

**Mẫu 08\_CBTT/SGDHN**

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

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

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

Số: **90**/CBTT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 29 tháng 03 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

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

1. Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: **VRG**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
4. Điện thoại: (0220) 3838026 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thu**, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Thông tin định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính năm 2022 sau kiểm toán của Công ty CP PTĐT và KCN cao su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: **<http://vrg-vn.com>**
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Người được ủy quyền công bố thông tin**

  
**Mai Thế Thu**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 31

\*\*\*\*\*





**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Khái quát về Công ty**

Công ty là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0800300443 ngày 04 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 09 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, trong đó đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 09 ngày 09 tháng 7 năm 2021 do thay đổi thông tin pháp lý cá nhân của ông Nguyễn Trung Thái – Người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Điện thoại : 0320 3 838 025
- Fax : 0320 3 838 024

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo đăng ký là: Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp

**Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Lê Văn Chành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Minh Quốc Sang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban	Ngày 24 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Thanh Ngọc	Thành viên	Ngày 23 tháng 6 năm 2016
Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	Ngày 23 tháng 6 năm 2016

**Ban Điều hành**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Đặng Văn Thiệu	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2020
Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Thế Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 01 năm 2019 Miễn nhiệm ngày 25 tháng 07 năm 2022
Ông Lương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2021
Ông Mai Thế Thư	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2020



**Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Phạm Trung Thái đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Thiệu - Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo giấy ủy quyền số 24/GUQ-HĐQT ngày 21 tháng 01 năm 2022.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Đặng Văn Thiệu**

Ngày 27 tháng 03 năm 2023



Số: 2.0254/23/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CÔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam, được lập ngày 27 tháng 03 năm 2023, từ trang 6 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 01 tháng 01 năm 2022, khoản công nợ phải thu Công ty TNHH Nice Ceramic có số dư tương ứng là 23.783.809.527 VND và 19.891.688.283 VND chưa được đối chiếu, xác nhận. Đây là khoản nợ phải thu về phí quản lý, duy tu và tiền cho thuê lại đất, phát sinh từ năm 2016 đến nay, trong đó, số ghi nhận doanh thu năm 2022 là 3.780.656.850 VND (năm trước: 3.780.656.848 VND). Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này, với số dự phòng tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 01 tháng 01 năm 2022 lần lượt là 17.359.126.129 VND và 13.467.477.521 VND; chi phí dự phòng ghi nhận trong năm nay và năm trước lần lượt là 3.891.648.608 VND và 3.891.648.608 VND (xem thuyết minh số V.6). Các thủ tục kiểm toán không cung cấp cho chúng tôi đủ cơ sở cần thiết để đưa ra kết luận về tính hợp lý của số dư khoản công nợ trên, số dự phòng cần trích lập, cũng như xác định ảnh hưởng đến các khoản mục liên quan (nếu có).

### **Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**  
**Chi nhánh Hà Nội**



**Nguyễn Thị Tư – Thành viên Ban Giám đốc**  
*Giấy CNDKHN kiểm toán số: 0059-2023-008-1*  
Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2023



**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**  
*Giấy CNDKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1*



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>259.094.994.415</b>	<b>222.591.758.285</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>36.301.825.323</b>	<b>15.172.341.405</b>
1. Tiền	111		6.301.825.323	10.172.341.405
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	5.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>55.000.000.000</b>	<b>154.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	55.000.000.000	154.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>167.081.301.064</b>	<b>46.487.547.836</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	110.176.301.332	24.527.447.626
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	55.234.563.824	23.755.575.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	20.261.709.152	12.184.758.762
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(18.591.273.244)	(13.980.233.552)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>711.868.028</b>	<b>6.931.869.044</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	184.551.746	206.585.704
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		475.996.461	6.250.004.909
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	51.319.821	475.278.431
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>440.785.324.119</b>	<b>397.396.731.825</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>80.941.987.128</b>	<b>80.941.987.128</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	80.941.987.128	80.941.987.128
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>106.632.119.238</b>	<b>116.191.929.612</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	106.632.119.238	116.191.929.612
<i>Nguyên giá</i>	222		144.907.332.170	144.907.332.170
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(38.275.212.932)	(28.715.402.558)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		30.000.000	30.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>93.238.092.651</b>	<b>95.877.728.190</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		102.694.069.943	102.655.888.125
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(9.455.977.292)	(6.778.159.935)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>134.594.140.796</b>	<b>79.215.739.783</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	134.594.140.796	79.215.739.783
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>25.145.653.647</b>	<b>25.093.156.582</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	25.818.583.929	25.818.583.929
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(672.930.282)	(725.427.347)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>233.330.659</b>	<b>76.190.530</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	233.330.659	76.190.530
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>699.880.318.534</b>	<b>619.988.490.110</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>380.454.458.090</b>	<b>349.670.886.899</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>33.423.217.088</b>	<b>21.714.625.088</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	7.166.543.658	10.112.683.081
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	10.695.542.827	-
4. Phải trả người lao động	314		2.138.583.065	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14a	2.712.189.272	104.273.150
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	8.305.864.286	8.305.864.286
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	2.331.685.626	2.923.996.217
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	72.808.354	267.808.354
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>347.031.241.002</b>	<b>327.956.261.811</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14b	62.589.982.690	35.209.139.211
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	284.424.233.423	292.730.097.711
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	17.024.889	17.024.889
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>319.425.860.444</b>	<b>270.317.603.211</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>319.425.860.444</b>	<b>270.317.603.211</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.533.675.544	4.316.325.544
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		53.763.504.900	4.872.597.667
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.840.247.667	4.872.597.667
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		49.923.257.233	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>699.880.318.534</b>	<b>619.988.490.110</b>

Lập, ngày 27 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu




Mai Thế Thư

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	122.832.198.418	17.826.349.624
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		122.832.198.418	17.826.349.624
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	41.937.280.614	9.553.632.790
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		80.894.917.804	8.272.716.834
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	6.391.949.925	9.308.562.136
7. Chi phí tài chính	22		(22.809.341)	227.877.347
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	3.246.143.367	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	21.139.028.429	11.611.825.600
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		62.924.505.274	5.741.576.023
11. Thu nhập khác	31		9.600.000	9.300.000
12. Chi phí khác	32	VI.6	31.296.960	563.950.389
13. Lợi nhuận khác	40		(21.696.960)	(554.650.389)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		62.902.808.314	5.186.925.634
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	12.979.551.081	840.009.189
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>49.923.257.233</u>	<u>4.346.916.445</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	<u>1.896</u>	<u>122</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	<u>1.896</u>	<u>122</u>

Lập, ngày 27 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Mai Thế Thư

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		29.319.216.794	5.193.493.585
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(55.410.452.415)	(64.373.065.622)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.698.881.251)	(3.602.820.400)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.825.590.384)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		19.910.929.604	5.013.604.550
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16.917.624.272)	(4.862.125.932)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(28.622.401.924)</b>	<b>(62.630.913.819)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(56.204.487.398)	(6.598.192.546)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(51.552.064.000)	(74.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		150.509.700.326	151.774.342.521
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.532.047.505	11.859.059.857
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>50.285.196.433</b>	<b>83.035.209.832</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-		35.461.000	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		24.674.039.400		-	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(24.674.039.400)		-	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(533.310.591)		(10.072.835.316)	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(533.310.591)</i>		<i>(10.037.374.316)</i>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>21.129.483.918</b>		<b>10.366.921.697</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>15.172.341.405</b>		<b>4.805.419.708</b>	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>36.301.825.323</b>		<b>15.172.341.405</b>	

Lập, ngày 27 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



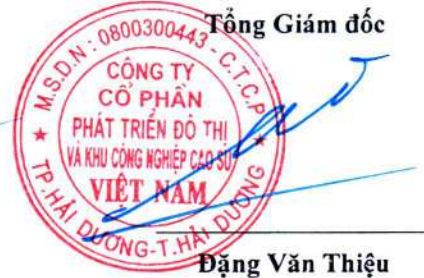
Mai Thế Thư

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là cho thuê hạ tầng khu công nghiệp

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Trong năm, hoạt động chủ yếu của Công ty vẫn là xây dựng cơ bản và tìm kiếm nhà đầu tư. Công ty đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương và đưa một phần dự án vào khai thác.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13 tháng 01 năm 2020, tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn: giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (ngày 09 tháng 4 năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021. Công ty đang làm thủ tục xin gia hạn tiến độ thực hiện giai đoạn 2.

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp năm nay tăng mạnh so với năm trước (1.258%) là do trong năm Công ty đã ký được 02 Hợp đồng thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng với Công ty TNHH Achim Vina và Công ty TNHH Khoa Kỹ Sinh Vật Thăng Long Hải Dương đã ghi nhận doanh thu một lần đối với 90% giá trị của cả 02 hợp đồng này.

Trong năm, do lợi nhuận tăng nên Chủ tịch HĐQT Công ty đã phê duyệt tờ trình của Tổng Giám đốc về việc tính và chi thêm 6 tháng lương cho người lao động số tiền 2.094.122.000 VNĐ.

#### **6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 37 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 38 nhân viên).



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

## II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### *Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư, với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị đó.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

##### *Công cụ, dụng cụ*

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

5-00-  
HÀNH  
TY  
HỮU  
TƯ  
C  
NỘI  
TP



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### **Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng**

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

### **Chi phí khác**

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

## **6. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	15 - 20
Máy móc và thiết bị	5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

## **7. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính.

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

## **8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Cơ sở hạ tầng	38-49

#### 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

#### 11. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

## **12. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## **13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

### ***Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp***

Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều năm được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

### *Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp*

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

### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ và Ban Tổng Giám đốc không có ý định tất toán trước hạn.

## 14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

## 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chi bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

## 16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

## 17. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

#### 1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	99.442.911	7.856.192.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.202.382.412	2.316.148.801
Các khoản tương đương tiền	30.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>36.301.825.323</b>	<b>15.172.341.405</b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

##### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 6 tháng, lãi suất từ 6% - 6,1%. Giá trị ghi sổ bằng giá gốc.

##### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	18.633.929	-	18.633.929	-
Tổng Công ty MBLand <sup>(i)</sup>	300.000.000	-	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam <sup>(ii)</sup>	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An <sup>(iii)</sup>	25.000.000.000	(172.980.282)	25.000.000.000	(225.477.347)
<b>Cộng</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>(672.930.282)</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>(725.427.347)</b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu 31.050 Cổ phần Tổng Công ty MBLand (Trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc MB), tương đương 0,046% vốn điều lệ.

(ii) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động từ năm 2018, chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty sở hữu 2.500.000 Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An, tương đương 3,77% vốn điều lệ (đầu năm sở hữu 3,86%).

#### Giá trị hợp lý

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

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

Các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam được trích lập dự phòng toàn bộ, do đơn vị này đã ngừng hoạt động.

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An được xem xét dự phòng dựa trên số liệu Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 của đơn vị đã được kiểm toán. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của đơn vị này để xem xét dự phòng.



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	725.427.347	499.950.000
Trích lập dự phòng	-	225.477.347
Hoàn nhập dự phòng	(52.497.065)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>672.930.282</b>	<b>725.427.347</b>

### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Khoa kỹ sinh vật Thăng Long Hải Dương <sup>(*)</sup>	83.933.790.970	-
Công ty TNHH Nice Ceramic <sup>(**)</sup>	23.783.809.527	19.891.688.283
Các khách hàng khác	2.458.700.835	4.635.759.343
<b>Cộng</b>	<b>110.176.301.332</b>	<b>24.527.447.626</b>

(\*) Là khoản phải thu tiền thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng tại KCN Cộng Hòa, Chí Linh, Hải Dương theo hợp đồng số 02/2022/HĐTĐ ngày 30/12/2022, thời hạn thuê tới ngày 09 tháng 04 năm 2058. Công ty ghi nhận doanh thu một lần vào năm 2022.

(\*\*) Trong đó:

Tiền thuê lại đất	16.024.435.443	13.353.696.200
Phí quản lý hạ tầng	7.755.910.892	6.535.001.524
Tiền phí xử lý nước thải	3.463.192	2.990.559

### 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>4.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An <sup>(*)</sup>	4.000.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>51.234.563.824</b>	<b>23.755.575.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại MD Việt Nam <sup>(**)</sup>	36.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ đầu tư Nam Á	3.444.054.500	8.096.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phụng Hoàng	5.620.115.100	15.144.000.000
Công ty TNHH Trường Thành	5.326.162.400	-
Các nhà cung cấp khác	844.231.824	515.475.000
<b>Cộng</b>	<b>55.234.563.824</b>	<b>23.755.575.000</b>

(\*) Là khoản tạm ứng Hợp đồng mua bán mù cao su số 04/HĐ-RBN-VNC ngày 24/08/2022, thời hạn hợp đồng 31/12/2022. Trong trường hợp hai bên không thực hiện mua bán thì bên bán có trách nhiệm hoàn trả 100% số tiền tạm ứng trước ngày 31/12/2022. Ngày 26/12/2022, công ty đã ký phụ lục gia hạn hợp đồng đến ngày 30/06/2023.

(\*\*) Là khoản tiền đặt cọc theo biên bản thỏa thuận độc quyền mua đất san lấp số 01/2022-BBTT ngày 28/12/2022 cho Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại MD Việt Nam, số tiền 36.000.000.000 VND tương ứng với 100% giá trị hợp đồng để mua 600.000 m<sup>3</sup> đất san lấp tại mỏ đất Hang Khổng, Góc Ngái, thôn Kim Xa, xã Cẩm Lý, Huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang. Theo giấy phép khai thác khoáng sản số 185/QĐ-UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 22/2/2022, trữ lượng khai thác và công suất khai thác tại mỏ lần lượt là 1.100 m<sup>3</sup> và 200.000 m<sup>3</sup>/năm. Thời gian thực hiện hợp đồng là 3 năm kể từ ngày đặt cọc.





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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Dự thu Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.191.863.012	-	2.526.547.945	-
Tạm ứng	9.637.197.537	-	4.183.837.556	-
Hoàng Thị Nhâm	3.523.336.531	-	1.700.000.000	-
Văn Tiến Thành	1.509.402.429	-	1.558.164.890	-
Nguyễn Tiến Hưng	3.560.795.000	-	73.560.000	-
Các cá nhân khác	1.043.663.577	-	852.112.666	-
Ứng trước tiền phục vụ di chuyển nghĩa trang giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa	8.896.368.000	-	4.940.679.000	-
Hội đồng GPMB Thành phố Chí Linh	4.940.679.000	-	4.940.679.000	-
Ủy ban Nhân dân phường Cộng Hòa	3.955.689.000	-	-	-
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031 (512.756.031)		512.756.031 (512.756.031)	
Thuế thu nhập cá nhân phải thu CBNV	23.352.792	-	20.766.450	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	171.780	-	171.780	-
<b>Cộng</b>	<b>20.261.709.152 (512.756.031)</b>		<b>12.184.758.762 (512.756.031)</b>	

**5b. Phải thu dài hạn khác**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Diện tích 699.999 m <sup>2</sup>	38.981.678.851	38.981.678.851
Diện tích 747.271,11 m <sup>2</sup>	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m <sup>2</sup>	80.747.879	80.747.879
Tiền đền bù GPMB khác	265.383.200	265.383.200
<b>Cộng</b>	<b>80.941.987.128</b>	<b>80.941.987.128</b>

**6. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Nice Ceramic	21.834.522.029 (17.359.126.129)		17.942.873.420 (13.467.477.521)	
Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	948.409.781 (389.122.155)		-	
Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	804.966.466 (330.268.929)		-	
Ông Vũ Hồng Nam	512.756.031 (512.756.031)		512.756.031 (512.756.031)	
<b>Cộng</b>	<b>24.100.654.307 (18.591.273.244)</b>		<b>18.455.629.451 (13.980.233.552)</b>	

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.980.233.552	10.088.584.944
Trích lập dự phòng bổ sung	4.611.039.692	3.891.648.608
<b>Số cuối năm</b>	<b>18.591.273.244</b>	<b>13.980.233.552</b>



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 7. Chi phí trả trước

#### 7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	164.220.287	152.369.704
Chi phí sửa chữa	20.331.459	36.000.000
Chi phí khác	-	18.216.000
<b>Cộng</b>	<b><u>184.551.746</u></b>	<b><u>206.585.704</u></b>

#### 7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	170.291.627	76.190.530
Chi phí sửa chữa	52.476.932	-
Chi phí khác	10.562.100	-
<b>Cộng</b>	<b><u>233.330.659</u></b>	<b><u>76.190.530</u></b>

### 8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	140.556.111.616	166.181.818	4.017.733.281	167.305.455	144.907.332.170
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>140.556.111.616</u></b>	<b><u>166.181.818</u></b>	<b><u>4.017.733.281</u></b>	<b><u>167.305.455</u></b>	<b><u>144.907.332.170</u></b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		166.181.818	3.301.613.641	43.860.000	3.511.655.459
Chờ thanh lý					
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	24.696.024.077	166.181.818	3.809.515.539	43.681.124	28.715.402.558
Khấu hao trong năm	9.404.365.524	-	121.955.112	33.489.738	9.559.810.374
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>34.100.389.601</u></b>	<b><u>166.181.818</u></b>	<b><u>3.931.470.651</u></b>	<b><u>77.170.862</u></b>	<b><u>38.275.212.932</u></b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	115.860.087.539	-	208.217.742	123.624.331	116.191.929.612
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>106.455.722.015</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>86.262.630</u></b>	<b><u>90.134.593</u></b>	<b><u>106.632.119.238</u></b>

*Trong đó:*

Tạm thời chưa sử dụng

Đang chờ thanh lý

### 9. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính, đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 10. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là phần cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cộng Hòa đầu tư cho thuê, chi tiết phát sinh như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	102.655.888.125	(6.778.159.935)	95.877.728.190
Tăng từ XDCB dở dang <sup>(ii)</sup>	38.181.818		38.181.818
Khấu hao trong năm	-	(2.677.817.357)	(2.677.817.357)
<b>Số cuối năm<sup>(i)</sup></b>	<b>102.694.069.943</b>	<b>(9.455.977.292)</b>	<b>93.238.092.651</b>

(i) Là chi phí kiểm toán cho hạng mục San nền mặt bằng bổ sung Lô B3 đã đi vào hoạt động từ ngày 30 tháng 01 năm 2020.

(ii) Các bất động sản đầu tư cho thuê có nguyên giá 102.694.069.943 VND đang được tạm tăng theo giá trị đã tập hợp được đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, chưa có phê duyệt quyết toán chính thức của cấp có thẩm quyền. Giá trị này có thể thay đổi khi phê duyệt quyết toán chính thức.

### 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	79.215.739.783	57.205.415.810
Chi phí phát sinh trong năm	55.416.582.831	22.882.004.884
Kết chuyển vào BĐS đầu tư trong năm	(38.181.818)	-
Điều chỉnh theo quyết toán	-	(858.953.637)
Tiền thu bán hồ sơ thầu	-	(12.727.274)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>134.594.140.796</b>	<b>79.215.739.783</b>

(\*) Thông tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13 tháng 01 năm 2020 với tổng vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn, trong đó, giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (ngày 09 tháng 4 năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021.

Công ty đã đưa một phần dự án vào khai thác và vẫn đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Tổng mức đầu tư của dự án được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Quyết định số 89/QĐ-HĐQT ngày 19/11/2015 khoảng 1.081 tỷ đồng, trong đó chi phí do chủ đầu tư thực hiện khoảng 834 tỷ đồng. Tình hình thực hiện dự án như sau:

<u>Hạng mục</u>	<u>Tổng mức đầu tư được duyệt</u>	<u>Chi phí đã thực hiện đến 31/12/2022</u>	<u>Chi phí chưa thực hiện</u>
Hạ tầng khu công nghiệp	565.344.039.000	270.428.384.692	294.915.654.308
Chi phí GPMB không được đối trừ ngân sách	74.581.728.000	65.981.685.068	8.600.042.932
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác	83.279.324.000	41.715.571.596	41.563.752.404
Chi phí dự phòng (*)	110.981.810.000	-	110.981.810.000
<b>Cộng</b>	<b>834.186.901.000</b>	<b>378.125.641.356</b>	<b>456.061.259.644</b>



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(\*) Công ty đang ước tính chi phí dự phòng là 20% giá trị tổng dự toán trước thuế. Trong đó, 10% là chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và 10% là chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.

### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Hoàn Hảo	1.847.733.600	4.214.577.600
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn Anco	3.633.727.800	3.633.727.800
Các nhà cung cấp khác	1.685.082.258	2.264.377.681
<b>Cộng</b>	<b>7.166.543.658</b>	<b>10.112.683.081</b>

### 13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	458.417.870	12.979.551.081	(1.825.590.384)	10.695.542.827	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	16.860.561	123.580.463	(158.039.723)	-	51.319.821
Thuế môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>475.278.431</b>	<b>13.108.131.544</b>	<b>(1.988.630.107)</b>	<b>10.695.542.827</b>	<b>51.319.821</b>

#### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	62.902.808.314	5.186.925.634
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.994.947.092	813.140.002
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.994.947.092	813.140.002
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	64.897.755.406	6.000.065.636
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>12.979.551.081</b>	<b>1.200.013.127</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm(*)</b>	<b>-</b>	<b>(360.003.938)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>12.979.551.081</b>	<b>840.009.189</b>

(\*) Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2021 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019 theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch Covid-19.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Tiền thuê đất

Theo Quyết định số 380/QĐ-CT ngày 24 tháng 01 năm 2017 của Cục thuế tỉnh Hải Dương thì Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 699.999 m<sup>2</sup> từ tháng 8 năm 2008 cho đến hết năm 2024; được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 747.271,11 m<sup>2</sup> từ tháng 4 năm 2016 đến hết tháng 3 năm 2027 và được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 1.450 m<sup>2</sup> từ tháng 6 năm 2016 đến hết tháng 5 năm 2027.

### Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## 14. Chi phí phải trả

### 14a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí hoa hồng môi giới <sup>(*)</sup>	2.568.225.185	-
Trích trước chi phí tiền nước Khu công nghiệp Cộng Hòa	116.464.087	76.773.150
Chi phí phải trả khác	27.500.000	27.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.712.189.272</u></b>	<b><u>104.273.150</u></b>

(\*) Là chi phí giới thiệu khách hàng của hợp đồng cho thuê lại đất số 02/2022/HĐTD ngày 30/12/2022 với Công ty TNHH Khoa kỹ sinh vật Thăng Long Hải Dương.

### 14b. Chi phí phải trả dài hạn

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

## 15. Doanh thu chưa thực hiện

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	8.305.864.286	8.305.864.286
Doanh thu nhận trước dài hạn	284.424.233.423	292.730.097.711
<b>Cộng</b>	<b><u>292.730.097.709</u></b>	<b><u>301.035.961.997</u></b>

## 16. Phải trả khác

### 16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>600.000.000</i>	<i>660.000.000</i>
Thù lao phải trả HĐQT, Ban Kiểm soát	600.000.000	660.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>1.731.685.626</i>	<i>2.263.996.217</i>
Cổ tức phải trả	1.518.317.430	2.051.628.021
Nhận ký quỹ, ký cược	150.000.000	150.000.000
Các khoản phải trả khác	63.368.196	62.368.196
<b>Cộng</b>	<b><u>2.331.685.626</u></b>	<b><u>2.923.996.217</u></b>

### 16b. Phải trả dài hạn khác

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



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	41.661.249	815.000.000	(783.852.895)	72.808.354
Quỹ phúc lợi	136.147.105	-	(136.147.105)	-
Quỹ thưởng Ban quản lý	90.000.000	-	(90.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>267.808.354</b>	<b>815.000.000</b>	<b>(1.010.000.000)</b>	<b>72.808.354</b>

**18. Vốn chủ sở hữu****18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	3.068.625.544	12.315.328.422	276.512.633.966
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	4.346.916.445	4.346.916.445
Trích lập các quỹ	-	-	1.247.700.000	(1.431.700.000)	(184.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(10.357.947.200)	(10.357.947.200)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>4.316.325.544</b>	<b>4.872.597.667</b>	<b>270.317.603.211</b>
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	4.316.325.544	4.872.597.667	270.317.603.211
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	49.923.257.233	49.923.257.233
Trích lập các quỹ	-	-	217.350.000	(1.032.350.000)	(815.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>4.533.675.544</b>	<b>53.763.504.900</b>	<b>319.425.860.444</b>

**18b. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	25.894.868	25.894.868

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**18c. Phân phối lợi nhuận**

Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 115/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Công ty đã thông qua phương án phân chia lợi nhuận năm 2021 như sau:

		VND
• Trích quỹ đầu tư phát triển (5% LN lũy kế)	:	217.350.000
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	815.000.000

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

#### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

##### 1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	116.818.085.476	12.267.009.726
+ Doanh thu cho thuê lại đất	3.961.145.442	3.961.145.440
+ Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	112.856.940.034	8.305.864.286
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.014.112.942	5.559.339.898
<b>Cộng</b>	<b>122.832.198.418</b>	<b>17.826.349.624</b>

(\*) Thu nhập và chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	116.818.085.476	12.267.009.726
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(39.463.026.360)	(7.925.676.720)
<b>Cộng</b>	<b>77.355.059.116</b>	<b>4.341.333.006</b>

##### 1b. Thông tin bổ sung về doanh thu cho thuê tài sản

Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước cho hợp đồng thuê không đáp ứng các điều kiện tại thuyết minh số IV.13.

Chênh lệch của doanh thu và lợi nhuận kế toán trước thuế giữa ghi nhận doanh thu cho thuê đất một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước và phân bổ theo thời gian thuê như sau:

	Năm nay			Năm trước		
	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch	Ghi nhận doanh thu một lần	Phân bổ theo thời gian thuê	Chênh lệch
Doanh thu	86.042.611.746	14.861.036	86.027.750.710	-	-	-
Lợi nhuận kế toán trước thuế	60.096.505.002	10.379.698	60.086.125.304	-	-	-

Việc ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản một lần này làm cho lợi nhuận và dòng tiền các năm sau giảm mạnh.

#### 2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Chi phí kinh doanh bất động sản	39.463.026.360	7.925.676.720
Giá vốn dịch vụ	2.474.254.254	1.627.956.070
<b>Cộng</b>	<b>41.937.280.614</b>	<b>9.553.632.790</b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	6.197.362.572	9.292.214.822
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	185.924.432	13.163.714
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	3.183.600
Lãi bán ngoại tệ	1.800.000	-
Lãi CLTG cuối kỳ	6.862.921	-
<b>Cộng</b>	<b>6.391.949.925</b>	<b>9.308.562.136</b>



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 4. Chi phí bán hàng

Là chi phí hoa hồng môi giới giới thiệu khách hàng.

### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	6.208.555.898	3.753.800.954
Chi phí đồ dùng văn phòng	31.683.488	24.461.829
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.546.746	18.770.496
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	4.611.039.692	3.891.648.608
Các chi phí khác	10.272.202.605	3.918.143.713
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phục vụ hoạt động đi lại, tiếp khách</i>	<u>4.051.946.412</u>	<u>867.720.524</u>
<b>Cộng</b>	<b><u>21.139.028.429</u></b>	<b><u>11.611.825.600</u></b>

### 6. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	140.386
Ủng hộ kinh phí phòng chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh Hải Dương	-	500.000.000
Chi phí khác	31.296.960	63.810.003
<b>Cộng</b>	<b><u>31.296.960</u></b>	<b><u>563.950.389</u></b>

### 7. Lãi trên cổ phiếu

#### 7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	49.923.257.233	4.346.916.445
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(815.000.000)	(1.196.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	49.108.257.233	3.150.916.445
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.894.868	25.894.868
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>1.896</u></b>	<b><u>122</u></b>

#### 7b. Thông tin khác

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

### 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	252.585.156	30.533.829
Chi phí nhân công	6.208.555.898	3.753.800.954
Chi phí khấu hao tài sản cố định	39.473.573.106	7.944.447.216
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.015.768.785	1.501.619.942
Chi phí khác	15.371.969.465	7.941.128.449
<b>Cộng</b>	<b><u>66.322.452.410</u></b>	<b><u>21.171.530.390</u></b>



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

#### 1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Tiền lương	Thù lao <sup>(*)</sup>	Tiền thưởng	Cộng thu nhập
<b>Năm nay</b>				
Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch HĐQT	- 120.000.000		255.649.344	375.649.344
Ông Nguyễn Xuân Thành - Thành viên HĐQT	- 60.000.000		-	60.000.000
Ông Lê Văn Chánh - Thành viên HĐQT	- 60.000.000		-	60.000.000
Ông Nguyễn Thế Nghĩa - Thành viên HĐQT	- 60.000.000		-	60.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hùng - Thành viên HĐQT	- 60.000.000		-	60.000.000
Ông Trần Thị Thanh Bình - Thành viên HĐQT	- 30.000.000		-	30.000.000
Ông Minh Quốc Sang - Thành viên HĐQT	- 60.000.000		-	60.000.000
Ông Hoàng Trung Hưng - Thành viên HĐQT	- 30.000.000		-	30.000.000
Ông Đoàn Kim Chung - Thành viên HĐQT	- 30.000.000		-	30.000.000
Ông Đặng Văn Thiệu - Tổng Giám đốc	196.716.000		218.484.410	415.200.410
Ông Bùi Gia Hưng - Phó Tổng Giám đốc	189.012.000		- 139.824.672	328.836.672
Ông Nguyễn Thế Phương - Phó Tổng Giám đốc	128.412.000		- 53.000.000	181.412.000
Ông Lương Văn Đức - Phó Tổng Giám đốc	183.909.000		- 182.737.008	366.646.008
Bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng BKS	139.956.000		- 119.824.672	259.780.672
Ông Lê Thanh Ngọc - Thành viên BKS	- 60.000.000		-	60.000.000
Ông Nguyễn Đức Huỳnh - Thành viên BKS	- 60.000.000		-	60.000.000
<b>Cộng</b>	<b>838.005.000</b>	<b>630.000.000</b>	<b>969.520.107</b>	<b>2.437.525.107</b>

(\*) Tạm trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 115/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2022

**Năm trước**

Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch HĐQT	120.000.000	70.000.000	190.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thành - Thành viên HĐQT	60.000.000		60.000.000
Ông Lê Văn Chánh - Thành viên HĐQT	60.000.000		60.000.000
Ông Minh Quốc Sang - Thành viên HĐQT	60.000.000		60.000.000
Ông Nguyễn Thế Nghĩa - Thành viên HĐQT	60.000.000		60.000.000
Ông Đoàn Kim Chung - Thành viên HĐQT	60.000.000		60.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hùng - Thành viên HĐQT	30.000.000		30.000.000
Ông Trần Quốc Thắng - Thành viên HĐQT	30.000.000		30.000.000
Ông Hoàng Trung Hưng - Thành viên HĐQT	30.000.000		30.000.000
Ông Dương Văn Hồi - Thành viên HĐQT	30.000.000		30.000.000
Ông Đặng Văn Thiệu - Tổng Giám đốc	206.716.000	55.000.000	261.716.000
Ông Bùi Gia Hưng - Phó Tổng Giám đốc	199.012.000	45.000.000	244.012.000
Ông Nguyễn Thế Phương - Phó Tổng Giám đốc	181.216.000	45.000.000	226.216.000



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

	Tiền lương	Thù lao(*)	Tiền thưởng	Cộng thu nhập
Ông Lương Văn Đức - Phó Tổng Giám đốc	162.423.000		40.000.000	202.423.000
Ông Lê Thanh Ngọc - Thành viên BKS		60.000.000		60.000.000
Ông Nguyễn Đức Huỳnh - Thành viên BKS		60.000.000		60.000.000
<b>Cộng</b>	<b>749.367.000</b>	<b>660.000.000</b>	<b>255.000.000</b>	<b>1.664.367.000</b>

### 1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Chủ sở hữu vốn do Ông Phạm Trung Thái đại diện
Công ty Cổ phần Cao Su Tây Ninh	Chủ sở hữu vốn do Ông Lê Văn Chành đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Phú Riềng	Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Thế Nghĩa đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Bình Long	Chủ sở hữu vốn do Ông Minh Quốc Sang đại diện
Công ty TNHH MTV Cao Su Lộc Ninh	Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Xuân Thành đại diện
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai	Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Trọng Hùng đại diện
Công ty TNHH TB Group Việt Nam	Bên liên quan của Chủ tịch Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	Có cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị

Giao dịch và công nợ với các bên liên quan khác

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty cổ phần đầu tư phát triển cao su Nghệ An</b>		
Tạm ứng hợp đồng mua mù cao su	4.000.000.000	-

### 2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 27 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Mai Thế Thư

Mai Thế Thư

Đặng Văn Thiệu

Số: 59/GT-VRG

Hải Dương, ngày 28 tháng 3 năm 2023

V/v: Giải trình kết quả HĐKD tại báo cáo kết quả HĐKD trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán soát xét từ 5% trở lên

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông Công ty.

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông lời chào trân trọng và cảm ơn vì sự quan tâm, giúp đỡ trong thời gian qua.

Công ty xin được giải trình chênh lệch số liệu, kết quả hoạt động kinh doanh tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán 5% trở lên như sau:

- Lợi nhuận sau thuế tại BCTC năm 2022 trước kiểm toán đã công bố là: **53.654.464.461** đồng.
- Lợi nhuận sau thuế tại BCTC năm 2022 sau kiểm toán là: **49.923.257.233** đồng.

Kết quả hoạt động kinh doanh tại Báo cáo tài chính năm 2022 trước kiểm toán đã công bố có sự chênh lệch so với kết quả kinh doanh của Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán do nguyên nhân chủ yếu sau:

- Số liệu tại Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022 đã công bố có lợi nhuận sau thuế TNDN cao hơn lợi nhuận sau thuế so với số liệu tại BCTC năm 2022 (sau kiểm toán) là do chưa trích trước tiền Phí môi giới, giới thiệu khách hàng theo hợp đồng số 02/2022-HDMG ký ngày 15/06/2022 và hạch toán thiếu tiền lương bổ sung năm 2022 theo Thông báo số 31/VRG-HĐQT ngày 17/01/2023 của Hội đồng quản trị công ty.

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông.

**Trân trọng!**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**  
  
**Phạm Trung Thái**



Số: 60/GT-VRG

Hải Dương, ngày 28 tháng 3 năm 2023

V/v: Giải trình Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Quý cổ đông Công ty.

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông lời chào trân trọng và cảm ơn vì sự quan tâm, giúp đỡ trong thời gian qua.

Công ty xin được giải trình Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC năm 2021 đã kiểm toán là: **4.346.916.445** đồng.

Lợi nhuận sau thuế TNDN tại BCTC năm 2022 đã kiểm toán là: **49.923.257.233** đồng do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

Trong năm 2022, Công ty đã cho thuê đất và hạch toán Doanh thu 1 lần của 02 hợp đồng thuê CSHT gắn liền với diện tích thuê đất KCN Cộng Hòa:

- Ghi nhận 100% Doanh thu 1 lần giá trị của Hợp đồng số 01/2022/HĐTD ngày 16/08/2022.

- Ghi nhận 90% doanh thu 1 lần giá trị của Hợp đồng số 02/2022/HĐTD ngày 30/12/2022.

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông.

**Trân trọng!**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Trung Thái**



Số: 61/GT-VRG

Hải Dương, ngày 28 tháng 3 năm 2023

V/v: Giải trình về ý kiến ngoại trừ của Kiểm  
toán viên trong BCTC năm 2022

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Quý cổ đông Công ty.

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam xin gửi tới Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông lời chào trân trọng và cảm ơn vì sự quan tâm, giúp đỡ trong thời gian qua.

Công ty xin được giải trình nguyên nhân ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán viên trong Báo cáo tài chính năm 2022 như sau:

- Đây là khoản nợ phải thu của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic (*Bao gồm: tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay*). Công ty TNHH Nice Ceramic đã ký hợp đồng thuê đất và nhận bàn giao đất của Công ty nhưng không xác nhận công nợ vì Công ty TNHH Nice Ceramic xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Nội dung này Công ty không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic. Đến nay Công ty TNHH Nice Ceramic vẫn tiếp tục có văn bản gửi đi các cơ quan của Tỉnh Hải Dương để đề nghị xem xét giải quyết đề nghị của mình và không ký biên bản xác nhận, đối chiếu công nợ với Công ty.

- Do Công ty TNHH Nice Ceramic chưa thanh toán tiền theo cam kết, Công ty đã trích lập dự phòng khoản phải thu này theo quy định và sẽ tiếp tục yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán theo hợp đồng đã ký. Trường hợp Công ty TNHH Nice Ceramic tiếp tục không thanh toán nợ thì Công ty sẽ chuyển hồ sơ đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định pháp luật.

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông.

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, P.TCKT, VP.HDQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

  
**Phạm Trung Thái**