

**Mẫu 08\_CBTT/SGDHN**

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

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

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

Số: 88 /CBTT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 25 tháng 3 năm 2024

**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

- 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 năm 2023 sau kiểm toán 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**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



## **NỘI DUNG**

	<u>Trang</u>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 - 4
<b>Báo cáo Kiểm toán độc lập</b>	5 - 7
<b>Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán	8 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12
Thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 37

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### **CÔNG TY**

Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800300443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 04/10/2005, thay đổi lần thứ 10 ngày 28/06/2023.

Vốn Điều lệ: 258.948.680.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tám tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng)

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty tại: Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:**

Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên
Ông Lê Văn Chành	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên
Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên

**Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:**

Ông Đặng Văn Thiệu	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc

**Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:**

Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban	
Ông Lê Thanh Ngọc	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 23/06/2023
Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	
Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/06/2023

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng 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 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM**  
Địa chỉ: Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương

---

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT – BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Hải Dương, ngày 22 tháng 03 năm 2024

**Tổng Giám đốc**



**Đặng Văn Thiệu**



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**  
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 55/BCKT-TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Quý Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam

Chúng tôi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam được lập ngày 22 tháng 03 năm 2024 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 08 đến trang 37 kèm theo.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 đã trung thực, hợp lý 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 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 là cơ sở ý kiến 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 KCN Việt Nam tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính

### ***Vấn đề cần nhấn mạnh***

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5. Phải thu khách hàng – Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 31/12/2023 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 27.061.540.256 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic (Bao gồm: tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice Ceramic đã có công văn số 01/CV-NICE ngày 02/01/2019 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Ngày 23/01/2019, Cục thuế Hải Dương đã có công văn số 356/CT-QLCKTTĐ trả lời về việc không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic. Vì vậy hàng năm, Công ty đều thực hiện gửi thư xác nhận công nợ đến Công ty TNHH Nice Ceramic và đều không nhận được sự phản hồi.

Do khoản công nợ này phát sinh từ lâu và chưa thu được do những nguyên nhân nêu trên nên Công ty đã thực hiện việc trích lập dự phòng khoản phải thu này theo quy định và sẽ tiếp tục yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán theo hợp đồng đã ký. Tổng số dư đã trích lập đến thời điểm 31/12/2023 là 21.834.522.029 VND. Toàn bộ khoản chi phí trích lập dự phòng đều được Công ty loại trừ khi xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp. (Công ty đã thực hiện kê khai điều chỉnh thuế TNDN vào ngày 18/07/2023).

Ngày 19/12/2023, Công ty CP Phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam đã ký hợp đồng dịch vụ Pháp lý với Công ty Luật TNHH HERMAN, HENRY & DOMINIC (EZLAW) về việc tư vấn và hỗ trợ pháp lý để thu hồi khoản Công nợ đối với Công ty TNHH Nice Ceramic và ngày 11/1/2024, Công ty đã gửi ĐƠN KHỞI KIỆN Công ty TNHH Nice Ceramic tới Tòa án nhân dân Thành phố Chí Linh – Tỉnh Hải Dương để thu hồi Công nợ.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C với ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau: "Tại thời điểm 31.12.2022 và ngày 01.01.2022 khoản công nợ phải thu Công ty TNHH Nice Ceramic có số dư tương ứng là 23.783.809.517 VND và 19.891.688.283 VND chưa được đối chiếu, xác nhận. Đây là khoản phải thu về phí quản lý, duy tu và tiền cho thuê đất phát sinh từ năm 2016 đến nay, trong đó số ghi nhận doanh thu năm 2022 là 3.780.656.850 VND (Năm trước: 3.780.656.848 VND). Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này với tổng số dự phòng tại thời điểm 31.12.2022 và 01.01.2022 lần lượt là 17.359.126.129 VND và 13.467.477.521 VND; chi phí dự phòng ghi nhận trong năm nay và năm trước lần lượt là 3.891.648.608 VND và 3.891.648.608 VND"

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2024

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Hoàng Kim Thùy**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán  
số 1464-2023-133-1

**Kiểm toán viên**

**Phùng Văn Lữ**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán  
số 4075-2022-133-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>583.708.820.610</b>	<b>250.198.626.415</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>196.312.944.765</b>	<b>36.301.825.323</b>
111	1. Tiền		31.312.944.765	6.301.825.323
112	2. Các khoản tương đương tiền		165.000.000.000	30.000.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4a</b>	<b>220.018.633.929</b>	<b>55.000.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		18.633.929	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		220.000.000.000	55.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>166.544.221.956</b>	<b>158.184.933.064</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	29.323.476.146	110.176.301.332
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	30.462.530.101	55.234.563.824
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7a	128.849.568.760	11.365.341.152
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(22.091.353.051)	(18.591.273.244)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		-	-
141	1. Hàng tồn kho		-	-
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>833.019.960</b>	<b>711.868.028</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	174.955.091	184.551.746
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	475.996.461
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	658.064.869	51.319.821
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**  
**(Tiếp theo)**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>586.234.979.894</b>	<b>449.681.692.119</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>89.838.355.128</b>	<b>89.838.355.128</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7b	89.838.355.128	89.838.355.128
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>99.524.271.116</b>	<b>106.632.119.238</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	99.524.271.116	106.632.119.238
222	- Nguyên giá		147.450.366.410	144.907.332.170
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(47.926.095.294)	(38.275.212.932)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		30.000.000	30.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(30.000.000)	(30.000.000)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>90.562.424.754</b>	<b>93.238.092.651</b>
231	- Nguyên giá		102.695.821.943	102.694.069.943
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(12.133.397.189)	(9.455.977.292)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	9	<b>281.326.669.424</b>	<b>134.594.140.796</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		281.326.669.424	134.594.140.796
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>24.913.859.856</b>	<b>25.145.653.647</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4b	25.799.950.000	25.818.583.929
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(886.090.144)	(672.930.282)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>69.399.616</b>	<b>233.330.659</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	69.399.616	233.330.659
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
269	5. Lợi thế thương mại		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.169.943.800.504</b>	<b>699.880.318.534</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023**  
 (Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>711.921.787.723</b>	<b>380.454.458.090</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>161.676.214.203</b>	<b>33.423.217.088</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	23.060.828.914	7.166.543.658
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	75.192.521.279	10.695.542.827
314	4. Phải trả người lao động	16	31.535.924.520	2.138.583.065
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	19.010.549.705	2.712.189.272
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	8.305.864.296	8.305.864.286
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	18	3.653.017.135	2.331.685.626
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		917.508.354	72.808.354
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>550.245.573.520</b>	<b>347.031.241.002</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn	17	274.110.179.508	62.589.982.690
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	276.118.369.123	284.424.233.423
337	5. Phải trả dài hạn khác	18	17.024.889	17.024.889
400	<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>458.022.012.781</b>	<b>319.425.860.444</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	20	<b>458.022.012.781</b>	<b>319.425.860.444</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		258.948.680.000	258.948.680.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		258.948.680.000	258.948.680.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.180.000.000	2.180.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		7.221.675.544	4.533.675.544
419	4. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		189.671.657.237	53.763.504.900
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.083.742.500	3.840.247.667
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		186.587.914.737	49.923.257.233
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.169.943.800.504</b>	<b>699.880.318.534</b>

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thu

Hải Dương, ngày 22 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc




Đặng Văn Thiệu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	548.836.250.142	122.832.198.418
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. DT thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		548.836.250.142	122.832.198.418
11	4. Giá vốn hàng bán	23	227.619.795.351	41.937.280.614
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		321.216.454.791	80.894.917.804
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	2.659.057.034	6.391.949.925
22	7. Chi phí tài chính	25	858.140.135	(22.809.341)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng	26	22.809.624.915	3.246.143.367
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	60.230.894.734	21.139.028.429
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		239.976.852.041	62.924.505.274
31	11. Thu nhập khác	29	8.470.466	9.600.000
32	12. Chi phí khác	30	556.329.109	31.296.960
40	13. Lợi nhuận khác		(547.858.643)	(21.696.960)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		239.428.993.398	62.902.808.314
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31	52.841.078.661	12.979.551.081
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		186.587.914.737	49.923.257.233
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	7.206	1.928

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thu

Hải Dương, ngày 22 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**Phương pháp trực tiếp**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	513.963.259.809	29.319.216.794
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(30.858.663.968)	(55.410.452.415)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(7.914.884.492)	(3.698.881.251)
4. Tiền lãi vay đã trả	4		-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(13.521.410.531)	(1.825.590.384)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	105.563.820.048	19.910.929.604
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(71.451.275.796)	(16.917.624.272)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>495.780.845.070</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 TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(128.078.614.688)	(56.204.487.398)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(220.000.000.000)	(51.552.064.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	55.000.000.000	150.509.700.326
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.068.060.793	7.532.047.505
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(290.010.553.895)</b>	<b>50.285.196.433</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp 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		(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	(45.759.171.733)	(533.310.591)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(45.759.171.733)</b>	<b>(533.310.591)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>160.011.119.442</b>	<b>21.129.483.918</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</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 kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>196.312.944.765</b>	<b>36.301.825.323</b>

Hải Dương, ngày 22 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Đặng Văn Thiệu

Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800300443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 04/10/2005, thay đổi lần thứ 10 ngày 28/06/2023.

Vốn Điều lệ: 258.948.680.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm năm mươi tám tỷ chín trăm bốn mươi tám triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng)

Địa chỉ trụ sở chính của Công ty tại: Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương

Số lượng cán bộ nhân viên tại ngày 31/12/2023: 46 người

#### Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính phát sinh trong kỳ:

- 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; cho thuê đất, thuê kho bãi, văn phòng, nhà ở, bãi đỗ xe; kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và đô thị, các dịch vụ sau khi khu công nghiệp và đô thị đi vào hoạt động

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

#### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

##### Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng

chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### **2.3. Công cụ tài chính**

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

### **2.5. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:



- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.6. Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## **2.7. Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 – 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 – 10 năm

## **2.8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Quyền sử dụng đất	48 năm
- Nhà cửa, vật kiến trúc	48 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai

từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### **2.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chi được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

### **2.10. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

### **2.11. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

### **2.12. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

### **2.13. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

#### **2.14. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

#### **2.15. Doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### *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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### **2.16. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

#### **2.17. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **2.18. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### *a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

##### *b. Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

**c. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành**

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**2.19. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

**2.20. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt tại quỹ	12.039.045.723	99.442.911
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.273.899.042	6.202.382.412
Các khoản tương đương tiền (*)	165.000.000.000	30.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>196.312.944.765</b>	<b>36.301.825.323</b>

(\*) Khoản tiền gửi tại ngân hàng chi tiết như sau

Hợp đồng	Ngày gửi	Số dư	Kỳ hạn	Lãi suất
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư &amp; Phát triển VN</b>				
11/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	05/09/2023	5.000.000.000	1 tháng	3,6%/năm
12/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	05/09/2023	30.000.000.000	1 tháng	3,6%/năm
12/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	30/11/2023	30.000.000.000	1 tháng	3,2%/năm
13/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	30/11/2023	20.000.000.000	1 tháng	3,2%/năm
15/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	30/11/2023	40.000.000.000	3 tháng	3,6%/năm
15/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	30/11/2023	40.000.000.000	3 tháng	3,6%/năm
<b>Cộng</b>		<b>165.000.000.000</b>		

**4. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>220.000.000.000</b>	-	<b>55.000.000.000</b>	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	220.000.000.000	-	55.000.000.000	-
<b>b. Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>18.633.929</b>	-	-	-
- Chứng khoán kinh doanh	18.633.929	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>220.018.633.929</b>	<b>0</b>	<b>55.000.000.000</b>	-

(\*) Khoản tiền gửi tại ngân hàng chi tiết như sau

Hợp đồng	Ngày gửi	Số dư	Kỳ hạn	Lãi suất
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư &amp; Phát triển VN</b>				
16/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	30/11/2023	30.000.000.000	06 tháng	3,6%/năm
17/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	30/11/2023	40.000.000.000	06 tháng	3,6%/năm
18/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	06 tháng	3,2%/năm
19/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	06 tháng	3,2%/năm
20/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	06 tháng	3,6%/năm
<b>Cộng</b>		<b>220.000.000.000</b>		

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

(Được trình bày chi tiết tại trang 34)

5. Phải thu khách hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>29.323.476.146</b>	<b>110.176.301.332</b>
- Công ty TNHH Nice Ceramic (*)	27.061.540.256	23.783.809.527
- Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	282.209.940	1.053.168.860
- Công ty TNHH Khoa Kỹ Sinh Vật Thăng Long Hải Dương	204.253.880	83.933.790.970
- Phải thu khách hàng khác	1.775.472.070	1.405.531.975
<b>Cộng</b>	<b>29.323.476.146</b>	<b>110.176.301.332</b>

(\*): Đây là khoản công nợ phải thu tại ngày 31/12/2023 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 (Bao gồm: tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice Ceramic đã có công văn số 01/CV-NICE ngày 02/01/2019 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Ngày 23/01/2019, Cục thuế Hải Dương đã có công văn số 356/CT-QLCKTTĐ trả lời về việc không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic.

Do khoản công nợ này phát sinh từ lâu và chưa thu được do những nguyên nhân nêu trên nên Công ty đã thực hiện việc trích lập dự phòng khoản phải thu này theo quy định và sẽ tiếp tục yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán theo hợp đồng đã ký.

6. Trả trước cho người bán	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>30.462.530.101</b>	<b>55.234.563.824</b>
- Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Phượng Hoàng	5.620.115.100	5.620.115.100
- Công ty trách nhiệm hữu hạn Trường Thành	5.326.162.400	5.326.162.400
- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển cao su Nghệ An	-	4.000.000.000
- Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại MD Việt Nam	18.000.000.000	36.000.000.000
- Trả trước cho người bán khác	1.516.252.601	4.288.286.324
<b>Cộng</b>	<b>30.462.530.101</b>	<b>55.234.563.824</b>

7. Phải thu khác	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>128.849.568.760</b>	-	<b>11.365.341.152</b>	-
Tạm ứng (1)	8.678.271.207	-	9.637.197.537	-
Phải thu khác (2)	120.171.297.553	-	1.728.143.615	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>89.838.355.128</b>	-	<b>89.838.355.128</b>	-
Phải thu khác (3)	89.838.355.128	-	89.838.355.128	-
<b>Cộng</b>	<b>218.687.923.888</b>	-	<b>101.203.696.280</b>	-

**(1): Chi tiết khoản Tạm ứng**

a. Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	Hoàng Thị Nhâm	8.678.271.207
Văn Tiến Thành	223.336.531	3.523.336.531
Nguyễn Tiến Hưng	-	1.509.402.429
Nguyễn Trọng Anh	3.580.795.000	3.560.795.000
Các cá nhân khác	3.947.000.000	-
	927.139.676	1.043.663.577

**(2): Chi tiết Phải thu khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>120.171.297.553</b>	<b>(512.756.031)</b>	<b>1.728.143.615</b>	<b>(512.756.031)</b>
- Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Hội sở			1.057.890.411	
- Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương	117.030.000.000		-	
- Các khoản phải thu khác	3.141.297.553	(512.756.031)	670.253.204	(512.756.031)

**(3): Khoản phải thu dài hạn khác là tiền đền bù, giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa nhà đầu tư ứng trước, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước hàng năm. Cụ thể:**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>b. Dài hạn</b>	<b>89.838.355.128</b>	<b>89.838.355.128</b>
Diện tích 699.999 m2	38.981.678.851	38.981.678.851
Diện tích 747.271,11 m2	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m2	80.747.879	80.747.879
Tiền đền bù GPMB khác	9.161.751.200	9.161.751.200

**8. Nợ xấu**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>	<b>27.105.599.197</b>	<b>5.014.246.146</b>	<b>24.100.654.307</b>	<b>23.587.898.276</b>	
Công ty TNHH Nice Ceramic	25.726.170.639	4.475.395.908	21.834.522.029	21.834.522.029	
Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	166.594.143	116.615.900	948.409.781	948.409.781	
Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	700.078.384	422.234.338	804.966.466	804.966.466	
Ông Vũ Hồng Nam	512.756.031		512.756.031		



**9. Tài sản dở dang dài hạn**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Mua sắm tài sản cố định	130.991.699	130.991.699
- Xây dựng cơ bản (1)	281.195.677.725	134.463.149.097
<b>Cộng</b>	<b>281.326.669.424</b>	<b>134.594.140.796</b>

(1) : Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa.

**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 được 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 09/04/2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13/01/2020 với tổng số vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện được chia thành hai giai đoạn, trong đó giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (ngày 09 tháng 04 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 đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh tỉnh Hải Dương 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 là Công ty CP Phát triển đô thị và KCN Cao su VN thực hiện khoảng 834 tỷ đồng.

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

(Trình bày chi tiết tại trang 35)

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

	Phần mềm kế toán	Khác	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	30.000.000		30.000.000
Tăng trong năm	-		-
Giảm trong năm	-		-
Số cuối năm	30.000.000		30.000.000
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	30.000.000		30.000.000
Tăng trong năm	-		-
Giảm trong năm	-		-
Số cuối năm	30.000.000		30.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 30.000.000 VND

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

(Được trình bày chi tiết tại trang 36)

**13. Chi phí trả trước**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>174.955.091</b>	<b>184.551.746</b>
- Công cụ dụng cụ	174.955.091	184.551.746
- Chi phí khác		
<b>Dài hạn</b>	<b>69.399.616</b>	<b>233.330.659</b>
- Công cụ dụng cụ	69.399.616	233.330.659
- Chi phí khác		
<b>Cộng</b>	<b>244.354.707</b>	<b>417.882.405</b>

14. Phải trả người bán	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>				
- Công ty TNHH Hoàn Hào	1.847.733.600	1.847.733.600	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	3.633.727.800	3.633.727.800
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Việt Hoa	13.155.207.000	13.155.207.000	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Đầu tư Nam Á	1.375.377.500	1.375.377.500	-	-
- Phải trả người bán khác	3.048.783.014	3.048.783.014	1.685.082.258	1.685.082.258
<b>Cộng</b>	<b>23.060.828.914</b>	<b>23.060.828.914</b>	<b>7.166.543.658</b>	<b>7.166.543.658</b>

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đơn vị tính: VND			Số cuối năm
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số thực nộp	
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế Giá trị gia tăng	-	25.177.310.322	-	25.177.310.322
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.695.542.827	52.841.078.661	13.521.410.531	50.015.210.957
Thuế Thu nhập cá nhân	-	528.881.443	528.881.443	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	391.154.370	391.154.370	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.000.000	6.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.695.542.827</b>	<b>78.944.424.796</b>	<b>14.447.446.344</b>	<b>75.192.521.279</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế Thu nhập cá nhân	51.319.821	-	190.475.002	241.794.823
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	416.270.046	416.270.046
<b>Cộng</b>	<b>51.319.821</b>	<b>-</b>	<b>606.745.048</b>	<b>658.064.869</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. Phải trả người lao động	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả người lao động (*)	31.535.924.520	2.138.583.065
<b>Cộng</b>	<b>31.535.924.520</b>	<b>2.138.583.065</b>

(\*) Khoản phải trả người lao động được hạch toán theo tờ trình số 314/TTr-VRG ngày 29/12/2023 về việc phê duyệt quỹ lương thực hiện năm 2023. Tờ trình được phúc đáp bởi công văn số 34/VRG-HĐQT ngày 23/01/2024 thông qua tờ trình của Hội đồng quản trị. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2024 số 47/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/02/2024 đã thông qua tờ trình và tổng quỹ lương thực hiện năm 2023.

17. Chi phí phải trả	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>19.010.549.705</b>	<b>2.712.189.272</b>
- Trích trước chi phí tiền điện, nước, môi giới...	19.010.549.705	2.712.189.272
<b>b. Dài hạn</b>	<b>274.110.179.508</b>	<b>62.589.982.690</b>
- Trích trước giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	274.110.179.508	62.589.982.690
- Khác		
<b>Cộng</b>	<b>293.120.729.213</b>	<b>65.302.171.962</b>

18. Phải trả khác	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>3.653.017.135</b>	<b>2.331.685.626</b>
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	659.400.000	150.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác (*)	2.993.617.135	2.181.685.626
<b>b. Dài hạn</b>	<b>17.024.889</b>	<b>17.024.889</b>
Phải trả dài hạn khác	17.024.889	17.024.889
<b>Cộng</b>	<b>3.670.042.024</b>	<b>2.348.710.515</b>

19. Doanh thu chưa thực hiện	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>8.305.864.296</b>	<b>8.305.864.286</b>
- Doanh thu nhận trước	8.305.864.296	8.305.864.286
- Khác	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>276.118.369.123</b>	<b>284.424.233.423</b>
- Doanh thu nhận trước	276.118.369.123	284.424.233.423
- Khác	-	-

**20. Vốn chủ sở hữu**

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

(Được trình bày chi tiết tại trang 37)

**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối kỳ	Tỷ lệ	Số đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
- Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	39.084.800.000	15,09	39.084.800.000	15,09
- Các cổ đông khác	219.863.880.000	84,91	219.863.880.000	84,91
<b>Tổng</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>100,00</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>100,00</b>

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	258.948.680.000	258.948.680.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	258.948.680.000	258.948.680.000

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.894.868	25.894.868
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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/CP

**21. Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán**

Ngoại tệ các loại  
 - USD

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	990,01	89,61

**22. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

**a. Doanh thu**

- Doanh thu kinh doanh BĐS  
 - Doanh thu cung cấp dịch vụ

**Cộng**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	541.882.489.748	116.818.085.476
	6.953.760.394	6.014.112.942
<b>Cộng</b>	<b>548.836.250.142</b>	<b>122.832.198.418</b>

**23. Giá vốn hàng bán**

- Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư  
 - Giá vốn cung cấp dịch vụ

**Cộng**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	223.544.428.855	39.463.026.360
	4.075.366.496	2.474.254.254
<b>Cộng</b>	<b>227.619.795.351</b>	<b>41.937.280.614</b>

**24. Doanh thu hoạt động tài chính**

- Lãi tiền gửi, cho vay  
 - Chênh lệch tỷ giá  
 - Lãi bán ngoại tệ

**Cộng**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	2.497.882.715	6.383.287.004
	139.319	6.862.921
	161.035.000	1.800.000
<b>Cộng</b>	<b>2.659.057.034</b>	<b>6.391.949.925</b>

**25. Chi phí tài chính**

- Trích lập/hoàn nhập dự phòng  
 - Chênh lệch tỷ giá  
 - Khác

**Cộng**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	213.159.862	(22.809.341)
	644.960.000	
	20.273	
<b>Cộng</b>	<b>858.140.135</b>	<b>(22.809.341)</b>

**26. Chi phí bán hàng**

- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC  
 - Chi phí nhân công  
 - Chi phí khấu hao TSCĐ  
 - Thuế, phí, lệ phí  
 - Chi phí dịch vụ mua ngoài  
 - Chi phí khác bằng tiền  
 - Trích/hoàn nhập quỹ KHCN  
 - Chi phí dự phòng

**Cộng**

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	27.094.443	
	1.859.239.957	
	18.212.390.700	3.246.143.367
	2.710.899.815	
<b>Cộng</b>	<b>22.809.624.915</b>	<b>3.246.143.367</b>

**27. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	2.442.559.171	31.683.488
- Chi phí nhân công	35.952.469.678	6.208.555.898
- Chi phí khấu hao TSCĐ	218.458.031	10.546.746
- Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	5.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.081.561.263	6.220.256.193
- Chi phí khác bằng tiền	17.029.766.784	4.051.946.412
- Chi phí dự phòng	3.500.079.807	4.611.039.692
<b>Cộng</b>	<b>60.230.894.734</b>	<b>21.139.028.429</b>

**28. Chi phí sản xuất theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	2.469.653.614	252.585.156
- Chi phí nhân công	37.811.709.635	6.208.555.898
- Chi phí khấu hao TSCĐ	12.242.690.068	39.473.573.106
- Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.354.507.710	5.015.768.785
- Chi phí khác bằng tiền	22.194.880.048	15.371.969.465
- Chi phí dự phòng	3.500.079.807	-
<b>Cộng</b>	<b>97.579.520.882</b>	<b>66.322.452.410</b>

**29. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thu nhập khác	8.470.466	9.600.000
<b>Cộng</b>	<b>8.470.466</b>	<b>9.600.000</b>

**30. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	556.157.329	-
- Khác	171.780	31.296.960
<b>Cộng</b>	<b>556.329.109</b>	<b>31.296.960</b>

**31. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	50.258.551.025	12.979.551.081
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	2.582.527.656	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	52.841.078.681	12.979.551.081

**Chi tiết thuế TNDN hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>239.428.993.398</b>	<b>62.902.808.314</b>
<b>Điều chỉnh thu nhập chịu thuế</b>	<b>11.863.761.726</b>	<b>1.994.947.092</b>
Điều chỉnh tăng	1.994.947.092	1.994.947.092
- Các khoản chi phí không được trừ	11.863.761.726	1.994.947.092
Điều chỉnh giảm	-	-
<b>Lợi nhuận chịu thuế</b>	<b>251.292.755.124</b>	<b>64.897.755.406</b>
Thuế suất hiện hành	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>50.258.551.025</b>	<b>12.979.551.081</b>
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	2.582.527.636	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>52.841.078.661</b>	<b>12.979.551.081</b>

**32. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	186.587.914.737	49.923.257.233
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	186.587.914.737	49.923.257.233
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.206	1.928

**33. Công cụ tài chính**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	196.312.944.765		36.301.825.323	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	248.011.400.034	(22.091.353.051)	211.379.997.612	(18.591.273.244)
Các khoản cho vay	-		-	
Đầu tư ngắn hạn	220.018.633.929	-	55.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn	25.799.950.000	(886.090.144)	25.818.583.929	(672.930.282)
<b>Cộng</b>	<b>690.142.928.728</b>	<b>(22.977.443.195)</b>	<b>328.500.406.864</b>	<b>(19.264.203.526)</b>

**Nợ phải trả tài chính**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Vay và nợ	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	26.730.870.938	9.515.254.173
Chi phí phải trả	293.120.729.213	65.302.171.962
<b>Cộng</b>	<b>319.851.600.151</b>	<b>74.817.426.135</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

**Rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

**Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

**Rủi ro về lãi suất**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
<b>Số cuối kỳ</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	196.312.944.765			196.312.944.765
Phải thu khách hàng, phải thu khác	158.173.044.906	89.838.355.128	-	248.011.400.034
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	220.018.633.929			220.018.633.929
Đầu tư dài hạn		25.799.950.000		25.799.950.000
<b>Cộng</b>	<b>574.504.623.600</b>	<b>115.638.305.128</b>	<b>-</b>	<b>690.142.928.728</b>

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.301.825.323			36.301.825.323
Phải thu khách hàng, phải thu khác	121.541.642.484	89.838.355.128	-	211.379.997.612
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	55.000.000.000			55.000.000.000
Đầu tư dài hạn		25.818.583.929		25.818.583.929
<b>Cộng</b>	<b>212.843.467.807</b>	<b>115.656.939.057</b>	<b>-</b>	<b>328.500.406.864</b>



**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	26.713.846.049	17.024.889		26.730.870.938
Chi phí phải trả	19.010.549.705	274.110.179.508		293.120.729.213
<b>Cộng</b>	<b>45.724.395.754</b>	<b>274.127.204.397</b>	-	<b>319.851.600.151</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	9.498.229.284	17.024.889		9.515.254.173
Chi phí phải trả	2.712.189.272	62.589.982.690		65.302.171.962
<b>Cộng</b>	<b>12.210.418.556</b>	<b>62.607.007.579</b>	-	<b>74.817.426.135</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**34. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán tại ngày 31/12/2023 đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**35. Báo cáo bộ phận**

**Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)**

Công ty hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động dịch vụ khác	Hoạt động kinh doanh BĐS	Đơn vị tính: VND Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	6.953.760.394	541.882.489.748	548.836.250.142
Chi phí bộ phận	4.075.366.496	223.544.428.855	227.619.795.351
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>2.878.393.898</b>	<b>318.338.060.893</b>	<b>321.216.454.791</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>			<b>83.040.519.649</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			238.175.935.142
Doanh thu hoạt động tài chính			2.659.057.034
Chi phí tài chính			858.140.135
Thu nhập khác			8.470.466
Chi phí khác			556.329.109
Thuế TNDN hiện hành			52.841.078.661
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>186.587.914.737</b>

**36. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan**

**a. Thông tin các bên liên quan**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Phạm Trung Thái	Chủ tịch HĐQT
Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT
Lê Văn Chành	Thành viên HĐQT
Nguyễn Thế Nghĩa	Thành viên HĐQT
Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên HĐQT
Trần Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT
Đặng Văn Thiệu	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban kiểm soát
Lê Thanh Ngọc	Thành viên BKS
Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên BKS
Bùi Gia Hưng	Phó TGD
Lương Văn Đức	Phó TGD

**b. Giao dịch với bên liên quan**

**Thu nhập Hội đồng quản trị, ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát**

	<b>Năm nay</b>
	<b>VND</b>
Phạm Trung Thái	325.455.892
Nguyễn Xuân Thành	60.000.000
Lê Văn Chành	60.000.000
Nguyễn Thế Nghĩa	60.000.000
Nguyễn Trọng Hùng	60.000.000
Trần Thị Thanh Bình	60.000.000
Đặng Văn Thiệu	382.626.303
Vũ Thị Thu Hà	251.979.946
Lê Thanh Ngọc	60.000.000
Nguyễn Đức Huỳnh	60.000.000
Bùi Gia Hưng	299.478.946
Lương Văn Đức	353.347.920

Ngoài các thuyết minh với các bên liên quan đã thuyết minh ở các phần trên, Ban Tổng giám đốc cam kết không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

**37. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Ban điều hành Công ty CP Phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam đã trình bày lại một số khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 do phân loại chưa phù hợp. Chi tiết như sau:

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TẠI NGÀY 31/12/2022**

Bảng cân đối kế toán	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2022	Số điều chỉnh lại	Chênh lệch
Phải thu ngắn hạn khác	136	20.261.709.152	11.365.341.152	8.896.368.000
Phải thu dài hạn khác	216	80.941.987.128	89.838.355.128	- 8.896.368.000

Hải Dương, ngày 22 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Mai Thế Thu



Tổng Giám đốc

Đặng Văn Thiệu

**4. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	
				Giá trị hợp lý	
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>					
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</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 CP chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội				18.633.929	(*)
Tổng Công ty MB Land (1)	300.000.000	(*)		300.000.000	(*)
Công ty CP tư vấn xây dựng Đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam (2)	499.950.000	(*)	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An (3)	25.000.000.000	(*)	(386.276.264)	25.000.000.000	(172.980.282)

- (1): Tại ngày 31/12/2023, Công ty sở hữu 31.050 cổ phần Tổng Công ty MB Land (Trước đây là Công ty CP địa ốc MB) tương đương 0,046% vốn điều lệ.  
 (2): Công ty CP tư vấn Xây dựng Đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động từ năm 2018, nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.  
 (3): Tại ngày 31/12/2023, Công ty sở hữu 2.500.000 cổ phần Công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An tương đương 3,73% vốn điều lệ.

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM**  
 Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương.

Thuyết minh báo cáo tài chính  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>					<b>Tổng cộng</b>
Số đầu năm	140.556.111.616	166.181.818	4.017.733.281	167.305.455	144.907.332.170
Tăng trong năm	643.932.070	694.444.444	1.070.788.702	545.232.661	2.954.397.877
- Mua trong năm	428.568.434	694.444.444	1.070.788.702	545.232.661	2.739.034.241
- Tăng khác	215.363.636	-	-	-	215.363.636
Giảm trong năm	(411.363.637)	-	-	-	(411.363.637)
- Giảm khác	(411.363.637)	-	-	-	(411.363.637)
Số cuối năm	140.788.680.049	860.626.262	5.088.521.983	712.538.116	147.450.366.410
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	34.100.389.601	166.181.818	3.931.470.651	77.170.862	38.275.212.932
Tăng trong năm	9.486.285.348	36.168.985	110.153.885	114.259.012	9.746.867.230
- Khấu hao trong năm	9.441.557.656	36.168.985	110.153.885	114.259.012	9.702.139.538
- Tăng khác	44.727.692	-	-	-	44.727.692
Giảm trong năm	(95.984.868)	-	-	-	(95.984.868)
- Giảm khác	(95.984.868)	-	-	-	(95.984.868)
Số cuối năm	43.490.690.081	202.350.803	4.041.624.536	191.429.874	47.926.095.294
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	106.455.722.015	-	86.262.630	90.134.593	106.632.119.238
Tại ngày cuối năm	97.297.989.968	658.275.459	1.046.897.447	521.108.242	99.524.271.116

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đang thế chấp: 0 VND  
 - Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 4.227.775.099 VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư</b>				Đơn vị tính: VND
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>102.694.069.943</b>	<b>1.752.000</b>	-	<b>102.695.821.943</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	102.694.069.943	1.752.000		102.695.821.943
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>9.455.977.292</b>	<b>2.677.419.897</b>	-	<b>12.133.397.189</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	9.455.977.292	2.677.419.897		12.133.397.189
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>93.238.092.651</b>	<b>(2.675.667.897)</b>	-	<b>90.562.424.754</b>
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	93.238.092.651	(2.675.667.897)		90.562.424.754

Bất động sản cho thuê là phần cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Công Hòa đang được tạm tăng theo giá trị đã tập hợp đến ngày 31/12/2023, chưa có phê duyệt quyết toán chính thức của cấp có thẩm quyền. Giá trị này có thể thay đổi khi phê duyệt quyết toán chính thức.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM**

Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương.

**Thuyết minh báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>4.316.325.544</b>	<b>4.872.597.667</b>	<b>270.317.603.211</b>	<b>Cộng</b>
- Tăng vốn trong năm trước						
- Lãi trong năm trước					49.923.257.233	
- Tăng khác						
- Trích lập các quỹ			217.350.000		(1.032.350.000)	(815.000.000)
- Giảm vốn trong năm trước						
- Cổ tức						
- Giảm khác						
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>4.533.675.544</b>	<b>53.763.504.900</b>	<b>319.425.860.444</b>	
- Tăng vốn trong năm nay						
- Lãi trong năm nay					186.587.914.737	186.587.914.737
- Tăng khác						
- Trích lập các quỹ			2.688.000.000		(4.069.000.000)	(1.381.000.000)
- Giảm vốn trong năm nay						
- Cổ tức						
- Chuyển lợi nhuận thành vốn góp					(46.610.762.400)	(46.610.762.400)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>7.221.675.544</b>	<b>189.671.657.237</b>	<b>458.022.012.781</b>	

Số: 76/GT-VRG

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận Báo cáo tài  
chính năm 2023 so với năm 2022

Chi Linh, ngày 22 tháng 3 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 ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 năm 2023 so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế tại BCTC năm 2022 đã kiểm toán là: **49.923.257.233** đồng.

Lợi nhuận sau thuế tại BCTC năm 2023 đã kiểm toán là: **186.587.914.737** đồng  
do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

Trong năm 2023 Công ty đã cho thuê đất và hạch toán Doanh thu 1 lần của 02 hợp  
đồng thuê CSHT gắn liền với diện tích thuê đất KCN Cộng Hòa:

- Ghi nhận 90% Doanh thu 1 lần giá trị của Hợp đồng số 01/2023/HĐTĐ ngày  
28/11/2023 (diện tích cho thuê là 20ha)

- Ghi nhận 90% doanh thu 1 lần giá trị của Hợp đồng số 02/2023/HĐTĐ ngày  
21/12/2023 (diện tích cho thuê là 8,9ha).

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**