

**Mẫu 08 CBTT/SGDHN**

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

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

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

Số: 23 /CBTT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 18 tháng 01 năm 2024

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

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

- Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
- Mã chứng khoán: **VRG**
- Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024
- Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thu**, chức vụ: Kế toán trưởng.
- Loại thông tin công bố: **Định kỳ**
- Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính quý 4 năm 2023 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam.
- Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: **http://vrg-vn.com**
- Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

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



**Mai Thế Thu**

Công ty CP phát triển đô thị và KCN cao su Việt Nam, Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023  
Địa chỉ: KCN Cộng Hòa, P.Cộng Hòa, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023  
Mã số thuế: 0 8 0 0 3 0 0 4 4 3

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 4 năm 2023**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**MỤC LỤC**

Bảng cân đối kế toán

Kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Giải trình lợi nhuận tăng, giảm quý

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

Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>475.497.565.019</b>	<b>259.094.994.415</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>116.315.214.765</b>	<b>36.301.825.323</b>
1. Tiền	111		31.315.214.765	6.301.825.323
2. Các khoản tương đương tiền	112		85.000.000.000	30.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>300.018.633.929</b>	<b>55.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	18.633.929	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	300.000.000.000	55.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>58.663.783.611</b>	<b>167.081.301.064</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	29.323.476.146	110.176.301.332
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	30.462.530.101	55.234.563.824
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	20.969.130.415	20.261.709.152
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(22.091.353.051)	(18.591.273.244)
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>499.932.714</b>	<b>711.868.028</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	83.662.668	184.551.746
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	475.996.461
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		416.270.046	51.319.821
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**

Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>577.429.768.197</b>	<b>440.785.324.119</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>80.941.987.128</b>	<b>80.941.987.128</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	80.941.987.128	80.941.987.128
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>99.524.271.116</b>	<b>106.632.119.238</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	99.524.271.116	106.632.119.238
<i>Nguyên giá</i>	222		147.450.366.410	144.907.332.170
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(47.926.095.294)	(38.275.212.932)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228	V.9	30.000.000	30.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>90.562.424.754</b>	<b>93.238.092.651</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		102.695.821.943	102.694.069.943
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(12.133.397.189)	(9.455.977.292)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>281.326.669.424</b>	<b>134.594.140.796</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		281.326.669.424	134.594.140.796
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>24.913.723.736</b>	<b>25.145.653.647</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		25.799.950.000	25.818.583.929
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(886.226.264)	(672.930.282)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>160.692.039</b>	<b>233.330.659</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	160.692.039	233.330.659
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.052.927.333.216</b>	<b>699.880.318.534</b>

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

Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>586.491.334.222</b>	<b>380.454.458.090</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>147.046.362.478</b>	<b>33.423.217.088</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	23.037.219.196	7.166.543.658
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	77.130.014.962	10.695.542.827
4. Phải trả người lao động	314		21.804.017.000	2.138.583.065
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		18.428.119.759	2.712.189.272
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	2.076.466.072	8.305.864.286
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	3.653.017.135	2.331.685.626
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		917.508.354	72.808.354
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>439.444.971.744</b>	<b>347.031.241.002</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	274.110.179.508	62.589.982.690
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	165.317.767.347	284.424.233.423
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	17.024.889	17.024.889
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>466.435.998.994</b>	<b>319.425.860.444</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>466.435.998.994</b>	<b>319.425.860.444</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		7.221.675.544	4.533.675.544
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		198.085.643.450	53.763.504.900
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.083.742.500	53.763.504.900
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		195.001.900.950	-
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>1.052.927.333.216</b>	<b>699.880.318.534</b>

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

**Công ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Cao Su Việt Nam**  
Địa chỉ: Số 12, phố Nguyễn An, Phường Lê Thanh Nghị, Thành phố Hải Dương, Hải Dương  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**PHỤ LỤC 1**

Quý 4 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

Quý 4 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		
		Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022	Năm nay / Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1 VI.1	524.741.227.046	92.444.960.285	548.836.250.142 / 122.832.198.418
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-	- / -
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	524.741.227.046	92.444.960.285	548.836.250.142 / 122.832.198.418
4. Giá vốn hàng bán	11 VI.2	216.230.025.261	29.233.514.538	227.619.795.351 / 41.937.280.614
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	308.511.201.785	63.211.445.747	321.216.454.791 / 80.894.917.804
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21 VI.3	1.085.397.833	1.435.329.817	2.666.741.966 / 6.391.949.925
7. Chi phí tài chính	22	457.499.241	(115.489.790)	858.276.255 / (22.809.341)
Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	- / -
8. Chi phí bán hàng	25	19.389.965.753	677.918.182	22.209.624.915 / 3.246.143.367
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 VI.4	37.699.743.382	5.877.736.732	51.008.099.978 / 21.139.028.429
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	252.049.391.242	58.206.610.440	249.807.195.609 / 62.924.505.274
11. Thu nhập khác	31 VI.5	-	1.800.000	8.470.466 / 9.600.000
12. Chi phí khác	32 VI.6	-	-	38.426.681 / 31.296.960
13. Lợi nhuận khác	40	-	1.800.000	(29.956.215) / (21.696.960)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	252.049.391.242	58.208.410.440	249.777.239.394 / 62.902.808.314
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51 V.13	54.013.945.079	11.871.147.492	54.775.338.444 / 12.979.551.081
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	198.035.446.163	46.337.262.948	195.001.900.950 / 49.923.257.233

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Mã Thuyết  
số minh

CHỈ TIÊU

Quý 4 năm 2023

Năm nay

Năm trước

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022	Năm nay	Năm trước
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.648	1.789	7.531	1.896
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.648	1.789	7.531	1.896

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2024

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu



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

Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 4 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		513.971.059.809	29.319.216.794
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(174.997.098.955)	(55.410.452.415)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.635.186.947)	(3.698.881.251)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(13.521.410.531)	(1.825.590.384)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		107.130.198.128	19.910.929.604
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(17.222.883.633)	(16.917.624.272)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>408.724.677.871</b>	<b>(28.622.401.924)</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		(3.133.499.409)	(56.204.487.398)
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		(80.000.000.000)	(51.552.064.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
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		1.493.882.713	7.532.047.505
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(62.972.116.696)</b>	<b>50.285.196.433</b>

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

Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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		-		24.674.039.400	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(220.000.000.000)		(24.674.039.400)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(45.739.171.733)		(533.310.591)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(265.739.171.733)</b>		<b>(533.310.591)</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>80.013.389.442</b>		<b>21.129.483.918</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>36.301.825.323</b>		<b>15.172.341.405</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>116.315.214.765</b>		<b>36.301.825.323</b>	

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

---

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý 4 năm 2023 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 47 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 38 nhân viên).

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

#### 1. Năm tài chính

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

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

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

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

#### 5. Chi phí trả trước

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

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí khác*

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

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

### 7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

### 10. **Vốn chủ sở hữu**

#### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

#### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

### 11. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

---

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

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

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

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

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

### ***Tiền lãi***

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

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

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

## **13. Các khoản chi phí**

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

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

## **14. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

## **15. Bên liên quan**

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

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

## **16. Báo cáo theo bộ phận**

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



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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

### 1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	12.041.315.723	99.442.911
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.273.899.042	6.202.382.412
Các khoản tương đương tiền	85.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>116.315.214.765</b>	<b>36.301.825.323</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 tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>			<b>55.000.000.000</b>	
Chứng khoán kinh doanh	18.633.929			
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội</i>	18.633.929			
Tiền gửi có kỳ hạn	300.000.000.000		55.000.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>300.018.633.929</b>		<b>55.000.000.000</b>	

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội		-	18.633.929	-
Công ty Cổ phần Địa ốc MB	300.000.000	-	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	25.000.000.000	(386.276.264)	25.000.000.000	(172.980.282)
<b>Cộng</b>	<b>25.799.950.000</b>	<b>(886.226.264)</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>(672.930.282)</b>

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### *Giá trị hợp lý*

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

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

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	672.930.282	725.427.347
Trích lập dự phòng	213.295.982	
Hoàn nhập dự phòng		(52.497.065)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>886.226.264</u></b>	<b><u>672.930.282</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Nice Ceramic	27.061.540.256	23.783.809.527
Công ty TNHH khoa kỹ sinh vật Thăng Long Hải Dương		83.933.790.970
Các khách hàng khác	2.261.935.890	2.458.700.835
<b>Cộng</b>	<b><u>29.323.476.146</u></b>	<b><u>110.176.301.332</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>		<b>4.000.000.000</b>
Công ty cổ phần đầu tư phát triển cao su Nghệ An		4.000.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<b>30.462.530.101</b>	<b>51.234.563.824</b>
Công ty cổ phần xây dựng và thương mại MD Việt Nam	18.000.000.000	36.000.000.000
Công ty TNHH xây dựng và dịch vụ đầu tư Nam Á		3.444.054.500
Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Phượng Hoàng	5.620.115.100	5.620.115.100
Công ty TNHH Trường Thành	5.326.162.400	5.326.162.400
Các nhà cung cấp khác	1.516.252.601	844.231.824
<b>Cộng</b>	<b><u>30.462.530.101</u></b>	<b><u>55.234.563.824</u></b>

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 5. Phải thu khác

#### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi tiền gửi dự thu	629.369.866	-	1.191.863.012	-
Tạm ứng	8.936.169.767	-	9.637.197.537	-
Hội đồng GPMB Thành phố Chí Linh - ứng trước Tiền đền bù GPMB	4.940.679.000	-	4.940.679.000	-
UBND Phường Cộng Hòa - ứng trước Tiền đền bù GPMB	3.955.689.000	-	3.955.689.000	-
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
Thuế TNCN phải thu			23.352.792	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.994.466.751	-	171.780	-
<b>Cộng</b>	<b>20.969.130.415</b>	<b>(512.756.031)</b>	<b>20.261.709.152</b>	<b>(512.756.031)</b>

#### 5b. Phải thu dài hạn khác

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

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

#### 5c. Phải thu dài hạn khác

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

### 6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH Nice Ceramic	25.726.170.637	(21.250.774.736)	21.834.522.029	(17.359.126.129)
Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	166.594.143	(49.978.243)	948.409.781	(389.122.155)
Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	700.078.384	(277.844.041)	804.966.466	(330.268.929)
Ông Vũ Hồng Nam - Tiền chuyển nhượng vốn góp	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
<b>Cộng</b>	<b>27.105.599.195</b>	<b>(22.091.353.051)</b>	<b>24.100.654.307</b>	<b>(18.591.273.244)</b>

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

	<u>Kỳ trước</u>	<u>Kỳ này</u>
Số đầu năm	18.591.273.244	13.980.233.552
Trích lập dự phòng bổ sung	3.500.079.807	4.611.039.692
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>22.091.353.051</u></b>	<b><u>18.591.273.244</u></b>

### 7. Chi phí trả trước

#### 7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	83.662.668	164.220.287
Chi phí sửa chữa		20.331.459
Chi phí khác	-	
<b>Cộng</b>	<b><u>83.662.668</u></b>	<b><u>184.551.746</u></b>

#### 7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	160.692.039	170.291.627
Chi phí sửa chữa		52.476.932
Các chi phí trả trước dài hạn khác		10.562.100
<b>Cộng</b>	<b><u>160.692.039</u></b>	<b><u>233.330.659</u></b>

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý + TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	140.556.111.616	166.181.818	3.986.511.316	198.527.420	144.907.332.170
Điều chỉnh giảm theo quyết toán	(196.000.001)				(196.000.001)
<b>Tăng mới</b>	<b>428.568.434</b>	<b>694.444.444</b>	<b>1.070.788.702</b>	<b>545.232.661</b>	<b>2.739.034.241</b>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>140.788.680.049</b>	<b>860.626.262</b>	<b>5.057.300.018</b>	<b>743.760.081</b>	<b>147.450.366.410</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	166.181.818	3.301.613.641	43.860.000	3.511.655.459
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	34.100.389.601	166.181.818	3.900.899.125	107.742.388	38.275.212.932
Khấu hao trong năm	9.390.300.480	36.168.985	109.503.446	114.909.451	9.650.882.362
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>43.490.690.081</b>	<b>202.350.803</b>	<b>4.010.402.571</b>	<b>222.651.839</b>	<b>47.926.095.294</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	106.455.722.015	-	85.612.191	90.785.032	106.632.119.238
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>97.297.989.968</b>	<b>658.275.459</b>	<b>1.046.897.447</b>	<b>521.108.242</b>	<b>99.524.271.116</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

### 9. Tài sản cố định vô hình

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

### 10. Bất động sản đầu tư cho thuê

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	102.694.069.943	(9.455.977.292)	93.238.092.651
Điều chỉnh tăng	1.752.000		1.752.000
Khấu hao trong năm		(2.677.419.897)	(2.677.419.897)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>102.695.821.943</b>	<b>(12.133.397.189)</b>	<b>90.562.424.754</b>

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	134.594.140.796	79.215.739.783
Chi phí phát sinh trong năm	146.547.371.537	55.416.582.831
Điều chỉnh sau quyết toán	185.157.091	(38.181.818)
<b>Cộng</b>	<b>281.326.669.424</b>	<b>134.594.140.796</b>

(\*) Thông tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

thứ năm ngày 13 tháng 01 năm 2020 với tổng vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn, trong đó, giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021.

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

Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt	Chi phí đã thực hiện đến 31/12/2023	Chi phí chưa thực hiện
Hạ tầng khu công nghiệp	565.344.039.000	416.966.665.319	148.377.373.681
Chi phí GPMB không được đối trừ ngân sách	74.581.728.000	65.981.685.068	8.600.042.932
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác	83.279.324.000	42.979.263.233	40.300.060.767
Chi phí dự phòng	110.981.810.000	-	110.981.810.000
<b>Cộng</b>	<b>834.186.901.000</b>	<b>524.663.921.983</b>	<b>309.522.979.017</b>

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

### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Hoàn Hào	1.847.733.600	1.847.733.600
Công ty cổ phần công nghệ và tư vấn Anco	3.633.727.800	3.633.727.800
Công ty TNHH XD và DV đầu tư Nam Á	1.375.377.500	
Công ty TNHH DC và XL Hoàn Hào	767.269.060	
Công ty CP công nghệ và XD Á Châu	801.977.200	
Công ty TNHH XD và TM Việt Hoa	13.155.207.000	
Các nhà cung cấp khác	1.455.927.036	1.685.082.258
<b>Cộng</b>	<b>23.037.219.196</b>	<b>7.166.543.658</b>

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.695.542.827		54.775.338.444	(13.521.410.531)	51.949.470.740	
Thuế thu nhập cá nhân		- 51.319.821	774.390.166	(713.356.445)	3.713.900	
Thuế GTGT		-	41.807.966.419	(16.631.136.097)	25.176.830.322	
Các loại thuế khác		-	397.154.370	(813.424.416)		416.270.046
<b>Cộng</b>	<b>10.695.542.827</b>	<b>- 51.319.821</b>	<b>97.754.849.399</b>	<b>(31.685.327.489)</b>	<b>77.130.014.962</b>	<b>416.270.046</b>

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	252.049.391.242	58.208.410.440
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	18.020.334.153	1.147.327.019
- Các khoản điều chỉnh tăng	18.020.334.153	1.147.327.019
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập tính thuế	270.069.725.395	59.355.737.459
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>54.013.945.079</b>	<b>11.871.147.492</b>

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

### *Tiền thuê đất*

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

### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

#### 14. Chi phí phải trả

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

#### 15. Doanh thu chưa thực hiện

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	2.076.466.072	8.305.864.286
Doanh thu nhận trước dài hạn	165.317.767.347	284.424.233.423
<b>Cộng</b>	<b>167.394.233.419</b>	<b>292.730.097.709</b>

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>540.000.000</b>	<b>600.000.000</b>
Thù lao phải trả HĐQT, Ban kiểm soát	540.000.000	600.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>3.113.017.135</b>	<b>1.731.685.626</b>
Cổ tức phải trả	2.421.500.795	1.518.317.430
Ký quỹ ký cược	659.400.000	150.000.000
Các khoản phải trả khác	32.116.340	63.368.196
<b>Cộng</b>	<b><u>3.653.017.135</u></b>	<b><u>2.331.685.626</u></b>

**16b. Phải trả dài hạn khác**

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

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

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	4.316.325.544	4.872.597.667	270.317.603.211
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	49.923.257.233	49.923.257.233
Trích lập các Quỹ	-	-	217.350.000	(1.032.350.000)	(815.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b><u>258.948.680.000</u></b>	<b><u>2.180.000.000</u></b>	<b><u>4.533.675.544</u></b>	<b><u>53.763.504.900</u></b>	<b><u>319.425.860.444</u></b>
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	4.533.675.544	53.763.504.900	319.425.860.444
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	195.001.900.950	195.001.900.950
Trích lập các Quỹ	-	-	2.688.000.000	-	2.688.000.000
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	(50.679.762.400)	(50.679.762.400)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b><u>258.948.680.000</u></b>	<b><u>2.180.000.000</u></b>	<b><u>7.221.675.544</u></b>	<b><u>198.085.643.450</u></b>	<b><u>466.435.998.994</u></b>

**17b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	541.882.489.748	116.818.085.476
<i>Cho thuê lại đất</i>	4.274.455.821	3.961.145.442
<i>Cho thuê CSHT</i>	537.608.033.927	112.856.940.034
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.953.760.394	6.014.112.942
Doanh thu khác		
<b>Cộng</b>	<b>548.836.250.142</b>	<b>122.832.198.418</b>

  

2. Giá vốn hàng bán	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí kinh doanh bất động sản	223.544.428.855	39.463.026.360
<i>Tiền thuê đất</i>		
<i>Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	223.544.428.855	39.463.026.360
Giá vốn dịch vụ	4.075.366.496	2.474.254.254
<b>Cộng</b>	<b>227.619.795.351</b>	<b>41.937.280.614</b>

  

3. Doanh thu hoạt động tài chính	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.505.567.647	6.383.287.004
Lãi bán ngoại tệ	161.035.000	1.800.000
Lãi CLTG cuối kỳ	139.319	6.862.921
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
<b>Cộng</b>	<b>2.666.741.966</b>	<b>6.391.949.925</b>

  

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	26.820.562.158	6.208.555.898
Chi phí vật liệu quản lý	813.475.636	
Chi phí đồ dùng văn phòng	207.168.433	31.683.488
Chi phí khấu hao tài sản cố định, PB CCDC	1.636.641.133	10.546.746
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	5.000.000
Chi phí dự phòng	3.500.079.807	4.611.039.692
Các chi phí khác	18.024.172.811	10.272.202.605
<b>Cộng</b>	<b>51.008.099.978</b>	<b>21.139.028.429</b>

  

5. Chi phí khác	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	38.254.901	
Chi phí khác	171.780	31.296.960
<b>Cộng</b>	<b>38.426.681</b>	<b>31.296.960</b>

  

6. Chi phí khác:		
------------------	--	--

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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 7. Lãi trên cổ phiếu

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	195.001.900.950	49.923.257.233
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(815.000.000)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<b>195.001.900.950</b>	<b>49.108.257.233</b>
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<b>7531</b>	<b>1896</b>

#### 7b. Thông tin khác

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

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính năm của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Lập, ngày 15 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư

Đặng Văn Thiệu

**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: 18/GT-VRG

“Về việc: Giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài chính Quý 4/2023 so với Quý 4/2022”

Chí Linh, ngày 17 tháng 1 năm 2024

Kính gửi:

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

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

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

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

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

Công ty xin được giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thay đổi từ 10% trở lên tại Báo cáo tài chính Quý 4/2023 so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2022 là: **46.337.262.948 đồng.**
- Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2023 là: **198.035.446.163 đồng.**

Kết quả Lợi nhuận kinh doanh Quý 4/2023 chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm 2022 do nguyên nhân chủ yếu sau:

- Quý 4/2023: Công ty đã ghi nhận 90% giá trị của 02 Hợp đồng số 01/2023/HĐTĐ ngày 28/11/2023 và Hợp đồng số 02/2023/HĐTĐ ngày 21/12/2023 về cho thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh theo phương pháp hạch toán doanh thu 1 lần.

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

**Trân trọng!**

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

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