

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2015

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

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015	13 - 33



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam là Công ty Cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0800300443 ngày 04 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp.

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

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Điện thoại : 0320 3 838 025
- Fax : 0320 3 838 024

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 07 là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
Chi tiết: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp;
- Xây dựng nhà ở, căn hộ, văn phòng; xây dựng các công trình giao thông, công trình thủy lợi; khai thác và chế biến các loại khoáng sản; cho thuê đất, thuê kho bãi, văn phòng, nhà ở, bãi đỗ xe; dịch vụ vận tải, khai thuê hải quan và làm thủ tục hải quan; dịch vụ kho ngoại quan; kinh doanh xuất nhập khẩu và ủy thác xuất nhập khẩu; mua bán, bảo dưỡng xe có động cơ và mô tô, xe máy, phụ tùng cho xe có động cơ, xăng, dầu, mỡ; mua bán và đại lý (trừ xe có động cơ và mô tô, xe máy); mua bán các sản phẩm cao su nguyên liệu và cao su thiên nhiên; mua bán vật tư thiết bị, vật tư xây dựng; lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng đô thị, công cộng; xây lắp điện công trình dân dụng và công nghiệp; kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và đô thị Chí Linh, các dịch vụ sau khi khu công nghiệp và đô thị đi vào hoạt động, cho thuê quảng cáo và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

Miễn nhiệm ngày 18 tháng 12 năm 2015

ẤP
EN
/

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Hồ Mạnh Vân	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

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

Đại diện pháp luật

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

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, *Handwritten signature*

Nguyễn Văn Thành
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 02 năm 2016

15-0
NHÂN
NG T
EMH
N VÀ
& C
HÀ N
A - T



**BAKER TILLY
A&C**

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



Headquarters : 2 Trương Sơn St., W. 2, Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Hà Nội : 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội City
Branch in Nha Trang: 18 Trần Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Cần Thơ : 162C/4 Trần Ngọc Quê St., Cần Thơ City
www.a-c.com.vn

Số: 56/2016/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 02 năm 2016, từ trang 7 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



(Handwritten signature)

Nguyễn Thị Tư – Phó Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0059-2013-008-1

Trần Kim Anh - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1907-2013-008-1

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2016

5

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		120.988.548.769	104.687.872.927
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	50.128.208.490	96.719.963.222
1. Tiền	111		4.128.208.490	3.219.963.222
2. Các khoản tương đương tiền	112		46.000.000.000	93.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		63.000.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	63.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.406.225.973	7.913.543.993
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	-	228.667.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	-
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.4a	7.406.225.973	7.684.876.993
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		454.114.306	54.365.712
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5a	10.944.500	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.11	443.169.806	54.365.712
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		263.115.979.861	243.441.348.041
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		74.813.034.377	48.457.266.660
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	V4b	74.813.034.377	48.457.266.660
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		25.910.067	59.146.431
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	25.910.067	59.146.431
<i>Nguyên giá</i>	222		3.585.103.515	3.082.359.606
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(3.559.193.448)	(3.023.213.175)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		30.000.000	30.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
<i>Nguyên giá</i>	231		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		155.063.265.391	152.881.434.373
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	155.063.265.391	152.881.434.373
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		29.366.076.534	35.032.423.185
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2b	-	7.132.707.915
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	29.968.657.676	29.968.657.676
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(602.581.142)	(2.068.942.406)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.847.693.492	7.011.077.392
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5b	3.644.896.492	6.808.280.392
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		202.797.000	202.797.000
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		384.104.528.630	348.129.220.968

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		125.226.003.930	87.769.405.132
I. Nợ ngắn hạn	310		17.555.837.854	21.644.600.423
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	469.530.195	501.548.293
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10	11.144.700.000	11.144.700.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	1.428.376.320	60.245.046
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	30.000.000	5.209.165.872
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.13	3.257.412.216	3.259.636.364
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14a	1.223.010.769	1.205.396.494
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	V.15	2.808.354	263.908.354
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		107.670.166.076	66.124.804.709
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.12	8.977.170.342	-
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.13	98.525.877.098	65.957.686.073
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14b	167.118.636	167.118.636
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		258.878.524.700	260.359.815.836
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	258.878.524.700	260.359.815.836
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.580.690.594	1.580.690.594
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(3.830.845.894)	(2.349.554.758)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(2.349.554.758)	(2.349.554.758)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.481.291.136)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		384.104.528.630	348.129.220.968

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo

Lập ngày 19 tháng 02 năm 2016



Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	8.481.654.834	6.918.068.473
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		8.481.654.834	6.918.068.473
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	10.968.480.107	14.502.022.546
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(2.486.825.273)	(7.583.954.073)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.357.435.621	7.210.070.360
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	270.108.481	(2.442.828.309)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	4.081.793.003	3.686.894.034
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.481.291.136)	(1.617.949.438)
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	-
13. Lợi nhuận khác	40		-	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1.481.291.136)	(1.617.949.438)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.481.291.136)	(1.617.949.438)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	(57)	(62)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(57)	(62)

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo



T. H. ngày 19 tháng 02 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2015

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		44.987.245.659	84.685.380.159
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(31.572.478.884)	(4.316.500.796)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.092.593.887)	(1.822.162.795)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(391.515.106)	(51.654.700)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		1.188.194.725	15.095.684.346
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(3.495.952.182)	(15.205.643.790)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		8.622.900.325	78.385.102.424
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.923.564.004)	(454.861.458)
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		(190.000.000.000)	(48.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		127.000.000.000	48.500.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		4.792.031.170	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.916.877.777	3.462.860.384
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(55.214.655.057)	3.007.998.926

2015
 NH
 Y
 T
 C
 TP

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cô tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(14.577.534)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>-</i>	<i>(14.577.534)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(46.591.754.732)	81.378.523.816
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	96.719.963.222	15.341.439.406
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	50.128.208.490	96.719.963.222

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo



Lập, ngày 19 tháng 02 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Ngày 27 tháng 4 năm 2015, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành quyết định số 48/QĐ-HDQT về việc giải thể Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Cao su Việt Nam. Toàn bộ hồ sơ, tài liệu, trang thiết bị và CBCNV của Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Cao su Việt Nam được bàn giao về Phòng Tổ chức Hành chính Công ty. Ngày 06 tháng 5 năm 2015, Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Cao su Việt Nam đã gửi thông báo số 08/TB-VCN.XNK đến Cục thuế tỉnh Hải Dương về việc giải thể doanh nghiệp này.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Cao Su Việt Nam có trụ sở chính tại số 12 Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là mua bán mủ cao su. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Cao Su Việt Nam đã thực hiện xong việc giải thể.

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Các quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các số liệu của Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 do vậy các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 26 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 22 nhân viên).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con 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 công ty con.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 năm sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng 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, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

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

5. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

Chi phí trước hoạt động

Là tiền thuê đất của Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương phát sinh từ năm 2008 đến ngày 31 tháng 12 năm 2013, được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2014.

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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

Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp

Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho 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 năm.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng năm tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Bên liên quan

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

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

16. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	276.576.466	267.632.693
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.851.632.024	2.952.330.529
Các khoản tương đương tiền (<i>Là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	46.000.000.000	93.500.000.000
Cộng	<u>50.128.208.490</u>	<u>96.719.963.222</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Đầu tư vào công ty con				7.132.707.915	(1.684.174.800)	5.448.533.115
Công ty TNHH Một thành viên Xuất nhập khẩu Cao Su Việt Nam				7.132.707.915	(1.684.174.800)	5.448.533.115
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	29.968.657.676	(602.581.142)	29.366.076.534	29.968.657.676	(384.767.606)	29.583.890.070
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	168.707.676		168.707.676	168.707.676		168.707.676
Công ty Cổ phần địa ốc MB	300.000.000		300.000.000	300.000.000		300.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	4.000.000.000	(217.813.536)	3.782.186.464	4.000.000.000		4.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	499.950.000	(384.767.606)	115.182.394	499.950.000	(384.767.606)	115.182.394
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An	25.000.000.000		25.000.000.000	25.000.000.000		25.000.000.000
Cộng	<u>29.968.657.676</u>	<u>(602.581.142)</u>	<u>29.366.076.534</u>	<u>37.101.365.591</u>	<u>(2.068.942.406)</u>	<u>35.032.423.185</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Tình hình hoạt động của công ty con*

Ngày 27 tháng 4 năm 2015, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 48/QĐ-HĐQT về việc giải thể Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Cao su Việt Nam. Công ty TNHH Một thành viên Xuất nhập khẩu Cao su Việt Nam đã hoàn tất thủ tục giải thể trong năm.

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.068.942.406	4.532.192.622
Trích lập dự phòng bổ sung	217.813.536	259.059.550
Hoàn nhập dự phòng		(2.722.309.766)
Sử dụng dự phòng do công ty con giải thể	(1.684.174.800)	
Số cuối năm	<u>602.581.142</u>	<u>2.068.942.406</u>

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Là khoản phải thu ngắn hạn Công ty TNHH Nice Ceramic.

4. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác**4a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Phải thu các bên liên quan	125.000.000		125.000.000	
Phải thu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam chi ủng hộ học sinh nghèo, trường học xã Hưng Đạo, thị xã Chí Linh	125.000.000		125.000.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	7.281.225.973		7.559.876.993	
Tiền nhà đầu tư ứng trước được trừ vào tiền thuê đất phải nộp NSNN hàng năm	4.053.439.086		5.310.488.410	
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam	1.524.330.779		1.540.123.779	
Lãi tiền gửi dự thu	1.083.284.722		660.411.112	
Tạm ứng	620.000.000			
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	171.780		48.853.692	
Cộng	<u>7.406.225.973</u>		<u>7.684.876.993</u>	

4b. 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.

5. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn**5a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Bảo hiểm xe ô tô	2.832.500	
Phí sử dụng đường bộ	3.012.000	
Chi phí trả trước khác	5.100.000	
Cộng	<u>10.944.500</u>	

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí trước hoạt động	3.517.869.840	6.538.596.384
Các chi phí trả trước dài hạn khác	127.026.652	269.684.008
Cộng	<u>3.644.896.492</u>	<u>6.808.280.392</u>

6. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	166.181.818	2.798.869.732	117.308.056	3.082.359.606
Nhận TSCĐ bàn giao từ công ty con do giải thể		502.743.909		502.743.909
Số cuối năm	<u>166.181.818</u>	<u>3.301.613.641</u>	<u>117.308.056</u>	<u>3.585.103.515</u>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		3.301.613.641	117.308.056	3.418.921.697
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	107.035.387	2.798.869.732	117.308.056	3.023.213.175
Khấu hao trong năm	33.236.364			33.236.364
Nhận TSCĐ bàn giao từ công ty con do giải thể		502.743.909		502.743.909
Số cuối năm	<u>140.271.751</u>	<u>3.301.613.641</u>	<u>117.308.056</u>	<u>3.559.193.448</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	59.146.431			59.146.431
Số cuối năm	<u>25.910.067</u>			<u>25.910.067</u>

7. Tài sản cố định vô hình

Là phần mềm máy vi tính.

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi phí phát sinh trong năm</u>	<u>Kết chuyển vào TSCĐ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Mua sắm tài sản cố định		102.634.250		102.634.250
Xây dựng cơ bản dở dang Khu công nghiệp Cộng Hòa	152.881.434.373	2.079.196.768		154.960.631.141
Cộng	<u>152.881.434.373</u>	<u>2.181.831.018</u>		<u>155.063.265.391</u>

9. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các nhà cung cấp khác	<u>469.530.195</u>	<u>501.548.293</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và KCN Cao su Việt Nam	439.574.748	439.574.748
Các nhà cung cấp khác	29.955.447	61.973.545
Cộng	<u>469.530.195</u>	<u>501.548.293</u>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

Là khoản ứng trước ngắn hạn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông liên quan đến hợp đồng chuyển giao diện tích còn lại ngoài quy hoạch điều chỉnh khu công nghiệp Cộng Hòa theo quyết định số 706 ngày 26 tháng 3 năm 2015 của UBND tỉnh Hải Dương diện tích quy hoạch dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa chỉ còn 201 ha. Theo đó phần diện tích sẽ chuyển giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông không nằm trong quy hoạch của dự án. Công ty đang đàm phán để thanh lý hợp đồng với công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Thành Đông.

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm			Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Bù trừ số phải nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	60.245.046		3.431.956.710	2.064.214.002		1.427.987.754	
Thuế thu nhập doanh nghiệp		51.654.700		391.515.106			443.169.806
Thuế thu nhập cá nhân		1.711.012	2.828.500	728.922		388.566	
Tiền thuế đất			4.015.338.001		4.015.338.001		
Các loại thuế khác		1.000.000	5.000.000	4.000.000			
Cộng	60.245.046	54.365.712	7.455.123.211	2.460.458.030	4.015.338.001	1.428.376.320	443.169.806

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.481.291.136)	(1.617.949.438)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	208.522.286	89.706.950
- Các khoản điều chỉnh giảm	208.522.286	89.706.950
Thu nhập chịu thuế	(1.272.768.850)	(1.528.242.488)
Lãi các năm trước được chuyển		
Thu nhập tính thuế	(1.272.768.850)	(1.528.242.488)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông		
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp		

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

H
 A
 I
 D
 U
 A
 N
 G
 T
 A
 I
 C
 H
 I
 N
 H
 H
 A
 I
 D
 U
 A
 N
 G

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui 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.

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 1.497.606 m² đất đang sử dụng tại khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương với mức giá theo từng lần bàn giao, đơn giá ổn định trong từng 5 năm:

- Đợt 1: diện tích 297.483 m², đơn giá 5.082 VND/m², từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2019.
Đợt 2: diện tích 745.640 m², đơn giá 5.082 VND/m², từ ngày 01/01/2015 đến hết ngày 31/12/2019.
Đợt 3: diện tích 43.980 m², đơn giá 2.520VND/m², từ ngày 15/02/2015 đến hết ngày 14/02/2020 áp dụng đơn giá 5.082VND/m².
Đợt 4: diện tích 410.503 m², đơn giá 2.520VND/m², từ ngày 07/7/2015 đến hết ngày 06/7/2020 áp dụng đơn giá 5.082VND/m².

Tiền thuê đất phải nộp năm 2015 được xác định như sau:

Tiền thuê đất 2015	3.518.195.013
Tiền thuê đất phải nộp năm 2015	7.075.590.013
Tiền thuê đất được miễn cho dự án được ưu đãi đầu tư theo quyết định số 5906/QĐ-CT ngày 25/12/2014 của Cục thuế tỉnh Hải Dương	(3.557.395.000)
Tiền thuê đất năm 2013 phải nộp bổ sung	105.978.788
Tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá lần 2 từ 1/8/2013 - 31/12/2013	524.313.788
Giảm 50% tiền thuê đất do đơn giá mới tăng hơn 2 lần đơn giá cũ	(418.335.000)
Tiền thuê đất năm 2014 phải nộp bổ sung	391.164.200
Tiền thuê đất bổ sung theo đơn giá lần 2 từ 1/1/2014 - 31/12/2014	2.108.382.690
Giảm 50% tiền thuê đất do đơn giá mới tăng hơn 2 lần đơn giá cũ	(1.004.005.000)
Tiền thuê đất bổ sung năm 2014 được miễn do dự án được ưu đãi đầu tư	(713.213.490)
Tổng cộng tiền thuê đất phải nộp năm 2015	4.015.338.001

Tiền thuê đất phải nộp trong năm được bù trừ với tiền đền bù, giải phóng mặt bằng chu công nghiệp đã ứng trước.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

12. Chi phí phải trả ngắn hạn/dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí quản lý	30.000.000	30.000.000
Trích trước chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa tương ứng với diện tích đã cho thuê	8.977.170.342	5.179.165.872
Cộng	9.007.170.342	5.209.165.872

Hải Dương, ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/dài hạn**

Là khoản doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	3.257.412.216	3.259.636.364
Doanh thu nhận trước dài hạn	98.525.877.098	65.957.686.073
Cộng	<u>101.783.289.314</u>	<u>69.217.322.437</u>

14. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**14a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	21.396.060	
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.031.456.620	1.031.456.620
Các khoản phải trả, phải nộp khác	170.158.089	173.939.874
Cộng	<u>1.223.010.769</u>	<u>1.205.396.494</u>

14b. Phải trả dài hạn khác

Là khoản phải trả các cá nhân về tiền ủy thác đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội.

15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	263.761.249		261.100.000	2.661.249
Quỹ phúc lợi	147.105			147.105
Cộng	<u>263.908.354</u>		<u>261.100.000</u>	<u>2.808.354</u>

16. Vốn chủ sở hữu**16a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(731.605.320)	261.977.765.274
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	(1.617.949.438)	(1.617.949.438)
Số dư cuối năm trước	<u>258.948.680.000</u>	<u>2.180.000.000</u>	<u>1.580.690.594</u>	<u>(2.349.554.758)</u>	<u>260.359.815.836</u>
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	1.580.690.594	(2.349.554.758)	260.359.815.836
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	(1.481.291.136)	(1.481.291.136)
Số dư cuối năm nay	<u>258.948.680.000</u>	<u>2.180.000.000</u>	<u>1.580.690.594</u>	<u>(3.830.845.894)</u>	<u>258.878.524.700</u>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	7.372.305.613	2.443.059.162
Doanh thu xây dựng	-	3.590.384.546
Doanh thu dịch vụ	1.109.349.221	884.624.765
Cộng	8.481.654.834	6.918.068.473

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	7.316.199.483	7.580.297.192
Giá vốn xây dựng	-	3.382.301.280
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	134.411.092	21.554.848
Chi phí khác (*)	3.517.869.532	3.517.869.226
Cộng	10.968.480.107	14.502.022.546

(*) Là số phân bổ tiền thuê đất khu công nghiệp Cộng Hòa trước hoạt động, phát sinh từ năm 2008 đến hết năm 2013.

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	5.339.751.387	4.079.021.496
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	15.908.834	28.728.864
Lãi thanh lý các khoản đầu tư	-	3.102.320.000
Các khoản khác	1.775.400	-
Cộng	5.357.435.621	7.210.070.360

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ giải thể công ty con	52.294.945	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	217.813.536	(2.463.250.216)
Chi phí quản lý tài khoản	-	20.421.907
Cộng	270.108.481	(2.442.828.309)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.177.135.910	1.958.396.681
Chi phí vật liệu quản lý	55.843.809	51.259.964
Chi phí đồ dùng văn phòng	29.399.954	30.591.912
Chi phí khấu hao tài sản cố định		4.391.592
Thuế, phí và lệ phí	36.616.000	70.800.692
Chi phí mua ngoài	391.334.212	758.490.371
Các chi phí khác	1.391.463.118	812.962.822
Trong đó: Chi tiếp khách, hội nghị	457.577.308	
Cộng	4.081.793.003	3.686.894.034

6. Lãi trên cổ phiếu**6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.481.291.136)	(1.617.949.438)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(1.481.291.136)	(1.617.949.438)
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	(57)	(62)

6b. Thông tin khác

Như đã trình bày tại thuyết minh số VII.3, năm 2015 Công ty đã thay đổi chính sách kế toán liên quan đến việc phân bổ tiền thuê đất giai đoạn trước hoạt động. Việc thay đổi chính sách này làm cho lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước giảm đi 4.879.122.789 VND, do đó làm cho lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu năm trước giảm từ 126 VND/CP xuống còn (62) VND/CP

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương, tiền thưởng	503.028.000	331.171.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu Cao su Việt Nam	Công ty con

Trong năm, Công ty con đã thực hiện xong thủ tục giải thể. Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

	Năm nay	Năm trước
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam		
Phải thu tiền ủng hộ học sinh nghèo, trường học xã Hưng Đạo, thị xã Chí Linh	125.000.000	125.000.000

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thuê hoạt động

Công ty thuê văn phòng dưới hình thức thuê hoạt động. Các hợp đồng thuê có hiệu lực trong năm 2015

3. Số liệu so sánh**3a. Áp dụng chế độ kế toán mới**

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh theo quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này.

3b. Thay đổi chính sách kế toán

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Công ty đã thay đổi chính sách phân bổ tiền thuê đất trả tiền hàng năm như sau: Tiền thuê đất từ năm 2008 đến hết năm 2013 (giai đoạn trước hoạt động) được phân bổ vào chi phí trong thời gian 3 năm kể từ ngày 1/1/2014. Tiền thuê đất từ ngày 1/1/2014 được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm. Ban Tổng giám đốc Công ty tin tưởng rằng phương pháp phân bổ mới làm cho chi phí tiền thuê đất trên báo cáo tài chính được phản ánh hợp lý hơn.

3c. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới, thay đổi chính sách kế toán

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới và thay đổi chính sách kế toán đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Phải thu ngắn hạn khác	136	834.264.804	6.850.612.189	7.684.876.993	(1)
Hàng tồn kho	141	11.993.030.886	(11.993.030.886)		(2)
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	2.711.012	51.654.700	54.365.712	(3)

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Phải thu dài hạn khác	216	55.307.878.849	(6.850.612.189)	48.457.266.660	(1)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	140.888.403.487	11.993.030.886	152.881.434.373	(2)
Chi phí trả trước dài hạn	261	12.130.572.987	(5.322.292.595)	6.808.280.392	(3)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	451.760.152	(391.515.106)	60.245.046	(3)
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		3.259.636.364	3.259.636.364	(1)
Phải trả ngắn hạn khác	319	1.372.515.130	(167.118.636)	1.205.396.494	(1)
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	69.217.322.437	(3.259.646.364)	65.957.686.073	(1)
Phải trả dài hạn khác	337		167.118.636	167.118.636	(1)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	2.529.568.031	(4.879.122.789)	(2.349.554.758)	(3)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
Giá vốn hàng bán	11	9.179.729.951	5.322.292.595	14.502.022.546	(3)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	3.704.343.157	(5.322.292.595)	(1.617.949.438)	(3)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	443.169.806	443.169.806		(3)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	3.261.173.351	(4.879.122.789)	(1.617.949.438)	(3)

1. Các chỉ tiêu trình bày lại do áp dụng chế độ kế toán mới.

2. Điều chỉnh chi phí san nền tương ứng với phần diện tích đã ký hợp đồng mua bán nhưng không nằm trong quy hoạch mới của dự án.

3. Các chỉ tiêu điều chỉnh hồi tố do thay đổi chính sách kế toán

Do thay đổi chính sách ghi nhận tiền thuê đất trả tiền hàng năm nên chi phí thuê đất tính vào giá vốn hàng bán trong năm 2014 tăng 5.322.292.595 VND làm cho chi phí trả trước dài hạn, lợi nhuận trước thuế và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp giảm tương ứng.

4. Quản lý rủi ro tài chính

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

4a. Rủi ro tín dụng

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Tiền gửi ngân hàng*

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

Phải thu khách hàng

Khoản phải thu khách hàng của Công ty chỉ liên quan đến một khách hàng, tuy nhiên công nợ phải thu của khách hàng này thấp nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

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

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

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Chưa quá hạn nhưng bị giảm giá	Đã quá hạn nhưng không giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
Số cuối năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.128.208.490				50.128.208.490
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	63.000.000.000				63.000.000.000
Các khoản phải thu khác	1.083.456.502		1.649.330.779		2.732.787.281
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	25.468.707.676	4.499.950.000			29.968.657.676
Cộng	<u>139.680.372.668</u>	<u>4.499.950.000</u>	<u>1.649.330.779</u>		<u>145.829.653.447</u>
Số đầu năm					
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.719.963.222				96.719.963.222
Phải thu khách hàng	228.667.000				228.667.000
Các khoản phải thu khác	2.325.534.891				2.325.534.891
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	29.468.707.676	499.950.000			29.968.657.676
Cộng	<u>128.742.872.789</u>	<u>499.950.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>129.242.822.789</u>

4b. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm				
Phải trả người bán	469.530.195			469.530.195
Các khoản phải trả khác	200.158.089	167.118.636		367.276.725
Cộng	669.688.284	167.118.636	-	836.806.920
Số đầu năm				
Phải trả người bán	501.548.293			501.548.293
Các khoản phải trả khác	203.939.874	167.118.636		371.058.510
Cộng	705.488.167	167.118.636	-	872.606.803

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

4c. *Rủi ro thị trường*

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

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty chỉ bao gồm rủi ro lãi suất.

Các phân tích về độ nhạy, các đánh giá dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và ngày 31 tháng 12 năm 2014 trên cơ sở giá trị nợ thuần. Mức thay đổi của lãi suất sử dụng để phân tích độ nhạy được dựa trên việc đánh giá khả năng có thể xảy ra trong vòng một năm tới với các điều kiện quan sát được của thị trường tại thời điểm hiện tại.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Các công cụ tài chính có lãi suất thả nổi của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày kết thúc năm tài chính là 109.000.000.000 VND (số đầu năm là 93.500.000.000 VND).

Tại ngày kết thúc năm tài chính, với giả định các biến số khác không thay đổi, nếu lãi suất các khoản tiền gửi kỳ hạn VND có lãi suất thả nổi tăng/giảm 1% thì lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu kỳ này của Công ty sẽ tăng/giảm 1.090.000.000 VND (cùng kỳ năm trước giảm/tăng 935.000.000 VND).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**4d. Tài sản đảm bảo**

Công ty không có tài sản tài chính thế chấp cho các đơn vị khác cũng như nhận tài sản thế chấp từ các đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.128.208.490	96.719.963.222	50.128.208.490	96.719.963.222
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	63.000.000.000	-	63.000.000.000	-
Phải thu khách hàng	-	228.667.000	-	228.667.000
Các khoản phải thu khác	2.732.787.281	2.325.534.891	2.732.787.281	2.325.534.891
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	29.968.657.676	29.968.657.676	29.366.076.534	29.583.890.070
Cộng	145.829.653.447	129.242.822.789	145.227.072.305	128.858.055.183
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	469.530.195	501.548.293	469.530.195	501.548.293
Các khoản phải trả khác	367.276.725	371.058.510	367.276.725	371.058.510
Cộng	836.806.920	872.606.803	836.806.920	872.606.803

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

Công ty ước tính giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tương đương giá trị sổ sách (đã trừ dự phòng cho phần ước tính có khả năng không thu hồi được) của các khoản mục này.

Công ty chưa thực hiện đánh giá chính thức các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết và không có giá giao dịch của 3 công ty chứng khoán công bố. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính này không có sự khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ.

6. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hương

Kế toán trưởng



Phạm Ngọc Thảo

Lập, ngày 19 tháng 02 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Thành

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

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

Số: 06 /GT - VNC

“V/v: Giải trình kết quả sản xuất kinh doanh
Quý 4/2015 đã công bố so với báo cáo tài chính
năm được kiểm toán năm 2015 có sự chênh lệch
từ 5% trở lên”

Hải Dương, ngày 19 tháng 02 năm 2016

Kính gửi:

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

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

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

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

Công ty xin được giải trình chênh lệch lợi nhuận trên 5% của công ty Quý 4/2015 có sự chênh lệch so với Báo cáo Tài chính năm 2015 như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2015 đã công bố là: 845.802.222 đồng.

Lợi nhuận Báo cáo Tài chính đã kiểm toán năm 2015 là: (1.481.291.136) đồng.

Kết quả Lợi nhuận kinh doanh Quý 4/2015 đã công bố có sự chênh lệch so với lợi nhuận kinh doanh Báo cáo Tài chính năm 2015 đã được kiểm toán do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Do thay đổi phương pháp phân bổ tiền thuê đất phát sinh trong thời gian Đầu tư xây dựng, từ phân bổ theo số năm còn lại của Dự án sang phân bổ trong 03 năm.
- Tính lại chi phí hạ tầng phần diện tích cho thuê theo suất đầu tư theo Dự án đầu tư Dự án KCN Cộng Hòa điều chỉnh được phê duyệt.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.HDQT.



Phạm Trung Thái