**

Vay ngắn hạn *(Thuyết minh số 19)*

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000	112.330.830.000
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Sài Gòn- Hải Phòng	Vay ngắn hạn	63.698.278.182	31.048.956.715
TỔNG CỘNG		**176.029.108.182**	**143.379.786.715**

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác
Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2018	*Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017*
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị	549.999.998	-
Lương và thưởng Ban Giám đốc	7.813.751.000	7.460.522.000
TỔNG CỘNG	**8.363.750.998**	**7.460.522.000**

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

28.1 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước:

Theo Quyết định số 1526/QĐ-CT ngày 17 tháng 12 năm 2003 và Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh, Công ty phải nộp tiền sử dụng đất, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật cho các lô đất đất ở, đất thương mại và công trình công cộng được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị mới Phúc Ninh theo quy hoạch. Theo đó, Công ty đã nhận bàn giao 49,53 ha năm 2010, hoàn thành cắm mốc cho diện tích đất 47,2 ha năm 2013 với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh và đã nộp số tiền 175.735.431.000 VND tiền sử dụng đất theo Quyết định 2229/QĐ-CT của UBND tỉnh Bắc Ninh ngày 23 tháng 12 năm 2004 về phê duyệt giá thu tiền sử dụng đất (đợt 1) và các thông báo giao chỉ tiêu nộp tiền sử dụng đất của Cục Thuế Tỉnh Bắc Ninh. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2016, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thành quyết toán tiền sử dụng đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho các diện tích đất được giao nêu trên.

Từ năm 2003 đến năm 2015, Công ty đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh, Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 766.858,9 m2,2.268.388,8 m2 và 1.933.109, m2. Trong kỳ, công ty đã nhận được các quyết định về việc miễn giảm tiền thuê đất cho các dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật tại các khu công nghiệp này, tuy nhiên, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp của Công ty sau khi hết thời hạn miễn tiền thuê đất được nêu trong các quyết định trên.

28. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)

28.2 Các tranh chấp

Tranh chấp với Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC

Theo Bản thỏa thuận Hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 2 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC ("VTC") và Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn (công ty liên kết của Công ty) và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025781 ngày 11 tháng 7 năm 2008, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel là 160 tỷ đồng Việt Nam, trong đó tỷ lệ vốn góp của Công ty là 19,2% so với vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã chuyển 30.700.200.000 đồng Việt Nam (bằng 19,2% vốn điều lệ) cho Công ty Cổ phần Truyền thông Hữu Nghị (đơn vị được ủy quyền theo công văn của VTC) vào ngày 10 tháng 3 năm 2008 để Công ty Cổ phần Viễn thông Không dây VTC mua tài sản cho Công ty Cổ phần Truyền thông VTC - Saigontel. Tuy nhiên, Công ty VTC hiện chưa hoàn thành mua sắm tài sản này cho Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel như cam kết. Do đó, Công ty hiện đang trong quá trình làm việc với VTC để thu hồi khoản đầu tư này. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá và tin tưởng rằng khoản đầu tư này sẽ được thu hồi từ VTC và do đó, không có khoản dự phòng nào được trích lập liên quan đến khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Truyền thông VTC – Saigontel nêu trên.

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

30. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG QUÝ III NĂM 2018

Lợi nhuận riêng sau thuế quý III năm 2018 đạt 211,13 tỷ đồng, tương ứng tăng 798% so với lợi nhuận riêng sau thuế quý III năm 2017 (lợi nhuận riêng sau thuế quý III năm 2017 là 23,5 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu do Công ty tăng trưởng mạnh doanh thu cho thuê đất Khu công nghiệp trong kỳ này.

Lưu Phương Mai	Phạm Phúc Hiếu	Nguyễn Thị Thu Hương
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2018