

**Mẫu 08 CBTT/SGDHN**

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

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

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

Số: **288**/CBTT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 12 tháng 10 năm 2021

**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**

1. Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: VRG
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
4. Điện thoại: (0220) 3838026 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Mai Thế Thu, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: Định kỳ
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính quý 3 năm 2021 của công ty cổ phần phát triển đô thị và KCN cao su Việt Nam
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <http://vinaruco.com.vn>
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

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

  
Mai Thế Thu

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

Báo cáo tài chính quý 1 năm 2021  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ  
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**  
Mã số thuế: 0 8 0 0 3 0 0 4 4 3

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 3 năm 2021**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MỤC LỤC**

- Bảng cân đối kế toán
- Kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh Báo cáo tài chính
- Giải trình lợi nhuận tăng, giảm quý

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>230,762,458,194</b>	<b>266,516,092,466</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>5,912,498,531</b>	<b>4,805,419,708</b>
1. Tiền	111		5,912,498,531	4,805,419,708
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>178,000,000,000</b>	<b>231,774,342,521</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	178,000,000,000	231,774,342,521
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>40,668,867,439</b>	<b>23,880,968,870</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	23,952,645,540	19,628,478,092
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	24,794,100,000	261,000,000
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	4,929,443,299	14,080,075,722
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(13,007,321,400)	(10,088,584,944)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>6,181,092,224</b>	<b>6,055,361,367</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	144,514,247	227,742,628
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5,844,077,486	4,529,191,680
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		192,500,491	1,298,427,059
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>394,696,751,140</b>	<b>387,147,950,381</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>80,941,987,128</b>	<b>80,941,987,128</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	80,941,987,128	80,941,987,128
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>117,675,097,692</b>	<b>125,019,950,311</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	117,675,097,692	125,019,950,311
<i>Nguyên giá</i>	222		143,924,933,078	144,227,098,533
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(26,249,835,386)	(19,207,148,222)
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		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228	V.9	30,000,000	30,000,000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30,000,000)	(30,000,000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>96,546,769,398</b>	<b>98,542,063,960</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		102,655,888,125	102,635,041,670
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(6,109,118,727)	(4,092,977,710)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>74,147,368,296</b>	<b>57,205,415,810</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		74,147,368,296	57,205,415,810
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>25,318,633,929</b>	<b>25,318,633,929</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		25,818,583,929	25,818,583,929
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(499,950,000)	(499,950,000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>66,894,697</b>	<b>119,899,243</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	66,894,697	119,899,243
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>625,459,209,334</b>	<b>653,664,042,847</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>355,823,878,893</b>	<b>377,151,408,881</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>24,673,754,212</b>	<b>36,757,005,427</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	12,408,493,336	24,246,254,881
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	96,595,179
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	167,857,502	13,909,788
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	125,652,600
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	3,486,730,734	2,749,920,339
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		304,808,354	1,218,808,354
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>331,150,124,681</b>	<b>340,394,403,454</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14	36,326,536,009	39,341,416,566
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	294,806,563,783	301,035,961,999
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 Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>269,635,330,441</b>	<b>276,512,633,966</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>269,635,330,441</b>	<b>276,512,633,966</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258,948,680,000	258,948,680,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258,948,680,000	258,948,680,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2,180,000,000	2,180,000,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4,316,325,544	3,068,625,544
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		4,190,324,897	12,315,328,422
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		525,681,222	12,315,328,422
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,664,643,675	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>625,459,209,334</b>	<b>653,664,042,847</b>

Lập, ngày 10 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đặng Văn Thiệu

# Công ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Cao Su Việt Nam

Địa chỉ: Số 12, phố Nguyễn An, Phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## PHỤ LỤC 1

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Quý III năm 2021	Quý III năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	4.599.316.750	4.889.177.644
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4.599.316.750	4.889.177.644
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2.347.902.618	2.355.845.509
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2.251.414.132	2.533.332.135
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.162.779.318	3.765.328.986
7. Chi phí tài chính	22		-	2.400.000
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	3.254.105.970	2.179.066.133
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.160.087.480	4.117.194.988
11. Thu nhập khác	31	VI.5	600.000	6.600.000
12. Chi phí khác	32	VI.6	13.624.332	-
13. Lợi nhuận khác	40		(13.024.332)	6.600.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.147.063.148	4.123.794.988

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Năm nay	Năm trước
13.480.341.526	17.340.877.190
-	-
13.480.341.526	17.340.877.190
6.997.322.000	8.687.205.533
6.483.019.526	8.653.671.657
7.143.817.679	12.289.653.427
-	2.400.000
-	-
-	-
8.324.263.576	7.876.372.143
5.302.573.629	13.064.552.941
4.200.000	13.638.000
536.203.386	17.870.869
(532.003.386)	(4.232.869)
4.770.570.243	13.060.320.072

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tiếp theo)

	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này			
			Năm nay	Năm trước		
<b>CHỈ TIÊU</b>						
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	368,086,777	585,860,619	1,105,926,568	1,852,183,918
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		778,976,371	3,537,934,369	3,664,643,675	11,208,136,154
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V1.7	30	137	142	433
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	V1.7	30	137	142	433

Người lập biểu



Mai Thế Thư

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Lập, ngày 10 tháng 10 năm 2021

Tổng Giám đốc




Đặng Văn Thiệu



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		6.381.123.947	6.635.458.821
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(56.923.355.881)	(8.219.067.584)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.563.599.800)	(2.823.417.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.988.594.950	3.991.469.745
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(3.375.652.633)	(12.495.457.918)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(51.492.889.417)</b>	<b>(12.911.013.936)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(205.762.184)	(28.255.127.276)
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		(75.000.000.000)	(145.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		128.774.342.521	145.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.530.719.678	14.504.348.171
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>62.099.300.015</b>	<b>(13.750.779.105)</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
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		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.499.331.775)	(18.112.895.944)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(9.499.331.775)</b>	<b>(18.112.895.944)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>1.107.078.823</b>	<b>(44.774.688.985)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>4.805.419.708</b>	<b>57.575.034.168</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>5.912.498.531</b>	<b>12.800.345.183</b>

Lập, ngày 10 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Mai Thế Thư

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư



Tổng Giám đốc

Đặng Văn Thiệu

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

---

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần 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 (năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021.

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 37 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 37 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

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

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Chi phí trả trước

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

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí khác*

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

---

## 6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

## 7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

## 8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

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

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

Chi phí phải trả dài hạn của Công ty là khoản trích trước chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa tương ứng với diện tích đã cho thuê. Căn cứ để xác định chi phí phải trả dựa vào tổng mức đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đã được phê duyệt.

## 10. **Vốn chủ sở hữu**

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

## 11. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

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

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

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

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

### ***Tiền lãi***

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

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thời gian đáo hạn trước ngày 15/8/2019, lãi dự thu được ước tính trên cơ sở lãi suất quy định tại hợp đồng gửi tiền.

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thời gian đáo hạn từ ngày 16/8/2019 trở đi, lãi dự thu được ước tính trên cơ sở lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại nơi gửi tiền.

## **13. Các khoản chi phí**

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

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

## **14. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

## **15. Bên liên quan**

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

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

## **16. Báo cáo theo bộ phận**

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



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

Trong kỳ, Công ty chỉ kinh doanh một lĩnh vực bất động sản tại một khu vực địa lý nên không lập báo cáo theo bộ phận.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ III CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

### 1. Tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	191.558.835	296.710.554
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.720.939.696	4.508.709.154
<b>Cộng</b>	<b><u>5.912.498.531</u></b>	<b><u>4.805.419.708</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
<i>Ngắn hạn</i>	<i>178.000.000.000</i>		<i>231.774.342.521</i>	
Tiền gửi có kỳ hạn	178.000.000.000		231.774.342.521	
<b>Cộng</b>	<b><u>178.000.000.000</u></b>		<b><u>231.774.342.521</u></b>	

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

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	18.633.929	-	18.633.929	-
Công ty Cổ phần Địa ốc MB	300.000.000	-	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	25.000.000.000		25.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b><u>25.818.583.929</u></b>	<b><u>(499.950.000)</u></b>	<b><u>25.818.583.929</u></b>	<b><u>(499.950.000)</u></b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

### *Giá trị hợp lý*

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

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

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động, không thu thập được Báo cáo tài chính năm 2018, năm 2019 và năm 2020. Theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này.

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	499.950.000	2.627.950.000
Số cuối kỳ	<u>499.950.000</u>	<u>2.627.950.000</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Nice Ceramic	18.915.785.572	15.997.049.116
Các khách hàng khác	5.036.859.968	3.631.428.976
<b>Cộng</b>	<u>23.952.645.540</u>	<u>19.628.478.092</u>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Phượng Hoàng	15.144.000.000	-
Công ty TNHH xây dựng và dịch vụ đầu tư Nam Á	8.096.100.000	261.000.000
Công ty TNHH dịch vụ và Xây lắp Hoàn Hào	1.486.500.000	-
Các nhà cung cấp khác	67.500.000	-
<b>Cộng</b>	<u>24.794.100.000</u>	<u>261.000.000</u>

### 5. Phải thu khác

#### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Lãi tiền gửi dự thu	580.136.985	-	5.080.229.266	-
Tạm ứng	3.792.825.832	-	8.480.732.045	-
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	43.724.451	-	6.358.380	-
<b>Cộng</b>	<u>4.929.443.299</u>	<u>(512.756.031)</u>	<u>14.080.075.722</u>	<u>(512.756.031)</u>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

**6. Nợ xấu**

	Thời gian quá hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Nice Ceramic		16.969.961.268	(12.494.565.369)	14.051.224.812	9.575.828.913
<i>Phí quản lý</i>	<i>Trên 3 năm</i>	<i>2.567.046.078</i>	<i>(2.567.046.078)</i>	<i>1.651.364.052</i>	<i>1.651.364.052</i>
	<i>Từ 2 năm đến dưới 3 năm</i>	<i>1.220.909.368</i>	<i>(854.636.558)</i>	<i>1.220.909.368</i>	<i>854.636.558</i>
	<i>Từ 1 năm đến dưới 2 năm</i>	<i>1.220.909.368</i>	<i>(610.454.684)</i>	<i>1.220.909.368</i>	<i>610.454.684</i>
	<i>Trên 6 tháng đến dưới 1 năm</i>	<i>610.454.684</i>	<i>(183.136.405)</i>	<i>610.454.684</i>	<i>183.136.405</i>
<i>Tiền thuê lại đất</i>	<i>Trên 3 năm</i>	<i>4.673.793.670</i>	<i>(4.673.793.670)</i>	<i>2.670.739.240</i>	<i>2.670.739.240</i>
	<i>Từ 2 năm đến dưới 3 năm</i>	<i>2.670.739.240</i>	<i>(1.869.517.468)</i>	<i>2.670.739.240</i>	<i>1.869.517.468</i>
	<i>Từ 1 năm đến dưới 2 năm</i>	<i>2.670.739.240</i>	<i>(1.335.369.620)</i>	<i>2.670.739.240</i>	<i>1.335.369.620</i>
	<i>Trên 6 tháng đến dưới 1 năm</i>	<i>1.335.369.620</i>	<i>(400.610.886)</i>	<i>1.335.369.620</i>	<i>400.610.886</i>
Ông Vũ Hồng Nam - Tiền chuyên nhượng vốn góp	Trên 3 năm	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	512.756.031
<b>Cộng</b>		<b>17.482.717.299</b>	<b>(13.007.321.400)</b>	<b>14.563.980.843</b>	<b>(10.088.584.944)</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	10.088.584.944	6.196.936.336
Trích lập dự phòng bổ sung	2.918.736.456	3.891.648.608
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>13.007.321.400</b>	<b>10.088.584.944</b>

**7. Chi phí trả trước****7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	49.059.702	206.113.342
Chi phí sửa chữa xe ô tô	-	21.451.286
Phí sử dụng đường bộ	-	178.000
Chi phí thuê văn phòng nhà xưởng	95.454.545	-
<b>Cộng</b>	<b>144.514.247</b>	<b>227.742.628</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****7b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	66.894.697	119.899.243
<b>Cộng</b>	<b>66.894.697</b>	<b>119.899.243</b>

**8. Tài sản cố định hữu hình**

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	139.999.323.434	166.181.818	4.017.733.281	43.860.000	144.227.098.533
Điều chỉnh giảm theo quyết toán	(302.165.455)	-	-	-	(302.165.455)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>139.697.157.979</b>	<b>166.181.818</b>	<b>4.017.733.281</b>	<b>43.860.000</b>	<b>143.924.933.078</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	166.181.818	3.301.613.641	-	3.467.795.459
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	15.323.252.227	166.181.818	3.687.560.427	30.153.750	19.207.148.222
Điều chỉnh giảm theo quyết toán	(77.605.698)	-	-	-	(77.605.698)
Khấu hao trong năm	7.020.602.778	-	89.514.960	10.175.124	7.120.292.862
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>22.266.249.307</b>	<b>166.181.818</b>	<b>3.777.075.387</b>	<b>40.328.874</b>	<b>26.249.835.386</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	124.676.071.207	-	330.172.854	13.706.250	125.019.950.311
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>117.430.908.672</b>	<b>-</b>	<b>240.657.894</b>	<b>3.531.126</b>	<b>117.675.097.692</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**9. Tài sản cố định vô hình**

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

**10. Bất động sản đầu tư cho thuê**

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	102.635.041.670	(4.092.977.710)	98.542.063.960
Điều chỉnh theo quyết toán	126.802.818	-	126.802.818
Điều chỉnh giảm trong năm	(105.956.363)	-	(105.956.364)
Khấu hao trong năm	-	(2.016.141.017)	(2.016.141.017)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>102.655.888.125</b>	<b>(6.109.118.727)</b>	<b>96.546.769.398</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	57.205.415.810	246.347.437.818
Chi phí phát sinh trong kỳ	16.666.088.032	44.080.129.198
Điều chỉnh nguyên giá Bất động sản đầu tư	281.319.000	-
Kết chuyển giảm khác	(5.454.546)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>74.147.368.296</u></b>	<b><u>290.602.567.016</u></b>

(\*) Thông tin về dự án:

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

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

<u>Hạng mục</u>	<u>Tổng mức đầu tư được duyệt</u>	<u>Chi phí đã thực hiện đến 30/9/2021</u>	<u>Chi phí chưa thực hiện</u>
Hạ tầng khu công nghiệp	565.344.039.000	212.248.550.824	353.095.488.176
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	38.551.497.509	44.727.826.491
Chi phí dự phòng	110.981.810.000	-	110.981.810.000
<b>Cộng</b>	<b><u>834.186.901.000</u></b>	<b><u>316.781.733.401</u></b>	<b><u>517.405.167.599</u></b>

(\*) 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**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Hoàn Hảo	4.214.577.600	4.813.041.600
Công ty cổ phần công nghệ và tư vấn Anco	4.133.727.800	4.133.727.800
Công ty trách nhiệm hữu hạn Trường Thành	-	6.599.598.100
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18	-	5.663.123.000
Công ty cổ phần xây dựng số 1 Hải Dương	2.086.364.000	2.086.364.000
Các nhà cung cấp khác	1.973.823.936	950.400.381
<b>Cộng</b>	<b><u>12.408.493.336</u></b>	<b><u>24.246.254.881</u></b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	- 1.298.427.059		1.105.926.568	-		192.500.491
Thuế thu nhập cá nhân	13.909.788	-	293.802.061	(139.854.347)	167.857.502	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	(5.000.000)		-
<b>Cộng</b>	<b>13.909.788</b>	<b>1.298.427.059</b>	<b>1.404.728.629</b>	<b>(144.854.347)</b>	<b>167.857.502</b>	<b>192.500.491</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

	Kỳ này
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.770.870.243
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	759.062.598
- Các khoản điều chỉnh tăng	759.062.598
- Các khoản điều chỉnh giảm	-
Thu nhập tính thuế	5.529.632.841
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>1.105.926.568</b>

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

**Tiền thuê đất**

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

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**14. Chi phí phải trả**

Là khoản trích trước chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Cộng hòa tương ứng với diện tích đã cho 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 Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****15. Doanh thu chưa thực hiện**

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	8.305.864.286	8.305.864.286
Doanh thu nhận trước dài hạn	294.806.563.783	301.035.961.999
<b>Cộng</b>	<b><u>303.112.428.069</u></b>	<b><u>309.341.826.285</u></b>

**16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****16a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>660.000.000 -</i>	<i>660.000.000</i>
Thù lao phải trả HĐQT, Ban kiểm soát	660.000.000	660.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>2.826.730.734</i>	<i>2.089.920.339</i>
Cổ tức phải trả	2.613.726.528	1.929.952.143
Ký quỹ ký cược	150.000.000	-
Các khoản phải trả khác	63.004.206	159.968.196
<b>Cộng</b>	<b><u>3.486.730.734</u></b>	<b><u>2.749.920.339</u></b>

**16b. Phải trả dài hạn khác**

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

**17. Vốn chủ sở hữu****17a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	24.798.915.844	287.508.286.438
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	11.058.241.928	11.058.241.928
Trích lập quỹ	-	-	1.487.934.950	(2.825.934.950)	(1.338.000.000)
Tặng khác	-	-	-	(20.715.894.400)	(20.715.894.400)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b><u>258.948.680.000</u></b>	<b><u>2.180.000.000</u></b>	<b><u>3.068.625.544</u></b>	<b><u>12.315.328.422</u></b>	<b><u>276.512.633.966</u></b>
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	3.068.625.544	12.315.328.422	276.512.633.966
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	3.664.643.675	3.664.643.675
Trích lập quỹ	-	-	1.247.700.000	(1.431.700.000)	(184.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	(10.357.947.200)	(10.357.947.200)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b><u>258.948.680.000</u></b>	<b><u>2.180.000.000</u></b>	<b><u>4.316.325.544</u></b>	<b><u>4.190.324.897</u></b>	<b><u>269.635.330.441</u></b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****17b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.200.257.296	12.919.121.126
<i>Cho thuê lại đất</i>	2.970.859.080	2.302.724.267
<i>Cho thuê CSHT</i>	6.229.398.216	10.616.396.859
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.280.084.230	4.421.756.064
<b>Cộng</b>	<b><u>13.480.341.526</u></b>	<b><u>17.340.877.190</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

Là giá vốn cho thuê hạ tầng khu công nghiệp.

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

Là lãi tiền gửi ngân hàng.

**4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.758.166.919	2.179.994.765
Chi phí đồ dùng văn phòng	21.399.455	2.686.364
Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.077.872	6.230.000
Chi phí mua ngoài	5.000.000	5.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	2.918.736.456	1.945.824.304
Các chi phí khác	2.606.882.874	3.722.558.838
<b>Cộng</b>	<b><u>8.324.263.576</u></b>	<b><u>7.876.372.143</u></b>

**5. Thu nhập khác**

Là lệ phí cấp giấy chứng nhận cổ phần.



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý III của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

## 6. Chi phí khác

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thuế bị phạt, bị truy thu	140.386	17.870.869
Ủng hộ kinh phí phòng chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh Hải Dương	500.000.000	-
Chi phí khác	36.063.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>536.203.386</u></b>	<b><u>17.870.869</u></b>

## 7. Lãi trên cổ phiếu

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.664.643.675	11.208.136.154
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.664.643.675	11.208.136.154
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.894.868	25.894.868
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>142</u></b>	<b><u>433</u></b>

### 7b. Thông tin khác

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

### 2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính quý 3 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Lập, ngày 10 tháng 10 năm 2021

Người lập biểu

Mai Thế Thư

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

Số: 192/GT-VRG

Hải Dương, ngày 11 tháng 10 năm 2021

V/v: Giải trình Kết quả sản xuất kinh doanh  
tại Báo cáo tài chính Quý 3/2021

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 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 Quý 3/2020 là: **3.537.934.369 đồng.**
- Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2021 là: **778.976.371 đồng.**

Kết quả Lợi nhuận kinh doanh Quý 3/2021 chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm 2020 do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn quý 3 năm 2021 giảm do Công ty tăng cường đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp, mặt khác lãi suất tiền gửi tại Ngân hàng giảm dẫn đến doanh thu hoạt động tài chính (*lãi tiền gửi có kỳ hạn*) Quý 3 năm 2021 giảm đi so với Quý 3 năm 2020.

- Năm 2021 Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Quý, trong khi năm 2020 Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi vào cuối năm dẫn đến chi phí dự phòng Quý 3 năm 2021 tăng hơn so với Quý 3 năm 2020

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**