

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 SGDC Hà Nội)

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

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

Số: 106/CBTT-VRG

V/v: Công bố thông tin

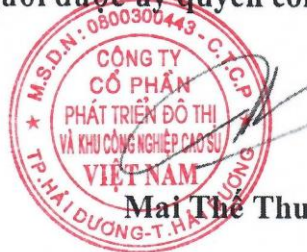
Hải Dương, ngày 14 tháng 04 năm 2023

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

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

1. 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 Thư**, 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 thường niên năm 2022 của Công ty CP phát triển đô thị và khu công nghiệp 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



Số: 79/BC-HĐQT

Hải Dương, ngày 14 tháng 4 năm 2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà Nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát:

❖ Thông tin khái quát:

Tên giao dịch	Công ty CP Phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam
Giấy chứng nhận ĐKDN số	0800300443
Vốn điều lệ	258.948.680.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	258.948.680.000 đồng
Địa chỉ	Số 12, phố Nguyễn An, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Việt Nam
Số điện thoại	(0220) 3838025
Số fax	(0220) 3838024
Website	http://vrg-vn.com
Mã cổ phiếu	VRG
Logo	
Slogan	

❖ **Quá trình hình thành và phát triển:**

Thời điểm/Giai đoạn	Sự kiện
2005	Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp GERUCO được thành lập bởi các Công ty thành viên thuộc Tổng Công ty Cao su Việt Nam (nay là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam) với nhiệm vụ đầu tư Dự án Khu công nghiệp tại các tỉnh phía Bắc. Vốn điều lệ khi thành lập là 80 tỷ đồng với 04 cổ đông sáng lập.
2007	Công ty đổi tên từ Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp GERUCO thành Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và thành lập các bộ phận trực thuộc gồm: - Văn phòng đại diện - HĐQT tại địa chỉ: Số 56 Nguyễn Du, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; - Ban Quản lý dự án số 1 tại địa chỉ: Km40+900, QL18, Cộng Hòa, Chí Linh, Hải Dương.
2009	Công ty hoàn tất hồ sơ đăng ký là Công ty đại chúng với Ủy ban chứng khoán Nhà nước
2012	Trụ sở chính của Công ty chuyển về địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
2014	Cổ phiếu VRG chính thức được giao dịch trên sàn Upcom
01/2020	Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 022755375 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu 09/4/2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13/01/2020.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

❖ **Ngành nghề kinh doanh:**

- Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp;
- Xây dựng công trình giao thông, công trình thủy lợi;
- Khai thác và chế biến các loại khoáng sản;
- Cho thuê đất, thuê kho bãi, văn phòng, nhà ở, bãi đỗ xe;
- Dịch vụ vận tải, khai thuế hải quan và làm thủ tục hải quan; dịch vụ kho ngoại quan;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu và ủy thác xuất nhập khẩu;
- Mua bán bảo dưỡng xe có động cơ, xăng, dầu, mỡ;
- Mua bán và đại lý (trừ xe có động cơ và mô tô, xe máy);

- Mua bán các sản phẩm cao su nguyên liệu và cao su thiên nhiên;
- Mua bán vật tư thiết bị, vật tư xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng đô thị, công cộng;
- Xây lắp điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và đô thị Chí Linh, các dịch vụ sau khi khu công nghiệp và đô thị đi vào hoạt động;
- Cho thuê quảng cáo và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

❖ **Các sản phẩm kinh doanh chính:**

- Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp và đô thị;
- Kinh doanh các dịch vụ liên quan sau khi KCN và Đô thị đi vào hoạt động.

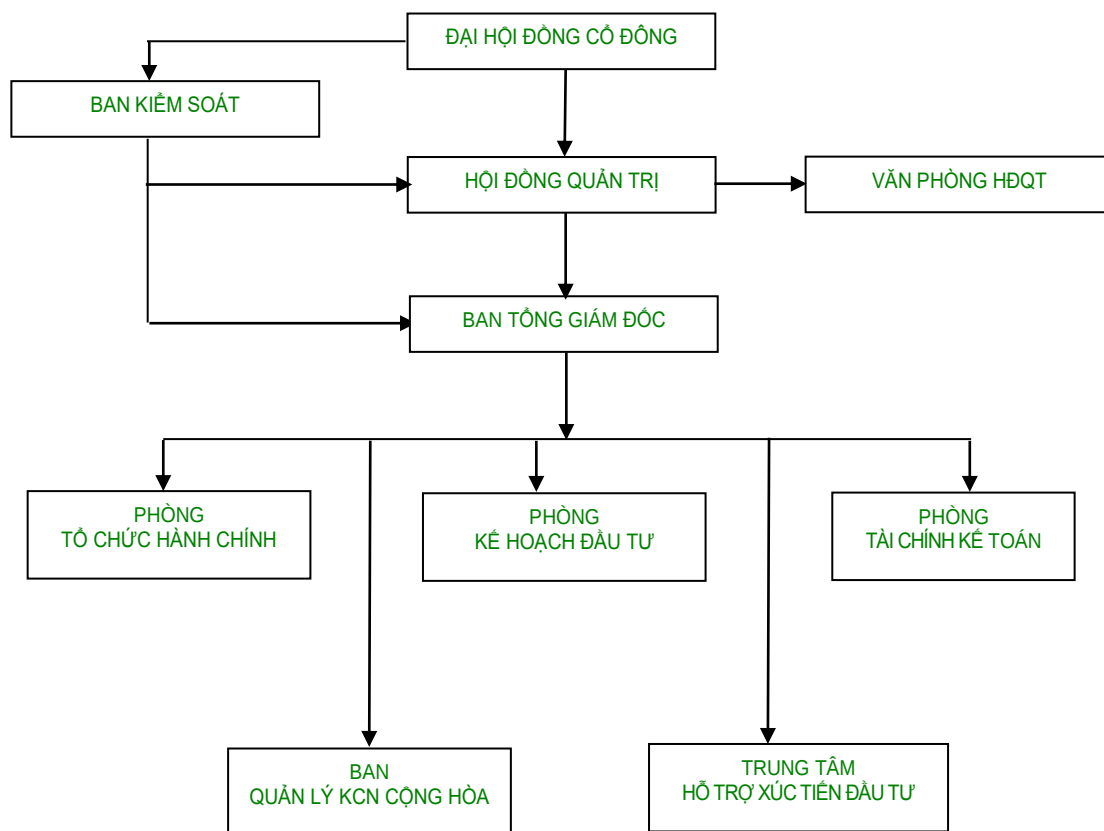
❖ **Địa bàn kinh doanh:**

- Trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật.

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- **Mô hình quản trị:** Theo quy định tại điểm a, khoản 1, điều 137 Luật doanh nghiệp.
- **Cơ cấu bộ máy quản lý :**

Sơ đồ bộ máy quản lý:



***. Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được ủy quyền biểu quyết hợp pháp. Đại hội đồng cổ đông có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của Ban kiểm soát, của Hội đồng quản trị và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

***. Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý Công ty;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ; báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm; phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
- Đề xuất việc tái cơ cấu hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

***. Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra để thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý và điều hành Công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty; kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- Trình Đại hội đồng cổ đông báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến về các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty tại Đại hội đồng cổ đông.

***. Ban Tổng Giám đốc:**

Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về công tác điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty. Các Phó Tổng giám đốc có trách nhiệm giúp Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật

- Xây dựng và trình Hội đồng Quản trị thông qua các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty.

- Đề nghị Hội đồng Quản trị quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng phòng, Trưởng văn phòng đại diện.

- Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo ủy quyền của Hội đồng quản trị và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Báo cáo Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty.

- Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

***. Văn phòng Hội đồng quản trị:**

- Tiếp nhận và ban hành các văn bản, quyết định, nghị quyết thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị; Chuẩn bị nội dung chương trình cho các cuộc họp Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông thường niên, bất thường của Công ty; Quản lý Website của Công ty, công bố thông tin nội bộ trên Website của Công ty.

***. Phòng Tổ chức hành chính:**

- Xây dựng phương án Xây dựng bộ máy tổ chức trong Công ty; quản lý nhân sự; thực hiện công tác hành chính, tiền lương, tiền thưởng của Công ty; Quản lý con dấu, tiếp nhận và lưu chuyển công văn đi - đến; lưu trữ Hồ sơ của Công ty.

***. Phòng Tài chính Kế toán:**

- Là đầu mối giải quyết các lĩnh vực về chuyên môn tài chính, kế toán, tổ chức hệ thống kế toán; có nhiệm vụ chủ yếu: Lập kế hoạch tài chính, kế hoạch vốn giám sát về tài chính; theo dõi mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty dưới hình thái tiền tệ; hạch toán các khoản chi phí để xác định kết quả kinh doanh... đồng thời cung cấp thông tin kịp thời về hoạt động sản xuất kinh doanh cho Tổng giám đốc, giúp Tổng giám đốc đưa ra quyết định chính xác; Làm việc với đơn vị kiểm toán để lập báo cáo tài chính quý, bán niên, năm nộp cơ quan Nhà nước theo quy định;; Kế khai và quyết toán thuế theo quy định của Luật thuế; Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Đại

hội đồng cổ đông, trả cổ tức cho cổ đông Công ty; Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định; Lập và trình Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính, quyết toán quỹ lương thực hiện năm tài chính; Là Ủy viên thường trực Hội đồng kiểm kê tài sản 00h ngày 01/01 hàng năm.

***. Phòng Kế hoạch và Đầu tư:**

- Có chức năng là đầu mối giải quyết các công việc thuộc lĩnh vực kế hoạch, kinh doanh, đấu thầu các công trình hạ tầng kỹ thuật và có nhiệm vụ chủ yếu: Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch xúc tiến đầu tư, kế hoạch đấu thầu trình Hội đồng quản trị phê duyệt;

- Phòng KH và ĐT là đầu mối giải quyết các lĩnh vực kỹ thuật liên quan đến các công trình xây dựng; chủ trì tổ chức thực hiện công tác nghiệm thu, lập hồ sơ nghiệm thu sơ bộ và hồ sơ hoàn công công trình.

***. Ban quản lý KCN Công Hòa:**

Thực hiện công tác liên quan đến quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp; Quản lý mặt bằng; Bàn giao mặt bằng đất sạch khi các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào thuê lại đất trong Khu công nghiệp.

***. Trung tâm hỗ trợ xúc tiến đầu tư:**

Trung tâm hỗ trợ xúc tiến đầu tư có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc về nghiên cứu, xây dựng chiến lược phát triển thị trường và triển khai thực hiện các kế hoạch, phương án, giải pháp về công tác xúc tiến thu hút đầu tư vào các dự án do Công ty là Chủ đầu tư hoặc các dự án mà Công ty tham gia đầu tư theo hình thức liên danh, liên kết với các đối tác. Trung tâm hỗ trợ xúc tiến đầu tư thực hiện các nhiệm vụ cụ thể như sau:

- Tìm kiếm, tiếp xúc, làm việc với các khách hàng là nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu đầu tư vào các dự án đầu tư, kinh doanh do Công ty là chủ đầu tư hoặc liên danh, liên kết với các đối tác khác.

- Tổ chức tìm kiếm, phân tích, đánh giá các dự án đầu tư có tính khả thi, có khả năng mang lại hiệu quả cho Công ty. Đồng thời phải tham mưu, đề xuất với HĐQT và Ban tổng giám đốc xem xét, quyết định việc thực hiện đầu tư vào các dự án đó.

- Phối hợp với các Phòng, Ban chuyên môn của Công ty tiếp xúc, làm việc với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện một số nội dung nhiệm vụ liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh và huy động vốn của Công ty.

- Là đầu mối thực hiện việc thiết lập và duy trì quan hệ với các hiệp hội, cơ quan quản lý nhà nước, các câu lạc bộ nhà đầu tư khu công nghiệp để tăng cường hiệu quả xúc tiến đầu tư.

4. Các Công ty con, Công ty liên kết: Không có

5. Định hướng phát triển:

***. Mục tiêu chủ yếu:**

Tiếp tục hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng Hòa giai đoạn 1 và thực hiện các thủ tục mở rộng KCN Cộng Hòa giai đoạn 2, thực hiện các cụm công nghiệp trên địa bàn TP. Chí Linh, tỉnh Long An và các địa bàn khác cụ thể như sau:

- Đẩy mạnh công tác hoàn thiện cơ sở hạ tầng một cách toàn diện: hệ thống giao thông; hệ thống cấp, thoát nước; xử lý nước thải và rác thải, thông tin liên lạc... nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các nhà đầu tư.

- Thực hiện các giải pháp để nâng cao hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư vào khu công nghiệp sớm lấp đầy KCN Cộng Hòa giai đoạn một cụ thể như sau:

- + Thiết kế phát hành các tài liệu, ấn phẩm, băng đĩa để quảng bá giới thiệu về Khu công nghiệp Cộng Hòa qua các kênh xúc tiến đầu tư.

- + Tiếp tục xây dựng và nâng cao chất lượng bộ phận chuyên môn phụ trách công tác xúc tiến, thu hút đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả của hoạt động xúc tiến, thu hút đầu tư.

- Thực hiện Quy chế sử dụng hoạt động môi giới và áp dụng chi hoa hồng môi giới trong hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư.

***. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

Định hướng phát triển của Công ty là dựa trên nguồn lực con người, nâng cao năng lực quản trị Công ty. Thực hiện kiện toàn, bố trí, sắp xếp, bổ sung nhân sự của các Phòng, Ban chuyên môn nhằm đảm bảo mỗi cá nhân phát huy cao nhất năng lực, sở trường của bản thân, từ đó nâng cao hiệu quả thực hiện công việc.

Tập trung nguồn lực về tài chính và nhân lực để thực hiện chiến lược trung và dài hạn vào mảng kinh doanh cốt lõi là kinh doanh bất động sản như đầu tư xây dựng khu công nghiệp và khu đô thị, khu dân cư không những ở tỉnh Hải Dương mà còn ở nhiều tỉnh thành khác trên toàn quốc khi có điều kiện thuận lợi.

***. Mục tiêu phát triển bền vững:**

Với mục tiêu phát triển doanh nghiệp ngày càng lớn mạnh và bền vững, phấn đấu đưa Khu công nghiệp Cộng Hòa trở thành khu công nghiệp Xanh - Hiện đại - An toàn, Công ty luôn chú trọng, quan tâm đến các vấn đề liên quan đến hoạt động tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường. Ngay từ khi lập dự án đầu tư, Công ty đã chủ động nghiên cứu các phương án, giải pháp để thực hiện các vấn đề nêu trên, cụ thể: Đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ hệ thống, thiết bị điện trong Khu công nghiệp và khu trung tâm điều hành bằng các thiết bị tiết kiệm điện; Đầu tư xây dựng công trình xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp hiện đại, đảm bảo đáp ứng đầy đủ yêu cầu bảo vệ môi trường; Xử lý các nguồn nước thải và chất thải trong Khu công nghiệp theo đúng các quy trình kỹ thuật, đảm bảo an toàn theo quy định.

Đẩy mạnh công tác thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp không chỉ mang lại lợi ích kinh tế cho doanh nghiệp mà còn đóng góp rất lớn trong việc thực hiện nhiệm vụ tạo việc làm, cải thiện thu nhập cho lao động địa phương, đóng góp cho nguồn thu ngân sách của tỉnh Hải Dương. Bên cạnh mục tiêu bảo tồn và phát triển nguồn vốn được giao của doanh

ng nghiệp, Công ty luôn thực hiện trách nhiệm với xã hội, với địa phương đồng thời luôn tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan đến môi trường cũng như thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với cơ quan Nhà nước.

6. Các rủi ro:

6.1. Rủi ro về kinh tế:

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất ... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung và lĩnh vực hoạt động của Công ty nói riêng. Vì vậy, việc phân tích các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế sẽ làm rõ mức độ tác động của loại rủi ro này cũng như đưa ra được các biện pháp hạn chế, khắc phục mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

***. Cách quản trị:**

Chủ động theo dõi sát sao tình hình biến động của thị trường trong nước và quốc tế để nhanh chóng đưa ra các biện pháp giải quyết khi rủi ro xảy ra. Kiểm soát chi phí, tối ưu hóa nguồn lực, đảm bảo cấu trúc vốn an toàn. Thường xuyên cập nhật các biến động về lãi suất, tỷ giá.

6.2. Rủi ro về cạnh tranh:

Việt Nam là một trong những quốc gia được hưởng lợi từ cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung nên trong thời gian qua Việt Nam đã thu hút được nhiều tập đoàn lớn của thế giới đến thuê đất để đầu tư xây dựng nhà máy. Đây là điểm thuận lợi làm cho các nhà đầu tư bất động sản công nghiệp ngày càng gia tăng. Mặt khác, Chính phủ cũng chú trọng phát triển các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên toàn quốc điều này dẫn tới sự gia tăng ngày càng nhiều của các doanh nghiệp bất động sản công nghiệp. Vì vậy sự cạnh tranh thu hút nguồn vốn đầu tư giữa các doanh nghiệp trong phân khúc này ngày càng gia tăng.

***. Cách quản trị:**

Công ty chủ động nghiên cứu thị trường, tập trung nguồn lực đầu tư để nhanh chóng đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư. Tận dụng ưu thế của doanh nghiệp về vị trí địa lý, chất lượng cơ sở hạ tầng của khu công nghiệp. Thường xuyên tiếp xúc với Khách hàng hiện hữu để kịp thời cập nhật và đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng. Nâng cao uy tín của doanh nghiệp và cải thiện chất lượng dịch vụ cung cấp.

6.3. Rủi ro pháp luật:

Các thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà Nước về các lĩnh vực Công ty đang hoạt động cũng ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Hệ thống pháp luật của Việt Nam hiện nay đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung có thể ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như công tác thu hút đầu tư của Công ty.

***. Cách quản trị:**

Để hạn chế những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến lĩnh vực đang hoạt động để từ đó điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp. Đồng thời, nắm vững và luôn nghiêm túc tuân thủ những quy định của pháp luật hiện hành.

6.4. Rủi ro môi trường:

Là một doanh nghiệp đang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, Công ty phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường. Việc thu hút các Nhà đầu tư từ các ngành nghề, lĩnh vực sản xuất khác nhau sẽ dẫn tới việc thu gom, xử lý nước thải, rác thải tương đối khó khăn, tốn kém nhiều chi phí.

***. Cách quản trị:**

Nhận thức được tầm quan trọng của các vấn đề về bảo vệ môi trường đối với sự phát triển bền vững, Công ty đã tính toán tới các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình lập kế hoạch triển khai dự án. Công ty cũng đã tiến hành xây dựng và đưa vào hoạt động nhà máy xử lý nước thải tập trung. Lựa chọn các dự án đầu tư phù hợp với định hướng phát triển, công nghệ và tuân thủ đầy đủ các quy định liên quan tới môi trường.

6.5. Rủi ro khác:

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt, dịch bệnh... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại đến tài sản cũng như ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án của Công ty, đặc biệt là quá trình tổ chức thực hiện đầu tư và triển khai sản xuất của các Nhà đầu tư trên địa bàn Khu công nghiệp Cộng Hòa.

***. Cách quản trị:**

Để giảm thiểu thấp nhất tổn thất từ những nguyên nhân bất khả kháng nêu trên, Công ty thường xuyên theo dõi, nắm bắt thông tin kịp thời để nhanh chóng đưa ra các biện pháp xử lý nhằm đạt hiệu quả cao nhất. Cụ thể:

- Thực hiện điều chỉnh quy hoạch, xây dựng hệ thống mương thoát nước và trạm bơm tiêu úng nhằm tăng khả năng tiêu thoát nước nhanh chóng và tạo vùng đệm dự trữ nước tạm thời trong mùa mưa lũ của Khu công nghiệp, có tính đến biến đổi khí hậu cực đoan có thể xảy ra;

- Luôn tuân thủ các quy định và thực hiện tốt các công tác phòng cháy, chữa cháy; Định kỳ phối hợp với lực lượng phòng cháy, chữa cháy của địa phương để thực hiện diễn tập nhằm tích lũy kinh nghiệm cho lực lượng phòng cháy, chữa cháy tại chỗ của Khu công nghiệp;

- Thực hiện nghiêm chỉ đạo của các cơ quan Trung ương cũng như địa phương về các biện pháp ứng phó, phòng chống khi dịch bệnh Covid-19 bùng phát lan rộng để hạn chế thấp nhất sự lây nhiễm dịch bệnh trong địa bàn Khu công nghiệp cũng như cộng đồng

dân cư địa phương xung quanh. Chủ động xây dựng các giải pháp, phương án ứng phó và bố trí lực lượng nhân sự để phối hợp nhanh, hiệu quả với các cấp có thẩm quyền, các cơ quan chuyên môn trong công tác phòng, chống dịch bệnh. Tham gia đầy đủ bảo hiểm cho người lao động trong Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2022:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Thông tin chung:

Năm 2022 dịch Covid-19 được đẩy lùi, tạo điều kiện thuận lợi cho ngành kinh doanh bất động sản công nghiệp nói chung và Công ty VRG nói riêng. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty VRG có nhiều khởi sắc, hoạt động xúc tiến đầu tư được triển khai mạnh mẽ, thu hút được 02 nhà đầu tư đến thuê lại đất, mang lại lợi nhuận cao, chia được cổ tức cho các Cổ đông.

- Kết quả sản xuất kinh doanh so với kế hoạch:

Kết thúc năm 2022, Lợi nhuận trước thuế ghi nhận 62.904 triệu đồng đạt 28,15% so với kế hoạch mà ĐHĐCĐ đề ra. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 178.785 triệu đồng đạt 27,92 so với kế hoạch đề ra. Mặc dù kết quả lợi nhuận năm 2022 cao hơn 10 lần so với năm trước nhưng vẫn không đạt so với kế hoạch mà ĐHĐCĐ đề ra là do quá trình xây dựng kế hoạch Công ty đã không lường hết những khó khăn khách quan và chủ quan nên xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch cao hơn nhiều so với khả năng thực hiện, Cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

Tình hình thực hiện kế hoạch năm 2022

Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch ĐHĐCĐ 2022	Thực hiện năm 2022	Thực hiện /Kế hoạch (%)
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	223.481	62.903	28,15
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	178.785	49.923	27,92

- Kết quả kinh doanh qua các năm:

Bảng chỉ tiêu kết quả kinh doanh giai đoạn từ năm 2020-2022

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tổng Doanh thu	Triệu đồng	37.064,87	27.144,21	129.233,74
Tổng chi phí	Triệu đồng	24.029,32	21.957,29	66.330,25
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	13.035,55	5.186,92	62.902,81
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	11.058,24	4.346,92	49.923,26

Qua số liệu chỉ tiêu kết quả kinh doanh từ năm 2020 - 2022 cho thấy doanh thu và lợi nhuận giảm vào năm 2021 do đại dịch covid- 19. Sau đại dịch Covid- 19, năm 2022 tăng trưởng vượt bậc.

- Cơ cấu doanh thu:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Năm 2022	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
		(Tỷ đồng)	(%)	(Tỷ đồng)	(%)	(Tỷ đồng)	(%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22,78	59,84	17,82	65,66	122,83	94,98
2	Doanh thu hoạt động tài chính	15,27	40,11	9,31	34,30	6,39	4,94
3	Doanh thu khác	0,019	0,05	0,0093	0,03	0,10	0,07
	Tổng	38,07	100,00	27,14	100,00	129,32	100,00

Trong cơ cấu doanh thu thì doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ là doanh thu chính thường chiếm hơn 50% tỷ trọng tổng doanh thu và có xu hướng tăng dần. Năm 2020 là 59,84%, năm 2021 là 65,66%, năm 2022 là 94,98%. Bên cạnh đó, nguồn doanh thu từ hoạt động tài chính giảm dần từ 40,11% năm 2020 đến năm 2021 còn 34,3% và năm 2022 là 4,94% nguyên nhân là Công ty phải giải ngân cho việc thực hiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Cộng Hòa. Doanh thu khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong tổng doanh thu của Công ty.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Thành viên Hội đồng quản trị:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT (ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn là Thành viên HĐQT (ngày miễn nhiệm)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần của cá nhân tại Công ty
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Năm 2005		0%
2	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	Năm 2020		0%
3	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011		0%
4	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	Năm 2019		0%
5	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	22/04/2022		0%
6	Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên		22/04/2022	0%

7	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014		0%
8	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy Viên	30/06/2021		0%

- Thành viên Ban kiểm soát:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu (Ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn (ngày miễn nhiệm)	Trình độ chuyên môn	Tỷ lệ sở hữu cổ phần của cá nhân tại Công ty
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng Ban	Ngày 24/06/2020		Thạc sỹ tài chính kế toán	0%
2	Ông Lê Thanh Ngọc	Ủy viên	Ngày 23/6/2016		Thạc sỹ Tài chính	0%
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	Ngày 23/6/2016		Cử nhân kế toán	0%

3. Thành viên Ban Điều hành:

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức danh	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm thành viên Ban điều hành	Tỷ lệ sở hữu cổ phần của cá nhân tại Công ty
1	Đặng Văn Thiệu	TGD	04/03/1968	Thạc sỹ TCKT	24/06/2020	0%
2	Bùi Gia Hưng	P.TGD	14/09/1972	Cử nhân kinh tế	01/05/2008	0%
3	Lương Văn Đức	P.TGD	14/08/1977	Kỹ sư xây dựng	01/02/2021	0%
4	Mai Thế Thư	KTT	20/10/1966	Cử nhân tài chính kế toán	24/06/2020	0%

4. Nhân sự và chính sách nhân sự:

- Số lượng CB.CNV của Công ty trung bình năm 2022: 35 người tương đối ổn định trong 3 năm gần đây.
- Cơ cấu nhân sự như bảng tổng hợp dưới đây:

STT	Diễn giải	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
I	Theo trình độ lao động	33	35	35
1	Đại học và trên Đại học	25	29	27
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	2	2	2
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật, LĐ phổ thông	6	4	6
II	Theo đối tượng lao động	33	35	35
1	Lao động trực tiếp			
2	Lao động gián tiếp	33	35	35
III	Theo giới tính	33	35	35

1	Nam	27	28	27
2	Nữ	6	7	8

- Chính sách đối với người lao động: Tuân thủ đúng chính sách liên quan đến người lao động của nhà nước.

- Chính sách xã hội: Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cho cán bộ công nhân viên theo đúng các quy định của pháp luật.

5. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án

*. Tiến độ thực hiện các 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 09/4/2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13/ 01/2020 với tổng vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng.

- Hiện nay Công ty đã đưa dự án vào kinh doanh và vẫn đang tiến hành hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp. Giá trị đầu tư đến hết năm 2022 ước đạt 488,33 tỷ đồng, giá trị giải ngân đạt 466,98 tỷ đồng.

- Hiện tại Công ty đã thu hút được 09 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 84,11 ha (đạt 57,79% tỷ lệ lấp đầy). Chi tiết các nhà đầu tư đã thuê hạ tầng của khu công nghiệp được thống kê như sau:

TT	Tên Nhà đầu tư	Diện tích thuê (m2)	Tổng vốn đầu tư của dự án (triệu USD)	Tên dự án
I	Nhà đầu tư trong nước	525.529,17	84,797	
1	Công ty TNHH Nice Ceramic	525.529,17	84,797	Sản xuất gạch ốp lát cao cấp
I	Nhà đầu tư nước ngoài	217.582	43,337	
1	Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Cương Việt Nam	34.992	9,9	Sản xuất, gia công, kinh doanh đồ dùng sinh hoạt từ hạt nhựa
2	Công ty TNHH điện tử POYUN Việt Nam	50.067,5	8,081	Nhà máy sản xuất và gia công máy móc, linh kiện liên quan đến thiết bị khuếch đại âm thanh
3	Công ty TNHH EASTECH Việt Nam	41.227,5	5,556	Sản xuất, gia công loa và linh kiện loa
4	Công ty TNHH công nghệ DAINITY&GEMMY Việt Nam	50.067,5	6,061	Nhà máy sản xuất, gia công Amplifier, loa và linh kiện Amplifile, loa
5	Công ty TNHH SUN ACOUSTIC VINA	41.227,5	13,739	Sản xuất và gia công củ loa, phân tần, loa thành phẩm
6	Công ty TNHH cổ phần dây điện công nghiệp Jung Shing	36.335	8,2	Sản xuất , gia công dây điện
7	Công ty TNHH Achim	10.000	2,5	Chế biến, bảo quản Hải sâm,

TT	Tên Nhà đầu tư	Diện tích thuê (m2)	Tổng vốn đầu tư của dự án (triệu USD)	Tên dự án
	Việt Nam			vây cá mập, Còi sò điệp và các thức ăn từ khoai lang, ngô và thịt gà
8	Công ty TNHH khoa kỹ sinh vật Thăng Long Hải Dương	51.651	35	Sản xuất thức ăn thủy sản, thức ăn con giống, thức ăn tôm, thức ăn cá, thức ăn bổ sung
Tổng cộng:		841.097,17	173,834	

6. Tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tăng giảm (%)
		(ĐVT: Đồng)	(ĐVT: Đồng)	
1	Tổng giá trị tài sản	619.988.490.110	699.881.343.174	112,89
2	Doanh thu thuần	17.826.349.624	122.832.198.418	689,05
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.741.576.023	62.924.505.274	1.095,94
4	Lợi nhuận khác	(554.650.389)	(21.696.960)	3,91
5	Lợi nhuận trước thuế	5.186.925.634	62.902.808.314	1.212,72
6	Lợi nhuận sau thuế	4.346.916.445	49.923.257.233	1.148,48

- Tình hình tài chính:

Nhìn vào bảng tổng hợp trên thì hầu hết các chỉ tiêu tài chính năm 2022 đều tăng trưởng so với năm 2021: Tổng giá trị tài sản tăng 12,89% so với năm 2021, doanh thu thuần tăng 589,05% so với năm 2021, lợi nhuận sau thuế tăng hơn 10 lần so với năm 2021. Trong năm vừa qua, Công ty đã thực hiện tốt hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư nên kết quả kinh doanh Công ty đã có sự tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận.

- Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	7,25	10,25	7,76
- Hệ số thanh toán nhanh	lần	6,97	10,25	7,76

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
- Hệ số nợ/tổng tài sản		0,58	0,56	0,54
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu		1,39	1,29	1,19
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
- Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	vòng	0,033	0,01	0,047
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	50,78	24,38	40,66
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn CSH	%	3,99	1,61	15,63
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng TS	%	1,68	0,70	7,06
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động KD/ Doanh thu thuần	%	60,77	32,21	51,23

Nhìn vào các chỉ tiêu tài chính cơ bản như các hệ số thanh toán, khả năng hoạt động và khả năng sinh lời cho thấy khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty rất cao, khả năng sinh lời tốt và tăng trưởng tốt so với năm 2021. Điều này cho thấy tình hình tài chính của công ty rất lành mạnh, vốn được sử dụng hiệu quả.

7. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Cổ phần:

Tính đến hết ngày 31/12/2022, Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã phát hành 25.894.868 cổ phiếu đang giao dịch tại sàn UpCom. Trong đó:

- Số cổ phần phổ thông : 25.894.868 cổ phiếu
- Số cổ phần ưu đãi : 0 cổ phiếu
- Số cổ phần đang lưu hành : 25.894.868 cổ phiếu
- Số cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu

- Cơ cấu cổ đông

Bảng cơ cấu cổ đông

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông lớn	18.428.180	71,17
2	Cổ đông nhỏ	7.466.688	28,83
3	Cổ phiếu quỹ	-	-
	<u>Tổng</u>	<u>25.894.868</u>	<u>100</u>
1	Cổ đông tổ chức	21.275.728	82,16
2	Cổ đông cá nhân	4.619.140	17,84
3	Cổ phiếu quỹ	-	-
	<u>Tổng</u>	<u>25.894.868</u>	<u>100</u>

Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
1. Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	0301266564	3.908.480	15,09
2. Cty TNHH MTV Tổng Cty Cao su Đồng Nai	3600259465	1.432.600	5,53
3. Công ty cổ phần Cao su Tây Ninh	3900242776	1.766.000	6,82
4. Công ty TNHH TB.Group Việt Nam	1101928029	1.952.200	7,54
5. Công ty CP xây dựng incotec	0313685048	6.038.300	23,32
6. Công ty CP đầu tư và phát triển đô thị An Lộc	0305016371	3.330.600	12,86

- Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

+ Đợt tăng vốn trong năm: Không có

+ Lịch sử tăng vốn: Năm 2012, vốn thực góp của Công ty đạt 258.948.680.000 đồng, tương đương với 25.894.868 cổ phần. Từ năm 2012 đến nay, doanh nghiệp không thay đổi Vốn điều lệ.

- Các giao dịch cổ phiếu quỹ và chứng khoán khác: Không có

8. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

- Tác động lên môi trường:

+ Công ty luôn đảm bảo tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan đến bảo vệ môi trường khu công nghiệp. Công tác bảo vệ môi trường luôn được chú trọng thực hiện thường xuyên, cụ thể như : Không thu hút đầu tư đối với các doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực có nguy cơ gây ô nhiễm cao; Quản lý, giám sát, tư vấn và hỗ trợ các doanh nghiệp thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng cơ bản và quá trình sản xuất. Thực hiện tốt công tác quản lý vệ sinh môi trường thông qua việc hỗ trợ, kiểm soát lượng nước thải, rác thải, khí thải của các doanh nghiệp. Chủ động phối hợp và hỗ trợ các cơ quan chức năng trong quá trình thẩm định cấp giấy phép cũng như định kỳ kiểm tra hoạt động xả thải ra môi trường.

+ Xây dựng các tiêu chí để đánh giá tác động của nguồn nước thải, chất thải đến môi trường xung quanh thông qua việc kiểm soát chặt chẽ nguồn nước đầu vào và nguồn nước thải đầu ra (phát thải từ hoạt động vận hành khối văn phòng và khối sản xuất công nghiệp của các Nhà đầu tư). Các nguồn nước thải và chất thải trong Khu công nghiệp luôn được Công ty xử lý theo đúng các quy trình kỹ thuật, đảm bảo an toàn và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Tiêu thụ năng lượng:

Với ngành nghề kinh doanh chính hiện nay của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp nên ngay từ khi lập quy hoạch dự án cho đến khi triển khai đầu tư xây dựng, Công ty luôn chú trọng việc nghiên cứu các giải pháp nhằm tiết kiệm năng lượng một cách tối ưu như:

+ Thiết kế, đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ hệ thống đèn chiếu sáng của các tuyến đường giao thông, hệ thống máy bơm tăng áp... trong Khu công nghiệp là các sản phẩm tiết kiệm điện.

+ Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức tiết kiệm năng lượng cho toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty như: Tắt hệ thống điều hòa nhiệt độ và đèn chiếu sáng trong phòng làm việc sau khi tan ca.

- **Tiêu thụ nước:** Công ty luôn tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức về việc sử dụng tiết kiệm nước trong SXKD cũng như trong sinh hoạt đối với các nhà đầu tư trong KCN Cộng Hòa cũng như toàn thể CBCNV của Công ty.

- Chính sách liên quan đến người lao động:

Công ty luôn chú trọng quan tâm sức khỏe và an toàn của người lao động, trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm, công tác an toàn vệ sinh lao động được thực hiện đúng quy định. Chăm lo đời sống sức khỏe, tinh thần cho người lao động, tổ chức các hoạt động tập thể nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa các cán bộ, công nhân viên Công ty.

- Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Với định hướng phát triển bền vững, Công ty luôn dành các nguồn lực trong khuôn khổ cho phép để quan tâm đến lợi ích của cộng đồng xã hội, đặc biệt là cộng đồng địa phương

khu vực quanh khu công nghiệp Cộng Hòa như hỗ trợ kinh phí cho các các hoạt động xã hội, phòng chống khắc phục hậu quả thiên tai, dịch bệnh...

III. Báo cáo và đánh giá của Ban tổng giám đốc:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	KH năm 2022 (ĐVT: Đồng)	Thực hiện (ĐVT: Đồng)		Tăng trưởng (%)	
		Năm 2021	Năm 2022	Thực hiện năm 2022/Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2022/Thực hiện năm 2021
Lợi nhuận trước thuế	223.481,00	5.186,93	62.902,81	28,15	1.212,72
Lợi nhuận sau thuế	178.785,00	4.346,92	49.923,26	27,92	1.148,47

Năm 2022 kết quả kinh doanh của Công ty tăng nhiều so với năm 2021: Lợi nhuận trước thuế tăng hơn 11 lần và lợi nhuận sau thuế tăng hơn 10 lần so với năm 2021. Tuy nhiên kết quả này chỉ đạt 28,15% lợi nhuận trước thuế và 27,92% lợi nhuận sau thuế so với kế hoạch mà ĐHCĐ đề ra. Nguyên nhân là do khi xây dựng kế hoạch Công ty đã không phân tích kỹ các yếu tố khách quan và chủ quan ảnh hưởng đến kết quả SXKD dẫn đến xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch cao hơn nhiều so với khả năng thực hiện.

2. Tình hình tài chính:

- Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Chênh lệch	
	(ĐVT: Đồng)	(ĐVT: Đồng)	Số tiền (Đồng)	Tỷ lệ (%)
A. Tài sản ngắn hạn	222.591.758.285	259.094.994.415	36.503.236.130	116,40
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	15.172.341.405	36.301.825.323	21.129.483.918	239,26
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	154.000.000.000	55.000.000.000	(99.000.000.000)	35,71
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	46.487.547.836	167.081.301.064	120.593.753.228	359,41
IV. Hàng tồn kho	-	-	-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	6.931.869.044	711.868.028	(6.220.001.016)	10,27
B. Tài sản dài hạn	397.396.731.825	440.785.324.119	43.388.592.294	110,92
I. Các khoản phải thu dài hạn	80.941.987.128	80.941.987.128	-	100,00
II. Tài sản cố định	116.191.929.612	106.632.119.238	(9.559.810.374)	91,77
III. Bất động sản đầu tư	95.877.728.190	93.238.092.651	(2.639.635.539)	97,25

IV. Tài sản dở dang dài hạn	79.215.739.783	134.594.140.796	55.378.401.013	169,91
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	25.093.156.582	25.145.653.647	52.497.065	100,21
VI. Tài sản dài hạn khác	76.190.530	233.330.659	157.140.129	306,25
Tổng cộng tài sản	619.988.490.110	699.880.318.534	79.891.828.424	112,89

Nhìn vào bảng tổng hợp trên cho thấy tổng tài sản năm 2022 tăng 79.892.853.064 đồng tương đương với 12,89% so với năm 2021. Trong đó, tài sản ngắn hạn tăng 6,4% và tài sản dài hạn tăng 10,92%.

- Tình hình nợ phải trả:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Chênh lệch	
	ĐVT: Đồng)	(ĐVT: Đồng)	Số tiền (Đồng)	Tỷ lệ (%)
I. Nợ ngắn hạn	21.714.625.088	33.423.217.088	11.708.592.000	153,92
1. Phải trả cho người bán	10.112.683.081	7.166.543.658	(2.946.139.423)	70,87
2. Người mua trả tiền trước	0	0	-	
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	-	10.695.542.827	10.695.542.827	
4. Phải trả người lao động	-	2.138.583.065	2.138.583.065	
5. Chi phí phải trả	104.273.150	2.712.189.272	2.607.916.122	2.601,04
6. Phải trả ngắn hạn khác	2.923.996.217	2.331.685.626	(592.310.591)	79,74
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	8.305.864.286	8.305.864.286	-	100,00
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	267.808.354	72.808.354	(195.000.000)	27,19
II. Nợ dài hạn	327.956.261.811	347.031.241.002	19.074.979.191	105,82

Tình hình nợ phải trả năm 2022 tăng lên so với năm 2021. Trong đó, nợ ngắn hạn tăng lên 53,92% và nợ dài hạn tăng lên 5,82% so với năm 2021. Khoản nợ này tăng là do trong năm có doanh thu nhận trước của 02 hợp đồng cho thuê lại đất đối với Công ty TNHH Achim Việt Nam và Công ty TNHH khoa kỹ sinh vật Thăng Long.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Bên cạnh việc sử dụng các chuyên gia có kinh nghiệm lâu năm ở một số lĩnh vực mà Công ty đã và đang triển khai đầu tư, Ban lãnh đạo Công ty đang thực hiện phương án trẻ hóa đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý thông qua việc tuyển dụng các cán bộ trẻ có trình độ chuyên môn để đào tạo, bồi dưỡng, qua đó xây dựng Công ty ngày càng phát triển bền vững.

Tiếp tục nghiên cứu để bổ sung hoàn thiện các Nội quy, Quy chế, Chức năng nhiệm vụ các phòng ban để phát huy tối đa tính tích cực, năng động sáng tạo của mỗi CB.CNV trong Công ty.

4. Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Căn cứ ý kiến loại trừ của kiểm toán viên trong báo cáo kiểm toán năm 2022 về công nợ phải thu khó đòi của Công ty TNHH Nice Ceramic và số dự phòng phải trích lập tương ứng với khoản công nợ này, Công ty xin được giải trình như sau:

- Đây là 2 khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Nice Ceramic (Bao gồm: tiền thuê lại đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice ceramic (Công ty NICE) đã ký hợp đồng thuê lại đất và nhận bàn giao đất của Công ty nhưng không xác nhận công nợ vì Công ty NICE 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 theo đề nghị của Công ty NICE. Đến nay Công ty NICE vẫn tiếp tục có văn bản gửi đi các cơ quan của Tỉnh Hải Dương để đề nghị xem xét giải quyết và không ký biên bản xác nhận công nợ và đối chiếu công nợ với Công ty.

- Về phương án giải quyết khoản công nợ phải thu khó đòi kéo dài liên quan tới Công ty TNHH Nice Ceramic:

1. Công ty tiếp tục củng cố hồ sơ làm việc với Công ty TNHH Nice Ceramic xác nhận công nợ và thanh toán theo đúng Hợp đồng đã ký.

2. Trong trường hợp Công ty TNHH Nice Ceramic cố tình không thanh toán số công nợ nói trên Công ty sẽ chủ động củng cố hồ sơ chuyển Tòa án để giải quyết theo quy định của Pháp luật.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về mọi mặt hoạt động của Công ty

Chỉ tiêu	KH năm 2022 (triệu đồng)	Thực hiện Triệu Đồng)		Tăng trưởng (%)	
		Năm 2021	Năm 2022	Thực hiện /Kế hoạch	Thực hiện năm nay/Thực hiện năm trước
Lợi nhuận trước thuế	223.481,00	5.186,93	62.902,81	28,15	1.212,74
Lợi nhuận sau thuế	178.785,00	4.346,92	49.923,26	27,92	1.148,21

Năm 2022 với tình hình kinh tế của Việt Nam còn nhiều khó khăn nhưng Ban điều hành Công ty đã cố gắng, nỗ lực đẩy mạnh hoạt động xúc tiến đầu tư thu hút được thêm 02 nhà đầu tư vào thuê lại đất trong khu công nghiệp mang lại lợi nhuận lớn hơn năm trước nhiều lần. Do Ban điều hành Công ty chưa phân tích đầy đủ các yếu tố khách quan và chủ quan có thể ảnh hưởng đến kết quả SXKD nên xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch quá cao dẫn tới kết quả thực hiện còn thấp so với kế hoạch mà ĐHĐCĐ đề ra.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc:

Trong năm 2022, qua công tác kiểm tra, giám sát Hội đồng quản trị nhận thấy:

- Ngay từ đầu năm, Ban Tổng giám đốc Công ty đã chủ động và cố gắng đẩy mạnh hoạt động thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp, hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN Cộng Hòa ngày càng khang trang hơn.

- Ban Tổng giám đốc đã có nhiều cố gắng để triển khai các hoạt động đối ngoại với chính quyền các địa phương nhằm nâng cao uy tín và vị thế của Công ty trong định hướng phát triển dài hạn (Điều chỉnh quy hoạch KCN giai đoạn 1; Mở rộng KCN giai đoạn 2; Xây dựng phương án triển khai Cụm công nghiệp Hoàng Tân, Chí Linh, Hải Dương; Xây dựng phương án triển khai các Cụm công nghiệp tại huyện Đức Hòa và huyện Tân Trụ, tỉnh Long An ...).

3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

- Định hướng trung và dài hạn:

+ Hội đồng quản trị sẽ tích cực nghiên cứu các chủ trương và các giải pháp để tăng cường thu hút đầu tư vào khu công nghiệp Cộng Hòa; nghiên cứu mở rộng khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2; đầu tư xây dựng các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, cụm công nghiệp ở những địa bàn thuận lợi; Xây dựng các kịch bản trình Đại hội đồng cổ đông thông qua làm cơ sở chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện.

- Phương hướng thực hiện:

+ Tập trung kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty,

+ Sử dụng lao động phù hợp, có hiệu quả. Tiếp tục nâng cao trình độ, chất lượng chuyên môn của đội ngũ cán bộ. Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CB.CNV, từng bước tăng thu nhập cho người lao động.

+ Xây dựng các phương án để đẩy mạnh công tác xúc tiến đầu tư vào khu công nghiệp.

***. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2023:**

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2022	Kế hoạch năm 2023	Tăng trưởng (%)
	(ĐVT: Triệu Đồng)	(ĐVT: Triệu Đồng)	
Lợi nhuận trước thuế	62.902,81	107.234,86	170,47
Lợi nhuận sau thuế	49.911,71	85.787,89	171,88

Cổ tức (năm 2022 mới thực hiện tạm ứng cổ tức 16% còn tỷ lệ chi trả chính thức sẽ phụ thuộc vào NQ của ĐHĐCĐ năm 2023 hợp vào thời gian tới, năm 2023 dự kiến chia cổ tức tỷ lệ 30%)	41.431,79	77.684,60	187,50
--	-----------	-----------	--------

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng quản trị:

* Danh sách các thành viên HĐQT như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT (ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn là Thành viên HĐQT (ngày miễn nhiệm)
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Năm 2005	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	22/4/2022	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	Năm 2020	
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	
5	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	Năm 2019	
6	Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên	Năm 2013	22/4/2022
7	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014	
8	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy Viên	30/6/2021	

* Các cuộc họp của HĐQT:

- Lần 1: Ngày 14/01/2022, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thực hiện điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021.

- Lần 2: Ngày 02/3/2022, họp Hội đồng quản trị Công ty (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thống nhất tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

- Lần 3: Ngày 20/4/2022, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ.

- Lần 4: Ngày 19/9/2022, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc giới thiệu bổ sung quy hoạch các chức danh lãnh đạo, quản lý Công ty do Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam quản lý (giai đoạn 2021-2026 và giai đoạn 2026-2031).

- Lần 5: Ngày 07/10/2022, họp Hội đồng quản trị (theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc thực hiện chi hoa hồng môi giới thu hút đầu tư vào KCN Cộng Hòa

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp (%)	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	05	100%	

2	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	05	100%	
3	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	02	100%	Được bổ nhiệm ngày 22/4/2022
4	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	05	100%	
5	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy viên	05	100%	
6	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	04	80%	(Vắng 01 buổi do đi công tác)
7	Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên	02	40%	(Vắng 01 buổi do đi công tác và được miễn nhiệm ngày 22/4/2022)
8	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	05	100%	

2. Ban kiểm soát:

* Danh sách các thành viên trong Ban kiểm soát như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu (Ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn (ngày miễn nhiệm)	Trình độ chuyên môn
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng Ban	Ngày 24/06/2020		Thạc sĩ Tài chính - kế toán
2	Ông Lê Thanh Ngọc	Ủy viên	Ngày 23/6/2016		Thạc sĩ Tài chính
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	Ngày 23/6/2016		Cử nhân kế toán

* Các hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2022, Ban kiểm soát Công ty đã triển khai 7 cuộc họp bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản bao gồm:

- Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021 và kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022.

- Thông qua các dự thảo Báo cáo, tờ trình của Ban kiểm soát trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

- Thông qua báo cáo hoạt động các quý 1, quý 2 và quý 3 của Ban Kiểm soát

- Thông qua báo cáo thẩm định Báo cáo tài chính sau kiểm toán của Công ty năm 2021 và BCTC 6 tháng năm 2022.

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự cuộc họp	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Lý do không tham dự
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban	7	100%	100%	
2	Ông Lê Thanh Ngọc	Ủy viên	7	100%	100%	
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	7	100%	100%	

Ban kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên (01 trưởng ban và 02 uỷ viên). Các thành viên Ban kiểm soát được phân công cụ thể trong công tác giám sát, kiểm soát, thường xuyên trao đổi thông tin lẫn nhau và tham gia đầy đủ các phiên họp của Hội đồng quản trị Công ty, cụ thể như:

- Thường xuyên giám sát việc tuân thủ pháp luật, điều lệ công ty đối với HĐQT và Ban điều hành Công ty.

- Giám sát việc thực hiện các hạng mục đầu tư XD CB, xúc tiến đầu tư...

- Kiểm tra tình hình thực hiện quỹ tiền lương, các chính sách liên quan đối với người lao động.

- Thẩm định Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021, các quý và 6 tháng năm 2022 của Công ty nhằm đảm bảo không còn những sai sót trọng yếu trong số liệu tài chính và phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài sản và nguồn vốn của công ty.

- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các chỉ tiêu tài chính và Đại hội đồng cổ đông đề ra.

- Kiểm tra việc công bố thông tin Công ty đại chúng theo quy định của Luật chứng khoán và Thông tư số 96/2020/TT-BTC của Bộ tài chính.

- Thường xuyên giải đáp các thắc mắc của cổ đông Công ty về tình hình sản xuất kinh doanh, thanh toán cổ tức, thủ tục cấp lại giấy chứng nhận sở hữu cổ phần...

Trong năm vừa qua, Ban kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ 5% cổ phần trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động của Công ty hay việc điều hành của Hội đồng quản trị hoặc Ban điều hành Công ty.

3. Các giao dịch của người nội bộ và thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát Công ty

***. Các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan đến người nội bộ của Công ty: Không có**

***. Giao dịch, hợp đồng của công ty với người có liên quan: Không có**

***. Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty năm 2023 dự kiến chi trả như sau:**

STT	Chức danh	Số người	Tổng tiền (Tr.đ)
1	Chủ tịch Hội đồng quản trị	1	120
2	Thành viên Hội đồng quản trị	6	360
3	Thành viên Ban kiểm soát không chuyên trách	2	120
	Tổng cộng		600

VI. Báo cáo tài chính:

1. Ý kiến kiểm toán:

- **Ý kiến ngoại trừ của kiểm toán:** 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 3.780.656.848 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 dư 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).

2. Báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính năm 2022 do Chi nhánh công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C tại Hà Nội thực hiện. Báo cáo kiểm toán số 2.0254/23/TC-AC phát hành ngày 27/03/2023.

(Đính kèm BCTC năm 2022 đã được kiểm toán và phát hành ngày 27/03/2023)

Nơi Nhận:

- Như kính gửi;
- BKS Cty (để biết);
- Ban Tổng giám đốc Cty (để biết);
- Thư ký Cty (để biết);
- Website Cty;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Phạm Trung Thái
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 sổ 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 sổ 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



Ngày 27 tháng 03 năm 2023

Số: 2.0254/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ 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 CNĐKHN 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 CNĐKHN 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
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		259.094.994.415	222.591.758.285
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	36.301.825.323	15.172.341.405
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
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		55.000.000.000	154.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	55.000.000.000	154.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		167.081.301.064	46.487.547.836
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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		711.868.028	6.931.869.044
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 - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		440.785.324.119	397.396.731.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		80.941.987.128	80.941.987.128
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		106.632.119.238	116.191.929.612
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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	93.238.092.651	95.877.728.190
<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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		134.594.140.796	79.215.739.783
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
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		25.145.653.647	25.093.156.582
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		233.330.659	76.190.530
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	233.330.659	76.190.530
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		699.880.318.534	619.988.490.110

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
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		380.454.458.090	349.670.886.899
I. Nợ ngắn hạn	310		33.423.217.088	21.714.625.088
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		-	-
II. Nợ dài hạn	330		347.031.241.002	327.956.261.811
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
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		319.425.860.444	270.317.603.211
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	319.425.860.444	270.317.603.211
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		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		699.880.318.534	619.988.490.110

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

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		49.923.257.233	4.346.916.445
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	1.896	122
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	1.896	122

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

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	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(28.622.401.924)	(62.630.913.819)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(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
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		50.285.196.433	83.035.209.832

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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(533.310.591)	(10.037.374.316)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		21.129.483.918	10.366.921.697
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	15.172.341.405	4.805.419.708
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	36.301.825.323	15.172.341.405

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

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.

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:

Loại tài sản cố định

Cơ sở hạ tầng

Số năm

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 quy 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 tắt 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 chỉ 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
Cộng	36.301.825.323	15.172.341.405

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 ⁽ⁱ⁾	300.000.000	-	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam ⁽ⁱⁱ⁾	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An ⁽ⁱⁱⁱ⁾	25.000.000.000	(172.980.282)	25.000.000.000	(225.477.347)
Cộng	25.818.583.929	(672.930.282)	25.818.583.929	(725.427.347)

(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:

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

(*) 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/HĐTD 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An ^(*)	4.000.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	51.234.563.824	23.755.575.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại MD Việt Nam ^(**)	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
Cộng	55.234.563.824	23.755.575.000

(*) 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 m³ đất san lấp tại mỏ đất Hang Khổng, Gốc 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 m³ và 200.000 m³/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	-
Cộng	20.261.709.152 (512.756.031)		12.184.758.762 (512.756.031)	

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 m2	38.981.678.851	38.981.678.851
Diện tích 747.271,11 m2	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m2	80.747.879	80.747.879
Tiền đền bù GPMB khác	265.383.200	265.383.200
Cộng	80.941.987.128	80.941.987.128

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)	
Cộng	24.100.654.307 (18.591.273.244)		18.455.629.451 (13.980.233.552)	

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
Số cuối năm	18.591.273.244	13.980.233.552

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
Cộng	184.551.746	206.585.704

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	-
Cộng	233.330.659	76.190.530

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>
Nguyên giá					
Số đầu năm	140.556.111.616	166.181.818	4.017.733.281	167.305.455	144.907.332.170
Số cuối năm	140.556.111.616	166.181.818	4.017.733.281	167.305.455	144.907.332.170

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng

vẫn còn sử dụng

Chờ thanh lý

166.181.818

3.301.613.641

43.860.000

3.511.655.459

Giá trị hao mòn

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
Số cuối năm	34.100.389.601	166.181.818	3.931.470.651	77.170.862	38.275.212.932

Giá trị còn lại

Số đầu năm	115.860.087.539	-	208.217.742	123.624.331	116.191.929.612
Số cuối năm	106.455.722.015	-	86.262.630	90.134.593	106.632.119.238

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:

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

(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:

	Năm nay	Năm trước
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)
Số cuối kỳ	134.594.140.796	79.215.739.783

(*) 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:

Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt	Chi phí đã thực hiện đến 31/12/2022	Chi phí chưa thực hiện
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
Cộng	834.186.901.000	378.125.641.356	456.061.259.644

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
Cộng	7.166.543.658	10.112.683.081

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)		-
Cộng	-	475.278.431	13.108.131.544	(1.988.630.107)	10.695.542.827	51.319.821

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%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	12.979.551.081	1.200.013.127
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm(*)		(360.003.938)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	12.979.551.081	840.009.189

(*) 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 m² từ tháng 8 năm 2008 cho đến hết năm 2024; được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 747.271,11 m² từ tháng 4 năm 2016 đến hết tháng 3 năm 2027 và được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 1.450 m² từ tháng 6 năm 2016 đến hết tháng 5 năm 2027.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

14. Chi phí phải trả

14a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới ^(*)	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
Cộng	2.712.189.272	104.273.150

(*) 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.

	Số cuối năm	Số đầu năm
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
Cộng	292.730.097.709	301.035.961.997

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	600.000.000	660.000.000
Thù lao phải trả HĐQT, Ban Kiểm soát	600.000.000	660.000.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác	1.731.685.626	2.263.996.217
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
Cộng	2.331.685.626	2.923.996.217

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)	-
Cộng	267.808.354	815.000.000	(1.010.000.000)	72.808.354

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)
Số dư cuối năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	4.316.325.544	4.872.597.667	270.317.603.211
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)
Số dư cuối năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	4.533.675.544	53.763.504.900	319.425.860.444

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
Cộng	122.832.198.418	17.826.349.624

(*) 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)
Cộng	77.355.059.116	4.341.333.006

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
Cộng	41.937.280.614	9.553.632.790

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	-
Cộng	6.391.949.925	9.308.562.136

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

	Năm nay	Năm trước
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>	<i>4.051.946.412</i>	<i>867.720.524</i>
Cộng	21.139.028.429	11.611.825.600

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	31.296.960	563.950.389

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

	Năm nay	Năm trước
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
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.896	122

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

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	66.322.452.410	21.171.530.390

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 ^(*)	Tiền thưởng	Cộng thu nhập
Năm nay				
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 Chanh - 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
Cộng	838.005.000	630.000.000	969.520.107	2.437.525.107

(*) 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 Chanh - 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
Cộng	749.367.000	660.000.000	255.000.000	1.664.367.000

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 Chanh 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
Công ty cổ phần đầu tư phát triển cao su Nghệ An		
Tạm ứng hợp đồng mua mủ 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