

Số: 49/CBTT-VNC  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 12 tháng 3 năm 2018

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

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

1. Công ty: 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 Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
4. Điện thoại: (0220) 2838028 Fax: (0220) 2838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Phạm Ngọc Thảo**
6. Loại thông tin công bố: Thông tin định kỳ
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2017 (phát hành lại, thay thế Báo cáo kiểm toán số 2.0010/18/TV-AC ngày 06 tháng 02 năm 2018 do xác định lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm).
8. Địa chỉ Website đăng tải: <http://vinaruco.com.vn>

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**



**Phạm Ngọc Thảo**

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017**

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

## MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	14 - 29

\*\*\*\*\*



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

### Khái quát về Công ty

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 07 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, trong đó đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 ngày 22 tháng 8 năm 2014.

Trụ sở chính

- 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

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, 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).

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

Các thành viên 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

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch
Ông Lê Đình Bửu	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
Ông Mai Viết Xuân	Ủy viên

**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)

---

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ
Bà Nguyễn Thị Hương	Trưởng ban
Ông Lê Thanh Ngọc	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

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

**Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Trung Thái.

Ông Phạm Trung Thái đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Thành ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

**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 2017 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

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

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Ngày 27 tháng 02 năm 2018

1011  
1 N  
ÔNG  
KHIẾ  
DÂN  
A &  
AI H  
ĐA



**BAKER TILLY  
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C  
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 02 Truong Son St., Tan Binh 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 : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Can Tho City  
[www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

Số: 2.0129/18/TV-AC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam, được lập ngày 27 tháng 02 năm 2018, từ trang 07 đến trang 29, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán này được phát hành lại, thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 2.0010/18/TV-AC ngày 06 tháng 02 năm 2018 do Công ty lập lại Báo cáo tài chính năm 2017 xác định lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm (xem thuyết minh số V.13).

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



**Nguyễn Thị Tư – Phó Giám đốc**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0059-2018-008-1

**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1907-2018-008-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2018

HÀ NỘI  
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN  
A&C



**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 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>78.069.094.793</b>	<b>74.164.099.275</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>15.520.110.153</b>	<b>16.762.657.656</b>
1. Tiền	111		520.110.153	2.262.657.656
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	14.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>41.000.000.000</b>	<b>45.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	41.000.000.000	45.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>18.887.281.642</b>	<b>11.914.656.937</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12.824.532.413	2.962.173.147
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.142.608.000	4.937.552.000
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	2.016.644.551	4.014.931.790
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(1.096.503.322)	-
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>2.661.702.998</b>	<b>486.784.682</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	7.286.544	43.614.876
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.950.404.373	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	704.012.081	443.169.806
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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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>321.891.136.075</b>	<b>320.088.020.202</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>80.676.603.928</b>	<b>84.149.289.928</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	80.676.603.928	84.149.289.928
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>656.360.271</b>	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	656.360.271	-
<i>Nguyên giá</i>	222		4.270.001.190	3.585.103.515
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.613.640.919)	(3.585.103.515)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		30.000.000	30.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>169.073.721.020</b>	<b>156.529.765.072</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	169.073.721.020	156.529.765.072
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>71.468.707.676</b>	<b>79.389.236.482</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	28.528.657.676	29.968.657.676
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(3.059.950.000)	(1.579.421.194)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2a	46.000.000.000	51.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>15.743.180</b>	<b>19.728.720</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	15.743.180	19.728.720
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>399.960.230.868</b>	<b>394.252.119.477</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 2017

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>142.006.768.978</b>	<b>139.552.399.343</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>12.696.424.993</b>	<b>22.277.943.200</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	8.066.863.800	146.209.822
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	-	16.949.227.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	2.771.017	593.757.289
4. Phải trả người lao động	314		230.000.000	200.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		27.500.000	25.000.000
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	3.257.412.216	3.257.412.216
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	1.109.069.606	1.103.528.019
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		2.808.354	2.808.354
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>129.310.343.985</b>	<b>117.274.456.143</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	19.236.793.584	14.106.981.964
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	109.906.431.765	103.000.355.543
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	167.118.636	167.118.636
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		-	-

49  
CHI  
CỔ  
CHẾ  
M T  
T  
V

**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 2017

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>257.953.461.890</b>	<b>254.699.720.134</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>257.953.461.890</b>	<b>254.699.720.134</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		1.580.690.594	1.580.690.594
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		(4.755.908.704)	(8.009.650.460)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(8.009.650.460)	(8.009.650.460)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.253.741.756	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>399.960.230.868</b>	<b>394.252.119.477</b>

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo



Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2018

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 2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	31.251.251.209	6.587.165.033
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		31.251.251.209	6.587.165.033
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	27.329.963.179	10.477.756.845
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.921.288.030	(3.890.591.812)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.928.781.909	4.746.127.458
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.480.528.806	976.840.052
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.116.787.943	4.156.186.850
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.252.753.190	(4.277.491.256)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	988.566	98.686.690
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		988.566	98.686.690
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.253.741.756	(4.178.804.566)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.253.741.756	(4.178.804.566)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	126	(161)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	126	(161)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc






Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

**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 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2017

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		12.560.345.897	15.880.158.008
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.771.340.216)	(3.563.110.201)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.112.717.000)	(2.037.638.645)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	(58.045.275)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		-	572.583.317
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.679.756.695)	(9.895.689.745)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<u><i>6.996.531.986</i></u>	<u><i>898.257.459</i></u>
<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		(25.888.349.982)	(5.137.742.711)
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		(23.000.000.000)	(138.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		32.000.000.000	105.500.000.000
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		1.440.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.209.270.493	3.873.934.418
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<u><i>(8.239.079.489)</i></u>	<u><i>(34.263.808.293)</i></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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**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 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		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.242.547.503)	(33.365.550.834)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	16.762.657.656	50.128.208.490
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	<u>15.520.110.153</u>	<u>16.762.657.656</u>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo

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 2017

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần tư ngày 29 tháng 01 năm 2018, 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 2017, giai đoạn 2 từ năm 2018 đến năm 2019.

#### 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 năm tài chính, Công ty có 24 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 25 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 việc thu, chi chủ yếu 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.



# 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 2017

**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, 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 Báo cáo tài chính.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

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

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

# 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 2017

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

- 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 năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### 4. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ 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 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 dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

##### *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.

#### 6. Tài sản cố định hữu hình

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

## 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 2017

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
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 năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

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

#### 8. 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.

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.

31/12/2017  
NH  
NG  
HIỆ  
ÁN  
3.6  
1.1  
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 2017

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

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

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

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

##### *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.

#### 12. **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 qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

# 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 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### 14. 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.

### 15. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Trong năm, 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.

**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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	246.894.573	286.317.339
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	273.215.580	1.976.340.317
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	14.500.000.000
<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>14.500.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>15.520.110.153</u></b>	<b><u>16.762.657.656</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 năm</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>				
Tiền gửi có kỳ hạn	41.000.000.000	41.000.000.000	45.000.000.000	45.000.000.000
<i>Dài hạn</i>				
Tiền gửi có kỳ hạn	46.000.000.000	46.000.000.000	51.000.000.000	51.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>87.000.000.000</u></b>	<b><u>87.000.000.000</u></b>	<b><u>96.000.000.000</u></b>	<b><u>96.000.000.000</u></b>

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

	<u>Số cuối năm</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	168.707.676		168.707.676	
Công ty Cổ phần địa ốc MB	300.000.000		300.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội (*)	2.560.000.000	(2.560.000.000)	4.000.000.000	(1.079.471.194)
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>28.528.657.676</u></b>	<b><u>(3.059.950.000)</u></b>	<b><u>29.968.657.676</u></b>	<b><u>(1.579.421.194)</u></b>

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 6 năm 2017 của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội đã thông qua phương án giải thể Công ty. Theo phương án này, giá trị dự kiến thanh toán cho cổ đông từ 3.500 đồng đến 4.000 đồng/1 cổ phần, đợt 1 tạm ứng cho cổ đông với giá 3.000 đồng/1 cổ phần trước ngày 31/7/2017, đợt 2 thanh toán trong vòng 1 tuần sau khi thanh toán hết các khoản nợ và chi phí giải thể. Hiện tại, Công ty chưa có thông tin cụ thể về giá trị thanh toán đợt 2.

**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.

## 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 2017

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

*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 2016 và năm 2017. Theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này.

Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội đã ngừng hoạt động, theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này theo phương án giải thể.

Đối với các đơn vị khác: Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là số liệu báo cáo tài chính năm 2016 mà Công ty thu thập được. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa thu thập được báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán của các đơn vị.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.579.421.194	602.581.142
Trích lập dự phòng bổ sung	1.480.528.806	976.840.052
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.059.950.000</b>	<b>1.579.421.194</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		
<i>Phải thu các các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>12.824.532.413</i>	<i>2.962.173.147</i>
Công ty TNHH Nice Ceramic	4.502.103.292	2.962.173.147
Công ty Cổ phần Bất động sản Thành Đông	8.322.429.121	
<b>Cộng</b>	<b>12.824.532.413</b>	<b>2.962.173.147</b>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>		
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>5.142.608.000</i>	<i>4.937.552.000</i>
Công ty TNHH Hoàn Hảo	5.000.000.000	4.937.552.000
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Hồng Phát	142.608.000	
<b>Cộng</b>	<b>5.142.608.000</b>	<b>4.937.552.000</b>

### 5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

#### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
<i>Phải thu các các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>2.016.644.551</i>	<i>(512.756.031)</i>	<i>4.014.931.790</i>	
Lãi tiền gửi dự thu	767.151.390		1.948.780.554	
Tạm ứng	720.000.000		720.000.000	
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	1.084.756.031	
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản			260.842.275	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	16.737.130		552.930	
<b>Cộng</b>	<b>2.016.644.551</b>	<b>(512.756.031)</b>	<b>4.014.931.790</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 2017

**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. Chi tiết như sau:

Diện tích đất	Tiền thuê đất	Thời gian được trừ
Diện tích 699.999 m <sup>2</sup>	38.981.678.851	từ tháng 1/2025 đến hết tháng 11/2035
Diện tích 747.271,11 m <sup>2</sup>	41.614.177.198	từ tháng 4/2027 đến hết tháng 2/2038
Diện tích 1.450 m <sup>2</sup>	80.747.879	từ tháng 6/2027 đến hết tháng 4/2038
<b>Cộng</b>	<b>80.676.603.928</b>	

**6. Nợ xấu**

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Số đầu năm		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Các bên liên quan</i>						
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>						
Công ty TNHH Nice Ceramic		3.069.035.019	1.972.531.697			
Phí quản lý	Trên 1 năm	610.454.684	610.454.684			
	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	610.454.684	427.318.279			
Tiền thuê lại đất Ông Vũ Hồng Nam - Tiền chuyển nhượng vốn góp	Trên 6 tháng đến dưới 1 năm	1.335.369.620	934.758.734			
	trên 3 năm	512.756.031	-			
<b>Cộng</b>		<b>3.069.035.019</b>	<b>1.972.531.697</b>			

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm		
Trích lập dự phòng bổ sung	1.096.503.322	
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.096.503.322</b>	

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bảo hiểm xe ô tô	1.966.040	2.792.835
Phí sử dụng đường bộ	5.320.504	1.665.000
Chi phí lắp đặt case máy tính		24.862.876
Phí nâng cấp phần mềm kế toán		13.416.665
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		877.500
<b>Cộng</b>	<b>7.286.544</b>	<b>43.614.876</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 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ dụng cụ	15.743.180	18.884.276
Chi phí trả trước ngắn hạn khác		844.444
<b>Cộng</b>	<b>15.743.180</b>	<b>19.728.720</b>

#### 8. 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	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
Tăng trong năm		684.897.675		684.897.675
<b>Số cuối năm</b>	<b>166.181.818</b>	<b>3.986.511.316</b>	<b>117.308.056</b>	<b>4.270.001.190</b>

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	166.181.818	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
---------------------------------------	-------------	---------------	-------------	---------------

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	166.181.818	3.301.613.641	117.308.056	3.585.103.515
Khấu hao trong năm		28.537.404		28.537.404
<b>Số cuối năm</b>	<b>166.181.818</b>	<b>3.330.151.045</b>	<b>117.308.056</b>	<b>3.613.640.919</b>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>656.360.271</b>	<b>-</b>	<b>656.360.271</b>

Trong đó:

Tạm thời chưa sử dụng  
Đang chờ thanh lý

#### 9. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính.

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

	Mua sắm tài sản cố định	Xây dựng cơ bản dở dang Khu Công nghiệp Cộng Hòa (*)	Cộng
Số đầu năm	102.634.250	156.427.130.822	156.529.765.072
Chi phí phát sinh trong năm	10.263.425	28.298.918.757	28.309.182.182
Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	(112.897.675)		(112.897.675)
Kết chuyển vào giá vốn bán đất		(15.652.328.559)	(15.652.328.559)
<b>Số cuối năm</b>		<b>169.073.721.020</b>	<b>169.073.721.020</b>

(\*) 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 tư ngày 29 tháng 01 năm 2018 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 2017, giai đoạn 2 từ năm 2018 đến năm 2019.

**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 2017

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

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

Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt	Chi phí đã thực hiện đến 31/12/2017	Chi phí chưa thực hiện
Hạ tầng khu công nghiệp	565.344.039.000	67.697.863.992	497.646.175.008
Chi phí GPMB không được đối trừ ngân sách	74.581.728.000	67.369.505.068	7.212.222.932
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác	83.279.324.000	34.006.351.960	49.272.972.040
Chi phí dự phòng	110.981.810.000		
<b>Cộng</b>	<b>834.186.901.000</b>	<b>169.073.721.020</b>	<b>554.131.369.980</b>

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam (VCC)	135.801.800	130.000.000
Công ty TNHH Hoàn Hảo	7.931.062.000	
Các nhà cung cấp khác		16.209.822
<b>Cộng</b>	<b>8.066.863.800</b>	<b>146.209.822</b>

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Số dư đầu năm là khoản ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông liên quan đến hợp đồng chuyển giao diện tích còn lại ngoài qui hoạch điều chỉnh khu công nghiệp Cộng Hòa theo Quyết định số 706 ngày 26 tháng 3 năm 2015 của UBND tỉnh Hải Dương.

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Tăng(+)/giảm(-) số năm trước	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	592.987.573			(850.995.707)	258.008.134		
Thuế thu nhập doanh nghiệp		443.169.806			260.842.275 (*)		704.012.081
Thuế thu nhập cá nhân	769.716		2.688.200	(298.333)	(388.566)	2.771.017	
Các loại thuế khác			5.000.000	(5.000.000)			
<b>Cộng</b>	<b>593.757.289</b>	<b>443.169.806</b>	<b>7.688.200</b>	<b>(856.294.040)</b>	<b>518.461.843</b>	<b>2.771.017</b>	<b>704.012.081</b>

(\*) Là số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền ứng trước của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông liên quan đến hợp đồng chuyển giao diện tích còn lại ngoài qui hoạch điều chỉnh khu công nghiệp Cộng Hòa phát sinh từ các năm trước. Năm 2017, Công ty thực hiện chuyển nhượng phần diện tích này và xác định thu nhập từ hoạt động này được bù trừ với số lỗ từ kinh doanh bất động sản các năm trước nên không phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp. Báo cáo tài chính lập ngày 05 tháng 02 năm 2018 xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp là 141.763.843 VND do chưa thực hiện việc bù trừ.

**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 2017

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.253.741.756	(4.178.804.566)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	71.651.107	172.935.000
- Các khoản điều chỉnh tăng	71.651.107	172.935.000
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập chịu thuế	3.325.392.863	(4.005.869.566)
Thu nhập được miễn thuế	12.472.280	12.420.000
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.013.030.590	
Lỗi các năm trước được chuyển	(3.312.920.583)	
Thu nhập tính thuế	-	(4.018.289.566)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>		
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>-</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.

**Tình hình chuyển lỗ**

	<u>Số lỗ phát sinh</u>	<u>Số lỗ được chuyển</u>	<u>Số lỗ đã chuyển</u>	<u>Số lỗ còn được chuyển</u>
Năm 2013	1.581.660.347	1.578.201.078		
Năm 2014	1.617.949.438	1.528.242.488		
Năm 2015	1.481.291.136	1.272.768.850		1.066.291.833
Năm 2016	4.178.804.566	4.018.289.566		4.018.289.566
Năm 2017			3.312.920.583	
<b>Cộng</b>	<b>8.859.705.487</b>	<b>8.397.501.982</b>	<b>3.312.920.583</b>	<b>5.084.581.399</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 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 14. Chi phí phải trả dài hạn

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

#### 15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	3.257.412.216	3.257.412.216
Doanh thu nhận trước dài hạn	109.906.431.765	103.000.355.543
<b>Cộng</b>	<b><u>113.163.843.981</u></b>	<b><u>106.257.767.759</u></b>

#### 16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

##### 16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>1.109.069.606</i>	<i>1.103.528.019</i>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả các năm từ 2010 trở về trước do cổ đông chưa đến nhận	1.031.456.620	1.031.456.620
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	77.612.986	72.071.399
<b>Cộng</b>	<b><u>1.109.069.606</u></b>	<b><u>1.103.528.019</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 dư đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(3.830.845.894)	258.878.524.700
Lợi nhuận trong năm trước				(4.178.804.566)	(4.178.804.566)
<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>(8.009.650.460)</b>	<b>254.699.720.134</b>
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(8.009.650.460)	254.699.720.134
Lợi nhuận trong năm				3.253.741.756	3.253.741.756
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b><u>258.948.680.000</u></b>	<b><u>2.180.000.000</u></b>	<b><u>1.580.690.594</u></b>	<b><u>(4.755.908.704)</u></b>	<b><u>257.953.461.890</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

#### 17b. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</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		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.928.151.452	5.477.247.425
+ <i>Doanh thu cho thuê lại đất</i>	2.670.739.240	2.219.835.213
+ <i>Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	3.257.412.212	3.257.412.212
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	24.213.182.149	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.109.917.608	1.109.917.608
<b>Cộng</b>	<b><u>31.251.251.209</u></b>	<b><u>6.587.165.033</u></b>

##### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí kinh doanh bất động sản	5.129.811.620	6.846.994.763
+ <i>Tiền thuê đất</i>		1.717.183.141
+ <i>Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	5.129.811.620	5.129.811.622
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	22.200.151.559	
Giá vốn dịch vụ		112.892.242
Chi phí khác (*)		3.517.869.840
<b>Cộng</b>	<b><u>27.329.963.179</u></b>	<b><u>10.477.756.845</u></b>

(\*) Là số phân bổ tiền thuê đất Khu công nghiệp Cộng Hòa trước hoạt động (từ 2008-2013).

##### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	5.916.309.629	4.733.707.458
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.472.280	12.420.000
<b>Cộng</b>	<b><u>5.928.781.909</u></b>	<b><u>4.746.127.458</u></b>

##### 4. Chi phí tài chính

Là khoản Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn.

**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 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	2.532.079.250	2.548.076.027
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	114.469.084	110.088.314
Chi phí đồ dùng văn phòng	34.234.633	30.683.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.537.404	
Thuế, phí và lệ phí	20.000.000	20.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	1.096.503.322	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	351.187.521	447.727.011
Chi phí bằng tiền khác	939.776.729	999.611.998
<b>Cộng</b>	<b><u>5.116.787.943</u></b>	<b><u>4.156.186.850</u></b>

**6. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu phí chuyển nhượng cổ phần		56.950.302
Thu nhập khác	988.566	41.736.388
<b>Cộng</b>	<b><u>988.566</u></b>	<b><u>98.686.690</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.253.741.756	(4.178.804.566)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	3.253.741.756	(4.178.804.566)
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>126</u></b>	<b><u>(161)</u></b>

**7b. Thông tin khác**

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	148.703.717	253.664.056
Chi phí nhân công	2.532.079.250	2.548.076.027
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.537.404	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	351.187.521	5.682.779.992
Chi phí khác	7.186.091.671	6.149.423.620
<b>Cộng</b>	<b><u>10.246.599.563</u></b>	<b><u>14.633.943.695</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương, tiền thưởng	520.968.000	493.668.000
<b>Cộng</b>	<b>520.968.000</b>	<b>493.668.000</b>

Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát là 0 VND (năm trước là 0 VND).

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

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam là công ty mẹ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh trong kỳ với Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam chỉ có chi phí tiền điện, tiền thuê nhà và số tiền đã trả tiền điện, tiền thuê nhà, số tiền 131.828.272 VND.

Công nợ với các bên liên quan khác

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không còn số dư với các bên liên quan khác.

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

Ngày 29 tháng 01 năm 2018, Công ty đã được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775, thay đổi lần thứ tư, do điều chỉnh tiến độ thực hiện 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 (xem thuyết minh V.10).

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

Lập, ngày 27 tháng 02 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Nhâm

Phạm Ngọc Thảo



Nguyễn Văn Thành

Số: 53/GT - VNC

Hải Dương, ngày 28 tháng 02 năm 2018

“V/v: Giải trình kết chuyển lỗ ở kỳ trước sang  
lãi ở kỳ này ”

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 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính Phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của V/v Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung của một số điều của Luật chứng khoán.

Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 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 kết chuyển lỗ kỳ trước sang lãi kỳ báo cáo như sau:

- Lỗ lũy kế đến hết năm 2016 là: **(8.009.650.460)** đồng
- Lợi nhuận Báo cáo Tài chính năm 2017 đã kiểm toán là: **3.253.741.756** đồng
- Số lỗ lũy kế chưa được kết chuyển hết năm tài chính 2017 là: **(4.755.908.704)** đồng.

Do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Được miễn tiền thuê đất theo chính sách ưu đãi đầu tư của Nhà nước.
- Thu nhập từ phần diện tích điều chỉnh giảm Khu công nghiệp Cộng Hoà được UBND tỉnh thu hồi và giao cho chủ đầu tư được UBND tỉnh lựa chọn để thực hiện Dự án Khu đô thị phía đông Thị xã Chí Linh.

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.HDQT.

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





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

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

Số: 54/GT - VNC

Hải Dương, ngày 28 tháng 02 năm 2018

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

Kính gửi:

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

Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính Phủ, về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của V/v Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật chứng khoán và Luật sửa đổi bổ sung của một số điều của Luật chứng khoán.

Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ tài chính, hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

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

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

Lợi nhuận Báo cáo Tài chính năm 2016 đã kiểm toán là: **(4.178.804.566)** đồng.

Lợi nhuận Báo cáo Tài chính năm 2017 đã kiểm toán là: **3.253.741.756** đồng  
do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Được miễn tiền thuê đất theo chính sách ưu đãi đầu tư của Nhà nước tại Quyết định số 380/QĐ-CT ngày 24/01/2017 của Cục thuế tỉnh Hải Dương.

- Thu nhập từ phân diện tích điều chỉnh giảm Khu công nghiệp Cộng Hoà được UBND tỉnh thu hồi và giao cho chủ đầu tư được UBND tỉnh lựa chọn để thực hiện Dự án Khu đô thị phía đông Thị xã Chí Linh.

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**