

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2014

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 - 6</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014</b>	<b>7 - 10</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014</b>	<b>11</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2014</b>	<b>12 - 13</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2014</b>	<b>14 - 31</b>

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc 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 2014 đã được kiểm toán.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam 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 07 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 07 là: 258.948.680.000 VND  
Vốn thực góp đến thời điểm 31/12/2014 là: 258.948.680.000 VND

Cổ đông	Vốn góp (VND)	Tỷ lệ (%)
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	40.022.800.000	15,46
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đông Nai	15.402.000.000	5,95
Công ty TNHH MTV Cao su Màng Yang	14.140.000.000	5,46
Công ty TNHH MTV Cao su Tân Biên	19.580.000.000	7,56
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	19.700.000.000	7,61
Công ty Tài chính TNHH MTV Cao su Việt Nam	623.000.000	0,24
Công ty TNHH MTV Cao su Lộc Ninh	20.000.000.000	7,72
Công ty TNHH MTV Cao su Phú Riềng	15.000.000.000	5,79
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	10.000.000.000	3,86
Công ty Cổ phần Công nghiệp và XNK Cao Su	1.633.280.000	0,63
Công ty Cổ phần Cao su Thống Nhất	1.500.000.000	0,58
Cổ đông khác	101.347.600.000	39,14
<b>Cộng</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>100%</b>

***Trụ sở hoạt động:***

Địa chỉ : Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương  
Điện thoại : 0320 3 838 025  
Fax : 0320 3 838 024  
E-mail : [info@vinaruco.com.vn](mailto:info@vinaruco.com.vn)  
Website : [www.vinaruco.com.vn](http://www.vinaruco.com.vn)  
Mã số thuế : 0 8 0 0 3 0 0 4 4 3

***Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:***

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;  
Chi tiết: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp;
- Xây dựng nhà ở, căn hộ, văn phòng; xây dựng các 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 thuê 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 và mô tô, xe máy, phụ tùng cho 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,

**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)**

---

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.

(Ghi chú: đối với những ngành nghề kinh doanh có mục Chi tiết, doanh nghiệp chỉ được kinh doanh trong phạm vi ngành nghề chi tiết đã ghi)

**Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đính kèm báo cáo này (từ trang 07 đến trang 31).

**Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2014 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

***Hội đồng quản trị***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch
Ông Lê Đình Bửu	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Minh	Ủy viên
Bà Đinh Thị Tiểu Phương	Ủy viên
Ông Lê Tiến Vượng	Ủy viên
Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên
Ông Đoàn Kim Chung	Ủy viên
Ông Lê Văn Chành	Ủy viên
Ông Minh Quốc Sang	Ủy viên

***Ban kiểm soát***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hồ Mộng Vân	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên

***Ban Tổng Giám đốc***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Thành	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Thảo	Phó Tổng Giám đốc

**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 2014, A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.



**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)**

**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 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 thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này 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 giả định 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 để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn 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.

**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 Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,   


**Nguyễn Văn Thành**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 04 tháng 02 năm 2015

15  
NH  
G  
E  
N  
&  
H  
A  
-





**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C**

**A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**

Số: 09/2015/BCTC-KTTV-TV



Headquarters : 2 Trưng Sơn St., W. 2, Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City

Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970

Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City

Branch in Nha Trang : 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City

Branch in Can Tho : 162C/4 Tran Ngoc Que St., Can Tho City

www.a-c.com.vn

## **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 04 tháng 02 năm 2015, từ trang 07 đến trang 31, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 chuẩn mực kế toán, 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**

Tiền thuê đất trả tiền hàng năm của Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa – Chí Linh phải nộp từ tháng 4 năm 2008 đến ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 10.447.629.810 VND, phải nộp năm 2014 là 2.009.967.120 VND, Công ty đang phản ánh trên chỉ tiêu “Chi phí trả trước dài hạn” (Chi tiết xem thuyết minh V.15) và phân bổ vào chi phí năm 2014 theo diện tích đất đã cho thuê là 596.707.951 VND. Nếu Công ty hạch toán tiền thuê đất trả tiền hàng năm vào chi phí của từng năm phát sinh tiền thuê đất thì sẽ làm Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2014 giảm đi 1.413.259.169 VND và Chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” đầu năm giảm đi 10.447.629.810 VND.

10/15/2015

**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 2014, 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 chuẩn mực kế toán, 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 Hoàng Đức – Giám đốc**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán 0368-2013-008-1

**Trần Kim Anh – Kiểm toán viên**

Số Giấy CNDKHN kiểm toán 1907-2013-008-1

Hà Nội, ngày 04 tháng 02 năm 2015

HA  
VA



**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**

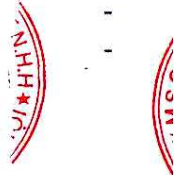
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>109.778.636.924</b>	<b>33.102.914.292</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>96.719.963.222</b>	<b>15.341.439.406</b>
1. Tiền	111		3.219.963.222	341.439.406
2. Các khoản tương đương tiền	112		93.500.000.000	15.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.062.931.804</b>	<b>342.627.250</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	228.667.000	-
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	-	129.835.750
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.4	834.264.804	212.791.500
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>11.993.030.886</b>	<b>15.375.332.166</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.5	11.993.030.886	15.375.332.166
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.711.012</b>	<b>2.043.515.470</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6	-	12.081.500
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	2.031.105.246
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.7	2.711.012	328.724
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		-	-





# 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>243.621.221.939</b>	<b>244.383.133.364</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>55.307.878.849</b>	<b>46.965.543.969</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218	V.8	55.307.878.849	46.965.543.969
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>140.947.549.918</b>	<b>139.511.864.289</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	59.146.431	92.382.795
<i>Nguyên giá</i>	222		3.082.359.606	3.082.359.606
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.023.213.175)	(2.989.976.811)
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.10	-	-
<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)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	140.888.403.487	139.419.481.494
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	241		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>35.032.423.185</b>	<b>41.426.852.969</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.12	7.132.707.915	7.132.707.915
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	29.968.657.676	38.826.337.676
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.14	(2.068.942.406)	(4.532.192.622)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>12.333.369.987</b>	<b>16.478.872.137</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	12.130.572.987	16.276.075.137
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	202.797.000	202.797.000
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>353.399.858.863</b>	<b>277.486.047.656</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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>88.160.920.238</b>	<b>15.508.282.382</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>18.943.597.801</b>	<b>15.508.282.382</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả người bán	312	V.17	501.548.293	490.816.813
3. Người mua trả tiền trước	313	V.18	11.144.700.000	11.144.700.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.19	451.760.152	-
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả	316	V.20	5.209.165.872	54.545.455
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.21	1.372.515.130	3.267.411.760
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.22	263.908.354	550.808.354
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>69.217.322.437</b>	-
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.23	69.217.322.437	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>265.238.938.625</b>	<b>261.977.765.274</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.24</b>	<b>265.238.938.625</b>	<b>261.977.765.274</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		-	-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.580.690.594	1.580.690.594
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.529.568.031	(731.605.320)
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>353.399.858.863</b>	<b>277.486.047.656</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

### CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
1. Tài sản thuê ngoài		-	-	-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-	-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-	-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-	-	-
5. Ngoại tệ các loại:		-	-	-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-	-	-

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo

Lập ngày 04 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

081  
N  
NHIỆ  
TOÁN  
A  
AI  
ĐA



# 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2014

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	6.918.068.473	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		6.918.068.473	-
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9.179.729.951	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(2.261.661.478)	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	7.210.070.360	1.094.272.774
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(2.442.828.309)	(350.768.935)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	(350.768.935)
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	3.686.894.034	3.149.794.379
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.704.343.157	(1.704.752.670)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	123.092.323
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		-	123.092.323
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.704.343.157	(1.581.660.347)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		443.169.806	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>3.261.173.351</u>	<u>(1.581.660.347)</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương

Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thảo

Lập ngày 04 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn 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 Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2014

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		84.685.380.159	16.780.442
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.316.500.796)	(1.992.653.560)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.822.162.795)	(1.826.349.219)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(51.654.700)	(33.056.537)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		15.095.684.346	106.300.033
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(15.205.643.790)	(570.414.639)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>78.385.102.424</b>	<b>(4.299.393.480)</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		(454.861.458)	(534.894.911)
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		(48.500.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		48.500.000.000	-
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		3.462.860.384	1.117.077.774
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.007.998.926</b>	<b>582.182.863</b>

01/01/2015  
 H.S.  
 H.S.  
 H.S.

# 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.577.534)	(111.000.027)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(14.577.534)</i>	<i>(111.000.027)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>81.378.523.816</b>	<b>(3.828.210.644)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>15.341.439.406</b>	<b>19.169.650.050</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>96.719.963.222</b>	<b>15.341.439.406</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương

Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thảo

Lập ngày 04 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

---

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh** : Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp
- Ngành nghề kinh doanh** : Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp.
- Nhân viên**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 Công ty có 22 nhân viên đang làm việc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 23 nhân viên).

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

- 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.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

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

#### 1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 Bộ Tài chính đã ban hành các thông tư sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/209/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.
- Thông tư số 202/2014/TT-BTC về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất thay thế cho các hướng dẫn liên quan đến lập Báo cáo tài chính hợp nhất tại Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính.

Các quy định của các thông tư này được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2015 trở đi.

#### 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 và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

---

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

## 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 tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

### 3. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

### 4. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận ngay vào chi phí.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính 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>
Máy móc và thiết bị	5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

### 5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Tài sản cố định vô hình của Công ty là Phần mềm máy tính. Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì 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.

### 6. 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 đến việc thực hiện dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa- Chí Linh chưa hoàn thành. Các tài sản đang trong quá trình xây dựng cơ bản dở dang không được tính khấu hao.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

---

## 7. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá trị đang hạch toán trên sổ sách. Giá thị trường làm căn cứ xem xét trích lập dự phòng được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày trích lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch do tối thiểu của 3 công ty chứng khoán công bố tại ngày lập dự phòng.
- Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập Bảng cân đối kế toán gần nhất.

Dự phòng cho các khoản đầu tư vào tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế.

Tăng, giảm số dư dự phòng các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí.

## 8. Chi phí trả trước dài hạn

### *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 3 năm.

### *Tiền thuê đất*

Tiền thuê đất là tiền thuê đất trả tiền hàng năm của Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa – Chí Linh phát sinh từ năm 2008 đến năm 2014. Công ty thực hiện phân bổ như sau:

- Đối với tiền thuê đất tương ứng với diện tích đất chưa cho thuê, Công ty ghi nhận là chi phí trước dài hạn để chờ khi phát sinh doanh thu cho thuê sẽ thực hiện phân bổ vào chi phí tương ứng với thời gian cho thuê.
- Đối với tiền thuê đất tương ứng với diện tích đất đã phát sinh doanh thu cho thuê từ năm 2008 đến thời điểm phát sinh doanh thu cho thuê đất Công ty phân bổ vào chi phí từ thời điểm bắt đầu phát sinh doanh thu cho thuê đất với thời gian phân bổ bằng thời gian cho thuê đất.
- Đối với tiền thuê đất tương ứng với diện tích đất đã phát sinh doanh thu từ thời điểm phát sinh doanh thu cho thuê đất công ty ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo diện tích đất cho thuê.

ACI  
EM  
T  
/VG



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

## 9. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

## 10. Trợ cấp thôi việc

Công ty phải chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động làm việc thường xuyên tại Công ty từ đủ 12 tháng trở lên. Mức chi trả trợ cấp thôi việc bằng  $\frac{1}{2}$  tháng lương cộng phụ cấp lương (nếu có) bình quân của sáu tháng liền kề trước thời điểm thôi việc cho 1 năm làm việc đối với thời gian người lao động không tham gia đóng bảo hiểm thất nghiệp.

Trợ cấp thôi việc được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp khi chi trả cho người lao động.

## 11. Nguồn vốn kinh doanh

### *Vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư 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, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. 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. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

## 13. Trích lập các quỹ

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được trích lập theo Nghị quyết Đại hội cổ đông hàng năm.

## 14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

### *Thuế thu nhập hiện hành*

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.

### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

---

Tài sản thuê thu nhập hoãn lại và thuê thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

### 15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp được thực hiện phân bổ theo thời gian thuê.

#### *Tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### *Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

### 16. Tài sản tài chính

#### *Phân loại tài sản tài chính*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm các nhóm: các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

#### *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

#### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

#### *Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính*

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

### 17. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phân chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

### *Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

### 18. Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

### 19. 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.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

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

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	267.632.693	126.937.115
Tiền gửi ngân hàng	2.952.330.529	214.502.291
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống)	93.500.000.000	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>96.719.963.222</b>	<b>15.341.439.406</b>

### 2. Phải thu khách hàng

Là khoản phải thu Công ty TNHH Nice Ceramic chi phí sản nên.



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 3. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đoàn quy hoạch và điều tra tài nguyên nước 58	-	10.000.000
Công ty Cổ phần Easymedia	-	9.500.000
Công ty Cổ phần Công nghệ Biển xanh	-	80.335.750
Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Hà Nội	-	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>129.835.750</b>

#### 4. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi tiền gửi dự thu	660.411.112	44.250.000
Phải thu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam chi ủng hộ học sinh nghèo, trường học xã Hưng Đạo, thị xã Chí Linh	125.000.000	125.000.000
Bảo hiểm xã hội thành phố Hải Dương	48.497.650	43.541.500
Các khoản phải thu khác	356.042	-
<b>Cộng</b>	<b>834.264.804</b>	<b>212.791.500</b>

#### 5. Hàng tồn kho

Là chi phí san nền khu công nghiệp Cộng Hòa - Chí Linh tương ứng với diện tích đã ký hợp đồng bán.

#### 6. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí bảo hiểm phân bổ trong năm.

#### 7. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	1.711.012	328.724
Thuế môn bài nộp thừa	1.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.711.012</b>	<b>328.724</b>

#### 8. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ban đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Cộng Hòa	53.767.755.070	45.425.420.190
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	1.540.123.779	1.540.123.779
<b>Cộng</b>	<b>55.307.878.849</b>	<b>46.965.543.969</b>

#### 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	166.181.818	2.798.869.732	117.308.056	3.082.359.606
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>166.181.818</b>	<b>2.798.869.732</b>	<b>117.308.056</b>	<b>3.082.359.606</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

	<b>Máy móc và thiết bị</b>	<b>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	2.798.869.732	117.308.056	2.916.177.788
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	73.799.023	2.798.869.732	117.308.056	2.989.976.811
Tăng trong năm	33.236.364	-	-	33.236.364
Giảm trong năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>107.035.387</b>	<b>2.798.869.732</b>	<b>117.308.056</b>	<b>3.023.213.175</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	92.382.795	-	-	92.382.795
<b>Số cuối năm</b>	<b>59.146.431</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>59.146.431</b>

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Là phần mềm máy vi tính

	<b>Nguyên giá</b>	<b>Hao mòn lũy kế</b>	<b>Giá trị còn lại</b>
Số đầu năm	30.000.000	30.000.000	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>30.000.000</b>	<b>30.000.000</b>	<b>-</b>

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

Là chi phí xây dựng Khu công nghiệp Cộng Hòa – Chí Linh

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	139.419.481.494	138.851.350.219
Chi phí phát sinh trong năm	1.468.921.993	568.131.275
<b>Số cuối năm</b>	<b>140.888.403.487</b>	<b>139.419.481.494</b>

**12. Đầu tư vào công ty con**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 0800452502 ngày 19 tháng 5 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hải Dương cấp, Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Một thành viên Xuất nhập khẩu Cao Su Việt Nam 10.000.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 7.132.707.915 VND, tương đương 71,32% vốn điều lệ (số đầu năm là 7.132.707.915 VND, tương đương 71,32% vốn điều lệ). Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty TNHH Một thành viên Xuất nhập khẩu Cao Su Việt Nam là 2.867.292.085 VND.

**13. Đầu tư dài hạn khác**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Số lượng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Giá trị</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội(*)	19.733	168.707.676	1.059.733	9.026.387.676
Công ty Cổ phần địa ốc MB	31.050	300.000.000	31.050	300.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	400.000	4.000.000.000	480.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	49.995	499.950.000	49.995	499.950.000





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	2.500.000	25.000.000.000	2.500.000	25.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>29.968.657.676</b>		<b>38.826.337.676</b>

(\*) Lý do thay đổi các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác:

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội: giảm do bán toàn bộ cổ phiếu đã đầu tư số lượng 1.040.000. Số lượng cổ phiếu còn lại là cổ phiếu ủy thác đầu tư của các nhân khác.

**14. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dự phòng khoản lỗ của các công ty con</b>	<b>1.684.254.661</b>	<b>1.425.115.250</b>
Công ty TNHH Một thành viên Xuất nhập khẩu Cao su Việt Nam	1.684.174.800	1.425.115.250
<b>Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác</b>	<b>384.767.606</b>	<b>3.107.077.372</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	-	2.722.309.766
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	384.767.606	384.767.606
<b>Cộng</b>	<b>2.068.942.406</b>	<b>4.532.192.622</b>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.532.192.622	4.893.098.462
Trích lập dự phòng bổ sung	259.059.550	-
Hoàn nhập dự phòng	(2.722.309.766)	(360.905.840)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.068.942.406</b>	<b>4.532.192.622</b>

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Tiền thuê đất được miễn giảm từ năm 2008 đến năm 2013	Phân bổ vào chi phí trong năm	Số cuối năm
Tiền thuê đất	16.257.750.810	2.009.967.120	5.810.121.000	596.707.951	11.860.888.979
Chi phí công cụ dụng cụ	14.213.327	18.751.818	-	20.004.261	12.960.884
Chi phí bảo hiểm	4.111.000	22.890.294	-	7.381.504	19.619.790
Chi phí khảo sát đường dây 0,4 KV	-	258.658.182	-	21.554.848	237.103.334
<b>Cộng</b>	<b>16.276.075.137</b>	<b>2.310.267.414</b>	<b>5.810.121.000</b>	<b>645.648.564</b>	<b>12.130.572.987</b>

**16. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm	Hoàn nhập trong năm	Ghi nhận vào vốn chủ sở hữu	Số cuối năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	202.797.000	-	-	-	202.797.000

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****17. Phải trả người bán**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	439.574.748	439.574.748
Công ty TNHH MTV Điện lực Hải Dương	44.009.600	44.009.600
Công ty cổ phần Sơn Thành	14.633.450	4.325.416
Nhà cung cấp khác	3.330.495	2.907.049
<b>Cộng</b>	<b><u>501.548.293</u></b>	<b><u>490.816.813</u></b>

**18. Người mua trả tiền trước**

Là khoản người mua trả tiền trước liên quan đến hợp đồng bán diện tích đất nền khu công nghiệp.

**19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Tiền thuế đất được bù trừ</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế giá trị gia tăng	-	5.349.309.129	5.289.064.083	-	60.245.046
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	443.169.806	51.654.700	-	391.515.106
Thuế thu nhập cá nhân	(328.724)	2.084.964	3.467.252	-	(1.711.012)
Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	-	(3.800.153.880)	-	(3.800.153.880)	-
Thuế, phí, lệ phí khác	-	6.500.000	7.500.000	-	(1.000.000)
<b>Cộng</b>	<b><u>(328.724)</u></b>	<b><u>2.000.910.019</u></b>	<b><u>5.351.686.035</u></b>	<b><u>(3.800.153.880)</u></b>	<b><u>449.049.140</u></b>

Thuế nộp thừa được trình bày ở thuyết minh số V.7

(*) Tiền thuê đất năm 2014	3.773.967.120
Tiền thuê đất năm 2014 được giảm theo quyết định 5906/QĐ-CT ngày 25/12/2014 của Cục thuế tỉnh Hải Dương	1.764.000.000
Tiền thuê đất từ 8/2008 đến tháng 6/2012 được giảm theo quyết định 5906/QĐ-CT ngày 25/12/2014 của Cục thuế tỉnh Hải Dương	5.810.121.000
Tiền thuê đất còn phải nộp trong năm 2014	(3.800.153.880)
Tiền thuê đất trong năm được bù trừ với Phải thu ban đền bù giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Cộng Hòa – Chí Linh	

**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 từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản với thuế suất 22%, các khoản thu nhập khác từ hoạt động kinh doanh phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% do Công ty có tổng doanh thu năm trước liền kề không quá 20 tỷ đồng theo quy định của Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.704.343.157	(1.581.660.347)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	89.706.950	3.459.269



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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Các khoản điều chỉnh tăng (chi phí không được trừ)	89.706.950	3.459.269
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	3.794.050.107	(1.578.201.078)
Lỗi các năm trước được chuyển	(1.578.201.078)	-
Thu nhập tính thuế	2.215.849.029	(1.578.201.078)
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	(4.105.108.495)	-
Thu nhập từ hoạt động khác	6.320.957.524	(1.578.201.078)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>443.169.806</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>443.169.806</b>	<b>-</b>

**Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 2% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính, theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính và Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

#### **Tiền thuê đất**

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 1.497.606 m<sup>2</sup> đất đang sử dụng với mức 2.520 VND/m<sup>2</sup>. Đơn giá thuê đất trên được áp dụng trong 5 năm, từ năm 2008 đến năm 2014, từ năm 2015 Công ty nộp tiền thuê đất theo thông báo.

#### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

### **20. Chi phí phải trả**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí kiểm toán	30.000.000	54.545.455
Chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp	5.179.165.872	-
<b>Cộng</b>	<b>5.209.165.872</b>	<b>54.545.455</b>

### **21. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm xã hội	3.197.460	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.031.456.620	1.046.034.154
Phải trả cổ tức cho thể nhân đầu tư vào SHS	39.608.111	39.608.111
Phải trả các thể nhân ủy thác đầu tư về tiền bán cổ phiếu thưởng	63.192.763	63.192.763
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	167.118.636	167.118.636
Phải trả tiền thu hộ phí, thuế chuyển sở hữu Cổ	56.350.302	56.350.302

002  
NH.  
TY.  
HỮU  
Ả TỬ  
C  
NỘ  
TP.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối năm	Số đầu năm
phiếu SHS		
Công ty CP xuất nhập khẩu Long Hưng	-	395.000.000
Công ty TNHH TM Thạch Dương	-	4.601.040
Xí nghiệp cơ giới và XD Sao đỏ	7.087.533	1.485.137.415
Các khoản phải trả phải nộp khác	4.503.705	10.369.339
<b>Cộng</b>	<b>1.372.515.130</b>	<b>3.267.411.760</b>

#### 22. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	550.661.249	286.900.000	263.761.249
Quỹ phúc lợi	147.105	-	147.105
<b>Cộng</b>	<b>550.808.354</b>	<b>286.900.000</b>	<b>263.908.354</b>

#### 23. Doanh thu chưa thực hiện

Là khoản doanh thu nhận trước tiên cho thuê đất khu công nghiệp.

#### 24. Vốn chủ sở hữu

##### Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	850.055.027	263.559.425.621
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	(1.581.660.347)	(1.581.660.347)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>1.580.690.594</b>	<b>(731.605.320)</b>	<b>261.977.765.274</b>
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(731.605.320)	261.977.765.274
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	3.261.173.351	3.261.173.351
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>1.580.690.594</b>	<b>2.529.568.031</b>	<b>265.238.938.625</b>

##### 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 đã phát hành	25.894.868	25.894.868
- Cổ phiếu phổ thông	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868	25.894.868
- Cổ phiếu phổ thông	25.894.868	25.894.868

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

HAI VÀ



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	3.327.683.927	-
Doanh thu xây dựng	3.590.384.546	-
<b>Cộng</b>	<b>6.918.068.473</b>	<b>-</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp	5.797.428.671	-
Giá vốn xây dựng	3.382.301.280	-
<b>Cộng</b>	<b>9.179.729.951</b>	<b>-</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.079.021.496	1.047.036.108
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	28.728.864	47.236.666
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	3.102.320.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.210.070.360</b>	<b>1.094.272.774</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí quản lý tài khoản	20.421.907	10.136.905
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(2.463.250.216)	(360.905.840)
<b>Cộng</b>	<b>(2.442.828.309)</b>	<b>(350.768.935)</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.958.396.681	1.680.671.541
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81.851.876	68.567.903
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.391.592	5.460.789
Thuế, phí lệ phí	70.800.692	19.383.195
Chi phí dịch vụ mua ngoài	758.490.371	625.632.726
Chi phí bằng tiền khác	812.962.822	750.078.225
<b>Cộng</b>	<b>3.686.894.034</b>	<b>3.149.794.379</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Phí thay đổi	-	11.126.600
Các khoản nợ xác định không phải trả	-	111.965.214
Thu nhập khác	-	509
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>123.092.323</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

### 7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty không tính chỉ tiêu này trên Báo cáo tài chính riêng vì theo quy định tại chuẩn mực kế toán số 30 về “Lãi trên cổ phiếu” yêu cầu trường hợp Công ty phải lập cả Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu theo qui định của chuẩn mực này trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81.851.876	68.567.903
Chi phí nhân công	1.958.396.681	1.680.671.541
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.391.592	5.460.789
Chi phí dịch vụ mua ngoài	758.490.371	625.632.726
Chi phí khác	883.763.514	769.461.420
<b>Cộng</b>	<b><u>3.686.894.034</u></b>	<b><u>3.149.794.379</u></b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch với các bên liên quan

#### *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan*

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	331.171.000	334.263.000

#### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Cao Su Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH Một thành viên xuất nhập khẩu Cao Su Việt Nam	Công ty con

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tập đoàn Cao su Việt Nam</b>		
Phải thu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	125.000.000	125.000.000
chi ủng hộ học sinh nghèo, trường học xã Hưng Đạo, thị xã Chí Linh		
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b><u>125.000.000</u></b>	<b><u>125.000.000</u></b>

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

### 2. Thuê hoạt động

#### *Các hợp đồng đi thuê*

Công ty thuê văn phòng dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực trong năm 2014.

TRẮC GIẾN



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

### 3. Quản lý rủi ro tài chính

#### Tổng quan

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập. Việc quản lý rủi ro được thực hiện chủ yếu bởi Phòng Kế toán – Tài chính theo các chính sách và các thủ tục đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ tiền gửi ngân hàng, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác.

#### Tiền gửi ngân hàng

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng có uy tín do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

#### Các khoản phải thu khác

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt, yêu cầu mở thư tín dụng hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.4 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	Chưa quá hạn hay chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
<b>Số cuối năm</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.719.963.222	-	-	-	96.719.963.222
Phải thu khách hàng	228.667.000	-	-	-	228.667.000
Các khoản phải thu khác	2.325.534.891	-	-	-	2.325.534.891
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	29.468.707.676	499.950.000	-	-	29.968.657.676
<b>Cộng</b>	<b>128.742.872.789</b>	<b>499.950.000</b>	-	-	<b>129.242.822.789</b>
<b>Số đầu năm</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.341.439.406	-	-	-	15.341.439.406
Phải thu khách hàng	-	-	-	-	-
Các khoản phải thu khác	1.709.373.779	-	-	-	1.709.373.779
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	29.300.000.000	9.526.337.676	-	-	38.826.337.676
<b>Cộng</b>	<b>46.350.813.185</b>	<b>9.526.337.676</b>	-	-	<b>55.877.150.861</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

### *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phát sinh (bao gồm cả lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	<b>Từ 1 năm trở xuống</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm</b>	<b>Trên 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>				
Phải trả người bán	501.548.293	-	-	501.548.293
Chi phí phải trả	5.209.165.872	-	-	5.209.165.872
Các khoản phải trả khác	337.861.050	-	-	337.861.050
<b>Cộng</b>	<b>6.048.575.215</b>	-	-	<b>6.048.575.215</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Phải trả người bán	490.816.813	-	-	490.816.813
Chi phí phải trả	54.545.455	-	-	54.545.455
Các khoản phải trả khác	2.221.377.606	-	-	2.221.377.606
<b>Cộng</b>	<b>2.766.739.874</b>	-	-	<b>2.766.739.874</b>

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty gồm: rủi ro lãi suất, rủi ro về giá chứng khoán.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của tỷ giá, lãi suất, giá chứng khoán, giá hàng hóa/nguyên vật liệu sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

### *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn có lãi suất thả nổi.



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để đưa ra các quyết định hợp lý trong việc chọn thời điểm vay và kỳ hạn vay thích hợp nhằm có được các lãi suất có lợi nhất cũng như duy trì cơ cấu vay với lãi suất thả nổi và cố định phù hợp.

Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi của Công ty như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.719.963.222		15.341.439.406	
<b>Tài sản/(Nợ phải trả) thuần</b>	<b>96.719.963.222</b>		<b>15.341.439.406</b>	

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất các khoản tiền gửi VND có lãi suất thả nổi tăng/giảm 2% thì lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu năm nay của Công ty sẽ tăng 1.496.000.000 VND (năm trước tăng 225.000.000 VND).

### *Rủi ro về giá chứng khoán*

Các chứng khoán do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của chứng khoán đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá chứng khoán bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu giá các chứng khoán Công ty đang đầu tư tăng/giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu năm nay của Công ty sẽ tăng/giảm 2.366.711.206 VND (năm trước tăng/giảm 2.685.673.018 VND) do giảm/tăng dự phòng. Mức độ nhạy cảm đối với sự biến động của giá chứng khoán năm nay/kỳ này không thay đổi nhiều so với năm trước.

### *Tài sản đảm bảo*

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2013.

## 4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

### *Tài sản tài chính*

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.719.963.222	-	15.341.439.406	-	96.719.963.222	15.341.439.406
Phải thu khách hàng	228.667.000	-	-	-	228.667.000	-
Các khoản phải thu khác	2.325.534.891	-	1.709.373.779	-	2.325.534.891	1.709.373.779
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	29.968.657.676	(384.767.606)	38.826.337.676	(3.107.077.372)	29.583.890.070	35.719.260.304
<b>Cộng</b>	<b>129.242.822.789</b>	<b>(384.767.606)</b>	<b>55.877.150.861</b>	<b>(3.107.077.372)</b>	<b>128.858.055.183</b>	<b>52.770.073.489</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### Nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả	501.548.293	490.816.813	501.548.293	490.816.813
Phải trả người bán	5.209.165.872	54.545.455	5.209.165.872	54.545.455
Các khoản phải trả khác	337.861.050	2.221.377.606	337.861.050	2.221.377.606
<b>Cộng</b>	<b>6.048.575.215</b>	<b>2.766.739.874</b>	<b>6.048.575.215</b>	<b>2.766.739.874</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, phải trả người bán và các khoản phải trả khác ngắn hạn tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này do có kỳ hạn ngắn.

Hải Dương, ngày 04 tháng 02 năm 2015

Người lập biểu

Nguyễn Thị Hương

Kế toán trưởng

Phạm Ngọc Thảo

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**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**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp	3.327.683.927	-
Doanh thu xây dựng	3.590.384.546	-
<b>Cộng</b>	<b>6.918.068.473</b>	<b>-</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp	5.797.428.671	-
Giá vốn xây dựng	3.382.301.280	-
<b>Cộng</b>	<b>9.179.729.951</b>	<b>-</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.079.021.496	1.047.036.108
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	28.728.864	47.236.666
Lãi thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	3.102.320.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.210.070.360</b>	<b>1.094.272.774</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí quản lý tài khoản	20.421.907	10.136.905
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	(2.463.250.216)	(360.905.840)
<b>Cộng</b>	<b>(2.442.828.309)</b>	<b>(350.768.935)</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.958.396.681	1.680.671.541
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81.851.876	68.567.903
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.391.592	5.460.789
Thuế, phí lệ phí	70.800.692	19.383.195
Chi phí dịch vụ mua ngoài	758.490.371	625.632.726
Chi phí bằng tiền khác	812.962.822	750.078.225
<b>Cộng</b>	<b>3.686.894.034</b>	<b>3.149.794.379</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay	Năm trước
Phí thay đổi	-	11.126.600
Các khoản nợ xác định không phải trả	-	111.965.214
Thu nhập khác	-	509
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>123.092.323</b>

Số: 11/GT - VNC

“V/v: Ý kiến ngoại trừ trên Báo cáo tài chính  
kiểm toán Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2014”

Hải Dương, ngày 04 tháng 02 năm 2015

Kính gửi:

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

Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính Phủ, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/4/2012 của Bộ tài chính, hướng dẫn V/v 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, Quý cổ đông lời chào trân trọng và cảm ơn vì sự quan tâm, giúp đỡ trong thời gian qua.

Ý kiến ngoại trừ của Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C như sau:

- Công ty thực hiện ghi nhận và theo dõi giá trị tiền thuê đất từ tháng 04 năm 2008 đến tháng 12 năm 2014 với số tiền 11.860.888.979 đồng vào chi phí trả trước dài hạn nhằm mục đích phân bổ dần khi thực hiện dự án khu Công nghiệp Chí Linh hoàn thành đưa vào sử dụng mà không hạch toán vào kết quả kinh doanh.

Công ty xin được giải trình Ý kiến ngoại trừ của Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C như sau:

- Công ty đang hạch toán tiền thuê đất từ tháng 4/2008 đến hết tháng 12/2014 tại Khu công nghiệp Cộng Hòa Chí Linh Hải Dương với số tiền là 11.860.888.979 đồng vào khoản mục Chi phí trả trước. Khi Dự án có phát sinh doanh thu kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Công ty thực hiện phân bổ dần cho các năm còn lại của Dự án.

- Năm 2014 đã có nhà đầu tư trong nước đầu tiên ký hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Cộng Hòa với diện tích 525.888 m<sup>2</sup>, mở ra nhiều triển vọng công tác xúc tiến đầu tư Khu công nghiệp. Vì vậy từ Quý II/ 2014 Công ty đã có doanh thu từ việc kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (*Ngành nghề kinh doanh chính*) được hạch toán vào chi phí trong kỳ và các năm còn lại của dự án.

- Công ty hạch toán tiền thuê đất vào khoản mục Chi phí trả trước dài hạn trong khi Dự án Khu công nghiệp chưa có doanh thu nên ghi nhận vào khoản mục này là hoàn toàn hợp lý theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ tài chính.



Với mong muốn số liệu tài chính công bố được minh bạch, giúp các cổ đông, nhà đầu tư hiểu rõ hơn về số liệu đã công bố trên báo cáo tài chính, Công ty xin báo cáo Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông Công ty.

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Trung Thái**

Số: 10/GT - VNC

“V/v: Giải trình kết quả kinh doanh Báo cáo  
Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2014”

Hải Dương, ngày 04 tháng 02 năm 2015

Kính gửi:

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

Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính Phủ, quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/4/2012 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 lợi nhuận Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2014 tăng trên 10% so với cùng kỳ như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2014 lãi là: 3.261.173.351 đồng..
- Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2013 lỗ là: - 1.581.660.347 đồng.

Kết quả kinh doanh Công ty mẹ Hợp nhất năm 2014 lãi: 3.261.173.351 đồng, tăng trên 10% so với kết quả kinh doanh Công ty mẹ Hợp nhất năm 2013 do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Doanh thu từ hoạt động chính (*kinh doanh hạ tầng KCN*) năm 2014 có phát sinh doanh thu và thu nhập từ Hoạt động kinh doanh chính.

- Do thoái vốn khoản đầu tư dài hạn và Công ty CP chứng khoán Sài Gòn- Hà Nội

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 trên;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Trung Thái**