

**Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2017**

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5 - 6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9 - 48

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>13.627.438.250.580</b>	<b>13.010.530.818.197</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>435.738.426.661</b>	<b>295.085.197.835</b>
111	1. Tiền		208.980.146.561	120.595.628.388
112	2. Các khoản tương đương tiền		226.758.280.100	174.489.569.447
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.207.490.300</b>	<b>1.235.586.230</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		7.490.461.369	7.490.461.369
122	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		(6.282.971.069)	(6.254.875.139)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.757.511.812.679</b>	<b>4.381.551.938.686</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.344.667.184.267	1.095.584.987.883
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.3	1.657.292.312.925	1.637.232.744.800
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	26.092.700.000	27.737.628.333
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.736.793.596.137	1.628.331.615.320
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1,7	(7.333.980.650)	(7.335.037.650)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>8.316.066.998.375</b>	<b>8.243.696.478.710</b>
141	1. Hàng tồn kho		8.316.066.998.375	8.243.696.478.710
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>116.913.522.565</b>	<b>88.961.616.736</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		390.477.269	1.728.309.091
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		61.901.381.058	53.828.432.163
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	10	54.621.664.238	33.404.875.482

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.560.559.133.944</b>	<b>1.647.016.977.702</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>302.523.455.647</b>	<b>303.757.985.548</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.2	152.767.044.071	211.863.915.704
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	7	87.482.533.777	50.700.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác		62.273.877.799	41.194.069.844
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>112.780.162.074</b>	<b>124.169.252.984</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	112.780.162.074	124.169.252.984
222	Nguyên giá		278.520.817.994	276.423.569.953
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(165.740.655.920)	(152.254.316.969)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		72.075.500	72.075.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(72.075.500)	(72.075.500)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>121.500.528.825</b>	<b>86.624.808.469</b>
231	1. Nguyên giá		142.277.937.886	95.837.051.999
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(20.777.409.061)	(9.212.243.530)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>116.783.649.568</b>	<b>234.360.537.258</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	116.783.649.568	234.360.537.258
<b>250</b>	<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>901.940.605.975</b>	<b>893.138.424.665</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	493.153.549.651	484.351.368.341
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	448.500.200.000	448.500.200.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(39.713.143.676)	(39.713.143.676)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>5.030.731.855</b>	<b>4.965.968.778</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		5.030.731.855	4.965.968.778
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.187.997.384.524</b>	<b>14.657.547.795.899</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>6.123.385.006.777</b>	<b>6.036.457.811.415</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.246.191.409.884</b>	<b>3.372.803.878.061</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	72.818.018.995	113.779.217.940
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	389.115.810.262	875.175.686.830
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	222.849.790.482	160.238.286.732
314	4. Phải trả người lao động		17.270.450	46.198.469
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.098.337.066.456	1.226.170.516.119
318	6. Doanh thu chưa thực hiện		5.321.221.894	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	98.987.567.166	127.375.852.542
320	8. Vay ngắn hạn	21	351.661.404.870	862.934.860.120
322	9. Quý khen thưởng, phúc lợi		7.083.259.309	7.083.259.309
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.877.193.596.893</b>	<b>2.663.653.933.354</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	22	1.041.430.526.594	785.455.165.816
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		5.078.892.788	5.174.610.956
337	3. Phải trả dài hạn khác	23	343.980.713.428	163.466.547.253
338	4. Vay dài hạn	21	1.862.906.523.675	1.104.599.449.787
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	622.844.972.446	604.006.191.580
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		951.967.962	951.967.962
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>9.064.612.377.747</b>	<b>8.621.089.984.484</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>9.064.612.377.747</b>	<b>8.621.089.984.484</b>
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
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		989.064.430.000	989.064.430.000
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		2.916.220.222.827	2.318.834.981.859
421a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.373.576.603.836	1.761.464.742.050
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		542.643.618.991	557.370.239.809
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		764.459.011.097	918.321.858.802
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.187.997.384.524</b>	<b>14.657.547.795.899</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 9 năm 2017



Lưu Phương Mai  
Người lập



Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016	Lũy kế đến 30 tháng 9 năm 2017	Lũy kế đến 30 tháng 9 năm 2016
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	526.026.179.123	453.606.977.610	1.010.369.386.304	1.566.998.985.346
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	-	-	-	-
<b>10</b>	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>25.1</b>	<b>526.026.179.123</b>	<b>453.606.977.610</b>	<b>1.010.369.386.304</b>	<b>1.566.998.985.346</b>
11	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	267.631.851.504	144.379.703.248	478.370.410.186	646.233.676.938
<b>20</b>	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>258.394.327.619</b>	<b>309.227.274.362</b>	<b>531.998.976.118</b>	<b>920.765.308.408</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	19.478.296.494	10.095.783.621	414.123.798.885	28.393.755.943
22	Chi phí tài chính	27	28.737.884.405	19.635.021.677	68.972.390.423	63.916.338.944
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		31.553.480.965	19.393.878.044	70.010.015.835	63.126.702.715
24	Phần (lãi)/lãi từ công ty liên kết	15.1	(806.845.953)	(9.199.549.193)	8.802.181.311	(1.172.571.858)
25	Chi phí bán hàng	28	9.310.131.893	1.885.538.279	16.685.052.854	25.130.567.698
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	32.649.019.841	26.497.989.228	105.181.086.880	87.073.042.415
<b>30</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>206.368.742.021</b>	<b>262.104.959.606</b>	<b>764.086.426.157</b>	<b>771.866.543.436</b>
31	Thu nhập khác	29	692.159.805	896.273.766	2.336.866.201	6.285.365.423
32	Chi phí khác	29	1.153.562.000	186.013.613	1.284.296.632	279.044.472
<b>40</b>	<b>Lợi nhuận khác</b>		<b>(461.402.195)</b>	<b>710.260.153</b>	<b>1.052.569.569</b>	<b>6.006.320.951</b>
<b>50</b>	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>205.907.339.826</b>	<b>262.815.219.759</b>	<b>765.138.995.726</b>	<b>777.872.864.387</b>
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	29.069.323.425	19.770.781.352	173.048.023.596	71.720.026.467
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(16.764.903.158)	(35.233.455.072)	(18.838.780.866)	(78.393.698.757)

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B02a-DN/HN

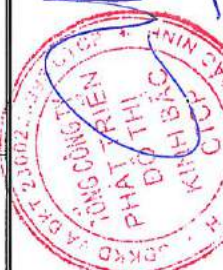
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III năm 2017	Quý III năm 2016	Lũy kế đến 30 tháng 9 năm 2017	Lũy kế đến 30 tháng 9 năm 2016
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51+52)		160.073.113.243	207.810.983.335	573.252.191.264	627.759.139.163
61	18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	24.1	128.987.509.415	127.900.912.734	542.643.618.991	520.079.712.709
62	18.2. Lợi ích sau thuế của cổ đông không kiểm soát	24.1	31.085.603.828	79.910.070.601	30.608.572.273	107.679.426.454
70	19. Lãi trên cổ phiếu					
	- Lãi cơ bản		275	272	1.155	1.107
	- Lãi suy giảm		275	272	1.155	1.107

*Phạm Phúc Hiếu*

*Nguyễn Thị Thu Hương*



Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2017



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>765.138.995.726</b>	<b>777.872.864.387</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao		30.046.247.409	20.424.039.554
03	Các khoản hoàn nhập dự phòng		27.038.930	(1.419.583.790)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		1.610.155	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(414.542.781.551)	(27.166.887.266)
06	Chi phí lãi vay	27	70.010.015.835	63.126.702.715
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>450.681.126.504</b>	<b>832.837.135.600</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(443.617.572.291)	(743.434.904.095)
10	Giảm hàng tồn kho		7.769.450.558	65.359.857.941
11	(Giảm)/ tăng các khoản phải trả		(23.422.904.342)	775.887.330.447
12	Giảm chi phí trả trước		1.273.068.745	923.315.544
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.320.306.221)	(85.865.884.722)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(118.442.519.517)	(91.042.931.558)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(174.079.656.564)</b>	<b>754.663.919.157</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản cố định khác		(9.003.968.420)	(9.657.699.679)
22	Tiền thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		780.000.000	2.500.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(36.782.533.777)	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.500.000.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(65.780.000.000)	(151.690.284.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		52.250.000.000	232.516.220.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.777.273.410	8.153.877.872
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(48.259.228.787)</b>	<b>81.822.114.193</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
33	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		1.082.958.725.891	93.873.647.300
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(719.966.611.714)	(515.098.343.053)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		362.992.114.177	(421.224.695.753)
50	Tăng tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ		140.653.228.826	415.261.337.597
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		295.085.197.835	228.164.359.677
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	4	435.738.426.661	643.425.697.274

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2017

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**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 của 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.

Công ty có các công ty con sau:

- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang;
- ▶ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng;
- ▶ Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc; và
- ▶ Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát.

Các 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 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 sau:

<i>TT</i>	<i>Tên Chi nhánh</i>	<i>Địa chỉ</i>
1.	Chi nhánh Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP tại thành phố Hồ Chí Minh	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 2017 là: 435 (Ngày 31 tháng 12 năm 2016: 438).

**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 Huỳnh Phát	Thành viên	
Ông Phạm Phúc Hiếu	Thành viên	
Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Ngô Mạnh Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**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	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Thế Thị Minh Hồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Ông Trần Tiến Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Nguyễn Chung Thủy	Trưởng Ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017
Bà Lê Thị Thu Hằng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2017

**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 kiểm 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 hợp nhất kèm theo cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 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 2017, 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 năm
1	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang	79,5	76,81	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 Tráng 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	74,5	72,44	Áp 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 Tráng Cát	100	100	Khu Bãi Triều, phường Tráng 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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là đồng Việt Nam (“VNĐ”).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí khác, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận lũy kế chưa phân phối.

**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 Tập đoàn, 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

**3.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ 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 hợp nhất.

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định 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 sẵn sàng 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 hợp nhất 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 được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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 hợp nhất khi phát sinh. 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 các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**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 khấu hao 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**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 Tập đoàn 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 khấu hao 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 hợp nhất 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 hợp nhất trong năm 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 kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.8 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 Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của 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 cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**3.9 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 hợp nhất 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 sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá gốc trừ đi giá trị phân bổ. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi khi mua các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*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 năm kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. 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 hợp nhất.

*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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.12 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ 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 kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu 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 hợp nhất.

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.

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư;
- ▶ 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)**

Tại ngày kết thúc niên độ 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- ▶ 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và 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 hợp nhất.

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/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 Tập đoàn 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 Tập đoàn.

*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 hợp nhất.

**3.17 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 các khoản đã thu hoặc sẽ thu được, sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. 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 Tập đoàn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

*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 Tập đoàn 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.

*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 hợp nhất 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 Tập đoàn được xác lập.

#### 3.18 *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; và
- ▶ 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 cơ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn 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 niên độ 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.

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; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch 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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch 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 niên độ kế toán năm 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn 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
- ▶ Tập đoàn 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.

**3.20 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Tập đoàn 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 Tập đoàn, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Tập đoàn. Do vậy, Ban Giám đốc của Tập đoàn đã định rằng Tập đoàn 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.

**3.20 Trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ cho đến khi được hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Tiền mặt	27.968.935.568	4.995.926.908
Tiền gửi ngân hàng	181.011.210.993	115.599.701.480
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>226.758.280.100</u>	<u>174.489.569.447</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>435.738.426.661</u></b>	<b><u>295.085.197.835</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng với lãi suất từ 4,3%/năm đến 5,2%/năm và có thời hạn 1 tháng đến 3 tháng.

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số lượng (đồng Việt Nam)</i>	<i>Giá trị</i>
Đầu tư vào cổ phiếu niêm yết	312.177	<u>7.490.461.369</u>	312.177	<u>7.490.461.369</u>
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b><u>7.490.461.369</u></b>		<b><u>7.490.461.369</u></b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		<u>(6.282.971.069)</u>		<u>(6.254.875.139)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.207.490.300</u></b>		<b><u>1.235.586.230</u></b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, 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**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Phải thu khách hàng	1.344.667.184.267	1.095.584.987.883
Phải thu các bên liên quan	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.344.667.184.267</u></b>	<b><u>1.095.584.987.883</u></b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(6.833.980.650)</u>	<u>(6.835.037.650)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.337.833.203.617</u></b>	<b><u>1.088.749.950.233</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

6.2 Phải thu dài hạn của khách hàng

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải thu dài hạn từ khách hàng (*)	152.767.044.071	211.863.915.704
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>152.767.044.071</b>	<b>211.863.915.704</b>

(\*) Đây là các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn từ Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc liên quan đến doanh thu cho thuê đất có cơ sở hạ tầng và bán nhà xưởng tại các khu công nghiệp Quế Võ mở rộng.

6.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	1.217.192.896.098	1.214.499.376.098
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	227.302.270.000	227.302.270.000
Trung tâm Phát triển Quý đất CCN Việt Yên	128.142.971.992	122.783.408.889
Foster and Partners Limited	-	25.961.600.000
Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Cù Chi	24.833.790.998	20.723.977.276
HĐND UBND huyện An Dương	1.000.000.000	11.302.688.835
Trả trước cho người bán khác	58.820.383.837	14.659.423.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.657.292.312.925</b>	<b>1.637.232.744.800</b>

7. PHẢI THU KHÁC VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	14.300.000.000	14.145.208.333
Phải thu các công ty khác	11.792.700.000	13.592.420.000
	<b>26.092.700.000</b>	<b>27.737.628.333</b>
<b>Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi</b>	<b>(500.000.000)</b>	<b>(500.000.000)</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Địa ốc Viễn Đông	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kinh Bắc	26.782.533.777	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	10.000.000.000	-
Ban quản lý dự án xây dựng thành phố Bắc Ninh (UBND thành phố Bắc Ninh)	700.000.000	700.000.000
	<b>87.482.533.777</b>	<b>50.700.000.000</b>
<b>Dự phòng phải thu khác về cho vay khó đòi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn	583.000.000.000	-	583.000.000.000	-
Phải thu chuyển nhượng cổ phần	553.897.338.152	-	571.481.190.596	-
Trả trước PVcombank	211.840.284.000	-	191.690.284.000	-
Phải thu cá nhân	65.980.000.000	-	114.000.000.000	-
Phải thu Công ty Cổ phần Kum-ba	163.577.296.000	-	43.875.296.000	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh tiền hỗ trợ giá cho thuê lại đất có cơ sở hạ tầng	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Phải thu tiền đặt cọc	12.851.128.404	-	12.851.128.404	-
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	35.783.678.465	-	54.892.065.372	-
Phải thu Ủy ban Nhân dân Xã Văn Dương	3.327.780.000	-	3.327.780.000	-
Tạm ứng cho nhân viên	47.180.269.496	-	27.461.316.530	-
Phải thu khác	39.915.821.620	-	6.312.554.418	-
	<b>1.736.793.596.137</b>	<b>-</b>	<b>1.628.331.615.320</b>	<b>-</b>
Dài hạn				
Phải thu dài hạn khác	62.273.877.799	-	41.194.069.844	-
	<b>62.273.877.799</b>	<b>-</b>	<b>41.194.069.844</b>	<b>-</b>

**9. HÀNG TỒN KHO**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>		
Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Trảng Cát	3.462.538.584.529	3.422.612.447.229
Dự án Khu công nghiệp Tân Phú Trung	2.488.832.280.188	2.560.161.200.730
Dự án Khu đô thị Phúc Ninh	775.768.806.673	824.899.200.580
Dự án Khu công nghiệp và đô thị Quang Châu	555.140.025.007	491.303.116.686
Dự án Khu công nghiệp Trảng Duệ	319.295.333.451	357.701.002.822
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng	266.263.332.625	288.590.532.478
Dự án Khu công nghiệp Nam Sơn - Hạp Lĩnh	259.479.084.691	234.647.430.022
Dự án Khu đô thị Trảng Duệ	126.542.438.081	-
Dự án Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu	48.705.724.988	50.222.049.281
Khác	13.501.388.142	13.559.498.882
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.316.066.998.375</b>	<b>8.243.696.478.710</b>

**10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN KHÁC PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp trả trước (Thuyết minh số 30.2)	54.621.664.238	33.404.875.482
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>54.621.664.238</b>	<b>33.404.875.482</b>

**Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTPC**

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ 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
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu kỳ	181.260.073.690	32.981.738.811	51.357.686.936	9.682.461.426	1.141.609.090	276.423.569.953
- Mua mới trong kỳ	173.825.396	-	3.571.823.636	-	-	3.745.649.032
- Chuyển từ xây dựng cơ bản	2.886.172.443	-	-	-	-	2.886.172.443
- Tặng khác	89.730.000	780.758.643	-	-	-	1.023.005.007
- Bán thanh lý	-	-	(5.557.578.441)	-	-	(5.557.578.441)
Số cuối kỳ	184.409.801.529	33.762.497.454	49.371.932.131	9.682.461.426	1.294.125.454	278.520.817.994
<i>Trong đó:</i>						
<i>Tài sản cố định đã hết khấu hao</i>	10.694.819.456	2.783.970.396	10.373.295.444	2.386.571.432	894.109.090	27.132.765.818
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Số đầu kỳ	99.479.742.890	20.178.234.377	26.635.569.998	5.032.285.612	928.484.092	152.254.316.969
- Khấu hao trong kỳ	11.924.530.480	2.388.398.787	3.464.341.072	406.038.732	297.772.807	18.481.081.878
- Bán thanh lý	-	-	(4.994.742.927)	-	-	(4.994.742.927)
Số cuối kỳ	111.404.273.372	22.566.633.164	25.105.168.143	5.438.324.344	1.226.256.897	165.740.655.920
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu kỳ	81.780.330.800	12.803.504.434	24.722.116.938	4.650.175.814	213.124.998	124.169.252.984
Số cuối kỳ	73.005.528.157	11.195.864.290	24.266.763.988	4.244.137.082	67.868.557	112.780.162.074



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**12. 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	95.837.051.999
- Tăng trong kỳ	<u>46.440.885.887</u>
Số cuối kỳ	<u>142.277.937.886</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số đầu kỳ	9.212.243.530
- Tăng trong kỳ	<u>11.565.165.531</u>
Số cuối kỳ	<u>20.777.409.061</u>

**Giá trị còn lại:**

Số đầu kỳ	<u>86.624.808.469</u>
Số cuối kỳ	<u>121.500.528.825</u>

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn 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.

**13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

*Ngày 30 tháng 9 năm 2017      Ngày 31 tháng 12 năm 2016*

Dự án Khách sạn Hoa Sen Hà Nội	-	119.161.983.743
Khu ngoại giao đoàn Hà Nội	106.555.116.818	106.555.116.818
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
Nhà xưởng Khu công nghiệp Quang Châu	1.612.729.546	160.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	<u>982.761.664</u>	<u>850.395.157</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>116.783.649.568</u></b>	<b><u>234.360.537.258</u></b>

**14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Tập đoàn đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 80,6 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 đô thị Phúc Ninh, Khu công nghiệp Quang Châu, Khu công nghiệp Tân Phú Trung, Khu công nghiệp Trảng Duyệt, Khu đô thị Trảng Duyệt, Khu đô thị Trảng Cát và các dự án đầu tư xây dựng cơ bản khác của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	15.1	493.153.549.651	484.351.368.341
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	448.500.200.000	448.500.200.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn		<u>(39.713.143.676)</u>	<u>( 39.713.143.676)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>901.940.605.975</u></b>	<b><u>893.138.424.665</u></b>

15.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp cam kết</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
			<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>	<i>Số cổ phiếu</i>	<i>Giá trị (đồng Việt Nam)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	(i)	28,1%	9.849.000	206.649.365.727	9.849.000	207.881.143.522
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	(ii)	21,48%	15.896.923	197.738.538.487	15.896.923	187.337.126.262
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	(iii)	27,44%	8.233.083	82.449.690.461	8.233.083	82.457.838.255
Công ty Cổ phần Scanviwood	(iv)	34%	1.077.528	<u>6.315.954.976</u>	1.077.528	<u>6.675.260.302</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b><u>493.153.549.651</u></b>		<b><u>484.351.368.341</u></b>

(i) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*(ii) 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 ngành thông tin; tư vấn kỹ thuật ngành 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.

*(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 và Đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 29/2/2016 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 dụng 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.



# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết này tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2017 bao gồm:

	Công ty Cổ phần Viễn thông Sài Gòn	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghệ Cao Sài Gòn	Công ty Cổ phần Scanviwood	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>					
Số đầu kỳ	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	7.204.600.000	723.655.091.074
- Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	-	-
- Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	423.492.661.074	210.627.000.000	82.330.830.000	7.204.600.000	723.655.091.074
<b>Phần lũy kế lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>					
Số đầu kỳ	(75.927.808.426)	(2.745.856.478)	127.008.255	(529.339.698)	(79.075.996.347)
- Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua công ty liên kết	10.401.412.225	(1.231.777.795)	(8.147.794)	(359.305.325)	8.802.181.311
- Thu hồi giá trị đầu tư					
Số cuối kỳ	(65.526.396.201)	(3.977.634.273)	118.860.461	(888.645.023)	(70.273.815.036)
<b>Phần bổ lợi thế thương mại:</b>					
Số đầu kỳ	(160.227.726.386)	-	-	-	(160.227.726.386)
Số cuối kỳ	(160.227.726.386)	-	-	-	(160.227.726.386)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Tại ngày đầu kỳ	187.337.126.262	207.881.143.522	82.457.838.255	6.675.260.302	484.351.368.341
Tại ngày cuối kỳ	197.738.538.487	206.649.365.727	82.449.690.461	6.315.954.976	493.153.549.651

**Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP**  
B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**15.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2017		Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
	Số cổ phần	Giá trị	Số cổ phần	Giá trị
		(đồng Việt Nam)		(đồng Việt Nam)
Công ty Cổ phần Khoáng Sản Sài Gòn - Quy Nhơn	6.900.000	339.000.000.000	6.900.000	339.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Đà Nẵng	3.900.000	39.000.000.000	3.900.000	39.000.000.000
Công ty Cổ phần Truyền Thông VTC - Saigontel	3.070.020	30.700.200.000	3.070.020	30.700.200.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bình Phước	190.000	19.000.000.000	190.000	19.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn - Nhơn Hội	100.000	10.000.000.000	100.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Hàm Tân	70.000	7.000.000.000	70.000	7.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà máy Điện Sài Gòn - Bình Thuận	350.000	3.500.000.000	350.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	30.000	300.000.000	30.000	300.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>448.500.200.000</b>		<b>448.500.200.000</b>
Dự phòng giảm giá		( 39.713.143.676)		( 39.713.143.676)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>		<b>408.787.056.324</b>		<b>408.787.056.324</b>

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Phải trả thương mại	72.805.698.995	113.669.877.940
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	12.320.000	109.340.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>72.818.018.995</b>	<b>113.779.217.940</b>

**17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Khách hàng đặt cọc mua nhà và quyền sử dụng đất khu đô thị Phúc Ninh và Quang Châu	269.195.756.600	319.230.720.600
Trả trước tiền thuê đất có cơ sở hạ tầng tại khu công nghiệp	118.055.473.852	91.278.402.100
Đặt cọc hợp đồng	-	450.000.000.000
Các khoản khác	1.864.579.810	14.666.564.130
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>389.115.810.262</b>	<b>875.175.686.830</b>

Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP  
B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Thuế giá trị gia tăng	9.697.578.569	19.965.094.774
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2)	183.851.756.254	110.164.139.815
Thuế thu nhập cá nhân	468.371.296	317.653.603
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	28.832.084.363	29.791.398.540
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>222.849.790.482</u></b>	<b><u>160.238.286.732</u></b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận	996.140.474.164	968.020.756.089
<i>Khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu</i>	<i>50.096.155.566</i>	<i>50.506.690.967</i>
<i>Khu công nghiệp Quế Võ mở rộng</i>	<i>66.130.475.288</i>	<i>137.339.779.736</i>
<i>Khu công nghiệp Trảng Duệ</i>	<i>279.748.316.286</i>	<i>247.289.691.608</i>
<i>Khu công nghiệp Quang Châu</i>	<i>315.914.183.926</i>	<i>258.392.853.786</i>
<i>Khu công nghiệp Tân Phú Trung</i>	<i>284.251.343.098</i>	<i>274.491.739.992</i>
Chi phí lãi vay phải trả	89.241.182.876	249.470.628.101
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	606.586.482	505.488.735
Các chi phí phải trả khác	12.348.822.934	8.173.643.194
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.098.337.066.456</u></b>	<b><u>1.226.170.516.119</u></b>

**20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Kinh Bắc	5.000.000.000	5.000.000.000
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 31)	24.910.336.811	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	69.077.230.355	122.375.852.542
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>98.987.567.166</u></b>	<b><u>127.375.852.542</u></b>



Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP  
B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2017	Ngày 31 tháng 12 năm 2016
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng	-	50.797.226.908
Vay các đối tượng khác	25.935.378.567	25.935.378.567
Vay dài hạn đến hạn trả	213.395.196.303	672.371.424.645
Vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	112.330.830.000	113.830.830.000
	<b>351.661.404.870</b>	<b>862.934.860.120</b>
Vay dài hạn		
Vay dài hạn ngân hàng (*)	674.730.231.154	725.093.278.414
Trái phiếu (**)	1.188.176.292.521	379.506.171.373
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.862.906.523.675</b>	<b>1.104.599.449.787</b>

## Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

### 21. VAY (tiếp theo)

#### Vay dài hạn

(\*) Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 như sau:

Ngân hàng	30 tháng 9 năm 2017 (VNĐ)	Nguyên tệ	Lãi suất (%/năm)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Công thương khu công nghiệp Quế Võ	220.990.424.512	-	10,5%	Gốc vay đáo hạn vào ngày 6 tháng 2 năm 2020. Lãi vay được trả vào ngày 25 cuối mỗi quý	Toàn bộ cơ sở hạ tầng giai đoạn 2 Khu công nghiệp Trảng Duệ. Giá trị tạm tính của tài sản là 1000 tỉ đồng.
PVcombank (trước đây là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Tây)	290.000.000.000	-	9,7%	31 tháng 12 năm 2019	Giá trị tài sản hình thành trong tương lai của 120 ha Khu công nghiệp Quang Châu
Ngân hàng TMCP Quốc dân (trước đây là Ngân hàng TMCP Nam Việt)	32.147.155.711	-	11,5%	Trả nợ gốc 6 tháng 1 lần trong 5 lần kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2016	Lô đất B1, B2, B4, B5, B6 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 570/14/HĐTC-BĐS/101-11 ngày 31 tháng 12 năm 2014
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	21.980.678.000	-	10,5%	Gốc trả 6 tháng một, lãi vay trả vào ngày 25 cuối quý	Nhà xưởng lò L khu công nghiệp Quế Võ, các tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai tại lò L và các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng kinh tế (hợp đồng cho thuê/bán nhà xưởng tại lò L).
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ	69.913.022.832	-	10,5%	Ngày trả nợ cuối cùng là ngày 16 tháng 11 năm 2022	Toàn bộ các tài sản hình thành từ dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Quế Võ mở rộng 83,8 ha
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quế Võ		-	10,5%	Gốc trả 6 tháng 1 lần, lãi vay trả 3 tháng 1 lần kể từ ngày 27 tháng 2 năm 2017.	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 doanh CSHT, đất và tài sản gắn liền với đất của 100ha giai đoạn 1 KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>39.698.950.100</b>				
	<b>674.730.231.155</b>				

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

## 21. VAY (tiếp theo)

### Vay dài hạn

(\*\*\*) Chi tiết trái phiếu đã phát hành của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số lượng trái phiếu	Mệnh giá VNĐ	Giá trị VNĐ	Lãi suất trong năm 2017	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
KBC Bond 2017	Trái phiếu doanh nghiệp	5.000.000	100.000	500.000.000.000 (6.746.212.124)	10,5%	8 tháng 11 năm 2018	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải phòng
KBC Bond 004	Chi phí phát hành trái phiếu Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	4.000.000	100.000	400.000.000.000	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 Trảng Cát
KBC Bond2-2017	Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000	100.000	200.000.000.000 (3.103.030.303)	10,5%	26 tháng 1 năm 2019	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải phòng
KBC Bond3-2017	Chi phí phát hành trái phiếu Trái phiếu doanh nghiệp	1.500.000	100.000	150.000.000.000 (2.327.272.728)	10,5%	16 tháng 2 năm 2019	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần KCN Sài Gòn – Hải phòng
KBC Bond 007	Chi phí phát hành trái phiếu Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho PVCombank	500.000	100.000	50.000.000.000	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 Trảng Cát
003/2009/TPSC D01/HDMB	Trái phiếu doanh nghiệp có bảo lãnh của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc dân	503.528	100.000	50.352.807.676	12,50%	18 tháng 12 năm 2019	Lô đất B1,B2,B4,B5,B6 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 570/14/HDTC-BDS/101-11 ngày 31 tháng 12 năm 2014
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>1.338.176.292.521</b>			
<i>Trong đó</i>							
<i>Trái phiếu dài hạn</i>				1.188.176.292.521			
<i>Trái phiếu đến hạn trả</i>				150.000.000.000			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Đây chủ yếu là chi phí lãi vay phải trả cho ngân hàng Pvcombank và NCB tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2017.

**23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2017</i>	<i>năm 2016</i>
Công ty Cổ phần Tư Vấn và Đầu Tư Kinh Bắc	162.000.000.000	-
Nhận đặt cọc dài hạn	181.980.713.428	163.466.547.253
	<b><u>343.980.713.428</u></b>	<b><u>163.466.547.253</u></b>

# Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm	Số đầu kỳ	Lợi nhuận thuần trong kỳ	Số cuối kỳ	Vốn cổ phần đã góp	Thặng dư vốn	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Đơn vị tính: đồng Việt Nam		
								Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	1.781.536.119.480	870.535.724.540	8.036.004.987.843			
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	520.079.712.709	107.679.426.454	627.759.139.163				
Số cuối kỳ	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.301.615.832.189	978.215.150.994	8.663.764.127.006			
Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.318.834.981.859	918.321.858.802	8.621.089.984.484			
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	542.643.618.991	30.608.572.273	573.252.191.264				
- Tăng/(giảm) khác (*)	-	-	-	54.741.621.978	(184.471.419.978)	(129.729.798.000)				
Số cuối kỳ	4.757.111.670.000	989.064.430.000	(364.466.650.000)	2.223.693.823	2.916.220.222.827	764.459.011.097	9.094.612.377.747			

(\*) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng mua lại 11,28% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc. Theo đó, tỷ lệ lợi ích của Công ty đối với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc tăng lên từ 62,68% lên 72,44%. Do đó, Công ty đã hạch toán giảm lợi ích của các cổ đông không kiểm soát như được trình bày tại Thuyết minh số 24.1, tương ứng với tỷ lệ sở hữu giảm đi của các cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn – Tây Bắc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>			<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>
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	989.064.430.000	989.064.430.000	-	989.064.430.000	989.064.430.000	-
Cổ phiếu quỹ	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-	(364.466.650.000)	(364.466.650.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>-</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>5.381.709.450.000</b>	<b>-</b>

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>		<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>	
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Tăng vốn trong kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Tăng vốn trong kỳ</i>
<b>Vốn đã góp</b>				
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	-
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã trả</b>	-	-	-	-

**24.4 Cổ phiếu phổ thông**

	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)</i>
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>475.711.167</b>	<b>4.757.111.670.000</b>	<b>475.711.167</b>	<b>4.757.111.670.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>475.711.167</b>	<b>4.757.111.670.000</b>	<b>475.711.167</b>	<b>4.757.111.670.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	475.711.167	4.757.111.670.000	475.711.167	4.757.111.670.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>5.950.978</b>	<b>59.509.780.000</b>	<b>5.950.978</b>	<b>59.509.780.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	5.950.978	59.509.780.000	5.950.978	59.509.780.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>469.760.189</b>	<b>4.697.601.890.000</b>	<b>469.760.189</b>	<b>4.697.601.890.000</b>
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).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.010.369.386.304</b>	<b>1.566.998.985.346</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	753.194.443.162	1.263.473.394.490
Doanh thu bán nhà xưởng	137.075.312.000	-
Doanh thu chuyển nhượng dự án	-	218.749.608.000
Doanh thu cho thuê kho, nhà xưởng và văn phòng	26.968.694.403	6.720.690.552
Doanh thu khác	93.130.936.739	78.055.292.304
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.010.369.386.304</b>	<b>1.566.998.985.346</b>

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Chuyển nhượng cổ phần Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen (*)	354.868.000.000	-
Tiền lãi từ các khoản phải thu của hợp đồng cho thuê đất và nhà xưởng	45.933.439.155	20.185.581.253
Lãi tiền gửi và cho vay	13.322.359.730	4.911.682.133
Lãi mua bán chứng khoán và hoạt động tài chính	-	3.242.195.739
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	54.296.818
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>414.123.798.885</b>	<b>28.393.755.943</b>

(\*) Trong kỳ, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần Công ty TNHH MTV Phát triển Khách sạn Hoa Sen cho Công ty Cổ phần Đầu tư Mặt Trời Mộc với giá 1.854.868.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp ký ngày 20/6/2017.

**26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Giá vốn cho thuê đất và chuyển nhượng bất động sản	346.773.573.720	586.695.704.514
Giá vốn bán nhà xưởng	70.400.426.996	-
Giá vốn chuyển nhượng dự án	-	23.945.143.067
Giá vốn kho, nhà xưởng và văn phòng cho thuê	14.137.968.210	1.753.460.861
Giá vốn khác	47.058.441.260	33.839.368.496
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>478.370.410.186</b>	<b>646.233.676.938</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Lãi tiền vay và chi phí bảo lãnh trái phiếu	66.755.221.314	63.126.702.715
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính và dự phòng phải thu	28.095.930	446.413.110
Chi phí tài chính khác	2.189.073.179	343.223.119
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.972.390.423</b>	<b>63.916.338.944</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Phí tư vấn pháp lý, môi giới và xúc tiến bán hàng	12.661.177.774	22.424.617.421
Chi phí nhân viên bán hàng	1.504.159.000	1.839.636.027
Khác	2.519.716.080	866.314.250
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.685.052.854</b>	<b>25.130.567.698</b>
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí khấu hao TSCĐ	7.527.073.380	5.587.869.896
Lương thưởng nhân viên	55.894.658.585	43.634.458.065
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.798.252.272	13.358.976.889
Khác	22.961.102.643	24.491.737.565
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.181.086.880</b>	<b>87.073.042.415</b>

**29. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>2.336.866.201</b>	<b>6.285.365.423</b>
Lãi thanh lý tài sản	630.800.849	4.389.128.384
Thu nhập khác	1.706.065.352	1.896.237.039
<b>Chi phí khác</b>	<b>1.284.296.632</b>	<b>279.044.472</b>
Chi phí khác	1.284.296.632	279.044.472
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.052.569.569</b>	<b>6.006.320.951</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

### 30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Tập đoàn 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 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ 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 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Quang Châu, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Bắc Giang 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 2008 đến 2011 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong bảy năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Trảng Duyệt - giai đoạn 1, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng 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 2009 đến 2012 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu Công nghiệp Trảng Duyệt - giai đoạn 2, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn - Hải Phòng 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. Công ty được miễn thuế TNDN trong bốn năm từ 2015 đến 2018 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo đến năm 2027. Thuế suất cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 0%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp Tân Phú Trung. Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc 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 2007 đến 2010 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Thuế suất cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017 là 10% và được miễn giảm 50%.
- ▶ Đối với hoạt động cho thuê đất khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát. Công ty TNHH Một thành viên Phát triển đô thị Trảng Cát 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 2012 đến 2016 và được giảm 50% số thuế phải nộp trong chín năm tiếp theo. Công ty được miễn thuế cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017.
- ▶ Các báo cáo thuế của Tập đoàn 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017	Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016
Chi phí thuế TNDN hiện hành	173.048.023.596	71.720.026.467
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	18.838.780.866	78.393.698.757
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>191.886.804.462</b>	<b>150.113.725.224</b>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>765.138.995.726</b>	<b>777.872.864.387</b>
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận theo kế toán</b>		
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>		
Chi phí không được khấu trừ	15.689.447.425	41.638.514.049
Phạt thuế		247.185.738
Điều chỉnh lợi nhuận chưa thực hiện trong hàng tồn kho	102.000.596.336	89.275.883.883
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các Kỳ trước phải chịu thuế kỳ này	34.878.203.729	27.314.890.926
Phân bổ chênh lệch đánh giá lại tài sản	51.522.951.486	39.564.255.007
Hoàn nhập dự phòng	77.894.922.700	-
Lỗ từ công ty liên kết	-	1.172.571.858
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>		
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các kỳ này chuyển sang các năm sau	(145.134.018.030)	(530.375.573.533)
Dự phòng cho công ty liên kết và công ty con	-	(18.148.223.299)
Lãi từ công ty liên kết	(8.802.181.311)	-
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ kỳ trước</b>	<b>893.188.918.061</b>	<b>428.562.369.016</b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Lợi nhuận trước thuế của công ty mẹ</i>	<i>717.400.803.077</i>	<i>307.876.081.602</i>
<i>Lỗ trước thuế của Công ty (chi nhánh Hồ Chí Minh)</i>	<i>(1.508.711)</i>	<i>(5.951.693)</i>
<i>Lợi nhuận trước thuế của công ty con</i>	<i>144.287.012.808</i>	<i>95.523.417.658</i>
<i>Lỗ trước thuế của công ty con</i>	<i>(3.375.592.842)</i>	<i>(2.146.069.477)</i>
Thu nhập chịu thuế cho hoạt động cho thuê đất từ các kỳ trước	34.878.203.729	27.314.890.926
Lỗ năm trước chuyển sang	(15.590.901.909)	(32.375.043.941)
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>877.598.016.154</b>	<b>396.187.325.075</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>173.048.023.597</b>	<b>71.720.026.468</b>
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	110.164.139.814	99.054.381.716
Thuế TNDN trả trước đầu kỳ	(33.404.875.481)	(37.959.474.360)
Cần trừ tiền nộp thừa với tiền phạt	-	1.749.161.882
Điều chỉnh chi phí thuế trích thiếu kỳ trước	27.818.833	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(120.605.014.747)	(91.042.931.558)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>129.230.092.016</b>	<b>43.521.164.148</b>
<b>Trong đó:</b>		
<i>Thuế TNDN phải trả (Thuyết minh số 18)</i>	<i>183.851.756.254</i>	<i>78.911.802.414</i>
<i>Thuế TNDN trả trước (Thuyết minh số 10)</i>	<i>(54.621.664.238)</i>	<i>(35.390.638.266)</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và Kỳ trước như sau:

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2016</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	-	-	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn Tây Bắc	222.378.617.155	234.611.174.698	(8.887.709.131)	(6.824.833.989)
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc đánh giá tài sản theo giá trị hợp lý từ thời điểm hợp nhất kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Sài Gòn Hải Phòng	457.334.951	457.334.951		-
Thuế thu nhập hoãn lại phát sinh liên quan đến việc phân bổ thuế thu nhập doanh nghiệp theo thời gian	400.009.020.340	306.979.503.063	27.726.489.997	85.218.532.746
	<b>622.844.972.446</b>	<b>542.048.012.712</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>18.838.780.866</b>	<b>78.393.698.757</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**30.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận (tiếp theo)**

*Lỗi chuyển sang từ kỳ trước*

Tập đoàn 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 kết thúc niên độ kế toán, Tập đoàn có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 13.502.550.156 đồng Việt Nam (Ngày 31 tháng 12 năm 2016: 10.125.448.602 đồng Việt Nam) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Tập đoàn 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 trong tương lai tại thời điểm này.

**31. 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 năm với Tập đoàn:

<i>STT</i>	<i>Tên bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ cao Sài Gòn	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Công nghệ - Viễn thông Sài Gòn	Công ty liên kết
3	Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn - Huế	Công ty liên kết
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Đà Nẵng	Chung nhà đầu tư
5	Ông Đặng Thành Tâm	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
6	Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tổng Giám đốc
7	Ông Phan Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
8	Bà Nguyễn Mỹ Ngọc	Phó Tổng Giám đốc

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

Tập đoàn 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, vay và cho vay tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2017 không cần bảo đảm sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Chi tiết khoản phải thu các bên liên quan của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 9 năm 2017 như sau:

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số tiền</i>
<b>Phải thu khác về cho vay (Thuyết minh số 7)</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn	Cho vay ngắn hạn	13.900.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Cho vay ngắn hạn	400.000.000
		<b>14.300.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>		
Ông Đặng Thành Tâm	Tạm ứng	9.673.609.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Tạm ứng	3.489.211.820
Ông Phan Anh Dũng	Tạm ứng	110.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn – Huế	Phải thu	31.900.000
Công ty Cổ phần Công nghệ viễn thông Sài Gòn- Chi nhánh Bắc Ninh	Phải thu về cho thuê lại đất	22.478.957.645
		<b>35.783.678.465</b>
<b>Phải trả người bán (Thuyết minh số 16)</b>		
Công ty Cổ phần Công nghệ Viễn thông Sài Gòn – Chi nhánh Bắc Ninh	Phải trả người bán	12.320.000
		<b>12.320.000</b>
<b>Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Lãi vay phải trả	606.586.482
		<b>606.586.482</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>		
Ông Đặng Thành Tâm	Phải trả khác	24.910.336.811
		<b>24.910.336.811</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Khu công nghệ Cao Sài Gòn	Vay ngắn hạn	112.330.830.000
		<b>112.330.830.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

31. 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*

	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Lương và thưởng	7.460.522.000	4.338.920.666
	<b>7.460.522.000</b>	<b>4.338.920.666</b>

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2017</i>	<i>Cho giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2016</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	542.643.618.991	520.079.712.709
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Lãi vay trái phiếu chuyển đổi	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b>542.643.618.991</b>	<b>520.079.712.709</b>
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ), điều chỉnh để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	469.760.189	469.760.190
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>		
Trái phiếu chuyển đổi	-	-
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>469.760.189</b>	<b>469.760.190</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.155	1.107
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.155	1.107



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

### 33. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### 33.1 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:*

- (i) 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, thị xã 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 cầm 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 2017, 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.
- (ii) Từ năm 2003 đến năm 2014, 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 Quế Võ hiện hữu và Quế Võ mở rộng lần lượt là 2.268.388.8 m<sup>2</sup> và 1.652.779 m<sup>2</sup>. Theo Công văn số 323/BTC-QLCS của Bộ Tài chính đề ngày 12 tháng 1 năm 2015, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công Nghiệp Quế Võ của Công ty được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 11 năm kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động. Tại ngày 31 tháng 12 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 đã được giao nêu trên theo Luật Đất đai số 45/2013/QH2013 ngày 1 tháng 7 năm 2014 được Quốc hội ban hành và Nghị định 135/2016/NĐ-CP của Chính phủ ngày 9 tháng 9 năm 2016 có hiệu lực từ ngày 15 tháng 11 năm 2016 và các quy định liên quan về thu tiền sử dụng và thuê đất.
- (iii) Ngày 10 tháng 6 năm 2015, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bắc Ninh cho 766.858,9 m<sup>2</sup> đất được bàn giao tại Khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, 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.
- (iv) Ngày 20 tháng 3 năm 2013, Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh gửi Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Sài Gòn - Tây Bắc ("SCD") thông báo tăng giá thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung là 5.940 đồng/m<sup>2</sup> cho năm 2011 và 2012. Tuy nhiên, Quyết định số 2093/QĐ-BTC ngày 23 tháng 11 năm 2011 và Thông tư số 16/2013/TT-BTC về việc tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp quy định tiền thuê đất 2011 đến 2014 không vượt quá hai lần tiền thuê đất năm 2010. Do đó, SCD hiện đang tạm trích tiền thuê đất Khu Công nghiệp Tân Phú Trung phải nộp năm 2011, 2012 và 2013 với số tiền 2.359.623.014 VND theo đơn giá tiền thuê đất là 500 VND/m<sup>2</sup> tương ứng với hai lần giá đất năm 2010 đã ký với Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thuê đất số 2516/HĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 5 tháng 4 năm 2007. Đồng thời, SCD đã có công văn gửi Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị giảm tiền thuê đất không quá hai lần tiền thuê đất năm 2010 theo các văn bản trên. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, SCD vẫn đang trong quá trình giải quyết đơn giá tiền thuê đất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho các diện tích đất được thuê nêu trên.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 33.1 Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

*Các cam kết liên quan đến nghĩa vụ với Nhà nước: (tiếp theo)*

(v) Từ năm 2011 đến năm 2014, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Hải Phòng (“SHP”) đã ký các hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Trảng Duệ với tổng diện tích 1.541.648.7 m<sup>2</sup>. Chi tiết các hợp đồng thuê đất bao gồm: HĐ số 04/HĐTĐ ngày 17 tháng 01 năm 2011 (diện tích 1.363.473.2 m<sup>2</sup>), HĐ số 179/HĐTĐ ngày 31 tháng 12 năm 2013 (diện tích 84.871.8 m<sup>2</sup>) và HĐ số 13/HĐTĐ ngày 17 tháng 02 năm 2014 (diện tích 93.303.7 m<sup>2</sup>). Tại ngày 12 tháng 12 năm 2014, Tổng cục thuế thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định số 4274/QĐ-CT về việc miễn tiền thuê đất cho SHP. Theo đó, SHP được miễn tiền thuê đất đến tháng 9 năm 2017, tháng 12 năm 2023 và tháng 11 năm 2057 áp dụng cho các Hợp đồng thuê đất số 04, số 13 và số 179 tương ứng nêu trên. Tuy nhiên, theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 02221000009 do Ban Quản lý Khu Kinh tế Hải Phòng cấp vào ngày 29 tháng 11 năm 2013, SHP được miễn tiền thuê đất với diện tích được bàn giao nêu trên. Do vậy, SHP đang trong quá trình làm việc với các bên liên quan để làm rõ sự khác biệt giữa các văn bản nêu trên.

(vi) Từ năm 2008 đến năm 2010, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Sài Gòn – Bắc Giang (“SBG”) đã ký các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cho phần diện tích đã được bàn giao tại Khu công nghiệp Quang Châu với tổng diện tích 3.900.015,2m<sup>2</sup>. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, SBG vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền để xác định nghĩa vụ tiền thuê đất phải nộp. Theo Giấy Chứng nhận Đầu tư lần 2 ngày 12 tháng 9 năm 2014, dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Quang Châu của SBG được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất 6 năm trong thời gian xây dựng đã được phê duyệt và 11 năm tiếp theo kể từ ngày dự án hoàn thành đưa vào hoạt động theo Công văn số 5403/BTC-QLNS ngày 23/04/2015 của Cục quản lý Nông sản.

*Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư xây dựng cơ bản:*

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2017, Tập đoàn có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển khu công nghiệp Quế Võ hiện hữu, khu công nghiệp Quế Võ mở rộng, khu đô thị Phúc Ninh, khu đô thị Quang Châu và khu công nghiệp Trảng Duệ và Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát với tổng giá trị khoảng 457 tỷ VND.

#### 33.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm

Tập đoàn có các khoản nợ tiềm tàng liên quan đến các khoản bảo lãnh và bảo đảm tại thời điểm ngày 30 tháng 9 năm 2017 như sau:

*Các khoản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp tài sản với PVCombank*

Như được trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị Trảng Cát (“Công ty Trảng Cát”) đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản để thực hiện nghĩa vụ của bên thứ ba số 0202/2013/HĐTC-DN ngày 22 tháng 2 năm 2013 với PVCombank. Theo đó, Công ty Trảng Cát đã đồng ý thế chấp một phần các tài sản liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị và Dịch vụ Trảng Cát (“Dự án”) để đảm bảo cho các khoản vay, ủy thác đầu tư, trái phiếu doanh nghiệp và các nghĩa vụ theo hợp đồng của Tập đoàn, các công ty con, công ty liên kết và của một số công ty khác.

*Các cam kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*

Theo thỏa thuận điều chỉnh kỳ hạn trái phiếu ký ngày 27 tháng 12 năm 2014 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Công ty cam kết hỗ trợ Công ty Cổ phần Khoáng sản Sài Gòn Quy Nhơn và một nhóm các công ty khác trong việc thanh toán các nghĩa vụ tại Ngân hàng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2017 và cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**33.2 Các khoản bảo lãnh và bảo đảm (tiếp theo)**

*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 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 VND, 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 VND (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 Tập đoàn 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.

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

Không có các 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 hợp nhất quý III năm 2017 của Công ty.

**35. GIẢI TRÌNH KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT QUÝ III NĂM 2017**

Lợi nhuận hợp nhất sau thuế Quý 3 năm 2017 là 160 tỷ đồng (trong đó, lợi nhuận sau thuế thuộc về các cổ đông công ty mẹ là 128,9 tỷ đồng), giảm 47,8 tỷ đồng so với Quý 3 năm 2016 (lợi nhuận hợp nhất sau thuế Quý 3 năm 2016 là 207,8 tỷ đồng). Nguyên nhân chủ yếu do công ty tăng bán hàng tại các KCN có giá vốn cao hơn như Tràng Duệ, Tân Phú Trung, tuy nhiên, do công ty gia tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty con từ 31 tháng 12 năm 2016 và trong sáu tháng đầu năm 2017 giúp lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ tăng 1 tỷ so với Quý 3 năm 2016.

Lưu Phương Mai  
Người lập

Phạm Phúc Hiếu  
Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thu Hương  
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2017