

Mẫu 08\_CBTT/SGDHN

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

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

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

Số: 191 /CBTT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 02 tháng 09 năm 2022

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

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

1. Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: **VRG**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
4. Điện thoại: (0220) 3838026 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thư**, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Thông tin định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2022 sau kiểm toán của Công ty CP PTĐT và KCN cao su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: **<http://vrg-vn.com>**
9. 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 Thư

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

**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 - 3
3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 30

\*\*\*\*\*

**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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Khái quát về Công ty**

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

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 09 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 doanh nghiệp thay đổi lần thứ 09 ngày 9 tháng 7 năm 2021 do thay thông tin pháp lý cá nhân của ông Phạm Trung Thái – Người đại diện pháp luật.

Trụ sở hoạt động :

- Địa chỉ : Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- Điện thoại : 0220 3 838 025
- Fax : 0220 3 838 024

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Cho thuê hạ tầng khu công nghiệp

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

**Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Lê Văn Chành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2020
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 6 năm 2021
Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022
Ông Minh Quốc Sang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2022

**Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Thanh Ngọc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2016
Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 6 năm 2016

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Đặng Văn Thiệu	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2020
Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 15 tháng 5 năm 2019
Ông Nguyễn Thế Phương (*)	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 25 tháng 01 năm 2019
Ông Lương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 02 năm 2021

(\*) Ông Nguyễn Thế Phương đã nộp Đơn xin chấm dứt Hợp đồng lao động kể từ ngày 25/7/2022

**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)**

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Phạm Trung Thái đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Thiệu - Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo giấy ủy quyền số 24/GUQ-HĐQT ngày 21 tháng 1 năm 2022.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ 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 sổ 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 giữa niên độ.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Đặng Văn Thiệu**

Ngày 1 tháng 8 năm 2022

Head Office	: 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi	: 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869	kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang	: Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho	: 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0461/22/TC-AC

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 tháng 7 năm 2022, từ trang 07 đến trang 30 bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2206 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ**

Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2022 và 01 tháng 01 năm 2022, khoản công nợ phải thu Công ty TNHH Nice Ceramic có số dư tương ứng là 21.837.382.927 VND và 19.891.688.283 VND, chưa được đối chiếu, xác nhận. Đây là khoản nợ phải thu về phí quản lý, duy tu và tiền cho thuê lại đất, phát sinh từ năm 2016 đến nay, trong đó, số ghi nhận doanh thu 6 tháng đầu năm 2022 là 1.945.824.304 VND (kỳ trước: 1.945.824.304 VND). Công ty đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này, với số dư dự phòng tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2022 và 01 tháng 01 năm 2022 lần lượt là 15.413.301.825 VND và 13.467.477.521 VND; chi phí dự phòng ghi nhận trong kỳ này và kỳ trước lần lượt là 1.945.824.304 VND và 1.945.824.304 VND (xem thuyết minh Báo cáo tài chính số V.6). Các thủ tục soát xét không cung cấp cho chúng tôi đủ cơ sở cần thiết để đưa ra kết luận về số dư khoản công nợ trên, số dư phòng cân trích lập, cũng như xác định ảnh hưởng đến các khoản mục liên quan (nếu có).

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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



**Nguyễn Thị Tư – Phó Giám đốc**  
*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0059-2018-008-1*  
Hà Nội, ngày 1 tháng 8 năm 2022

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>188.301.093.379</b>	<b>222.591.758.285</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>25.757.172.417</b>	<b>15.172.341.405</b>
1. Tiền	111	V.1	20.757.172.417	10.172.341.405
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	5.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>104.000.000.000</b>	<b>154.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	104.000.000.000	154.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>48.062.440.952</b>	<b>46.487.547.836</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	24.682.224.212	24.527.447.626
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	18.302.826.000	23.755.575.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	21.994.999.999	12.184.758.762
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(16.917.609.259)	(13.980.233.552)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.481.480.010</b>	<b>6.931.869.044</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	336.702.281	206.585.704
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.686.359.859	6.250.004.909
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	458.417.870	475.278.431
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 Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>433.796.158.666</b>	<b>397.396.731.825</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>80.941.987.128</b>	<b>80.941.987.128</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	80.941.987.128	80.941.987.128
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>111.410.653.800</b>	<b>116.191.929.612</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	111.410.653.800	116.191.929.612
<i>Nguyên giá</i>	222		144.907.332.170	144.907.332.170
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(33.496.678.370)	(28.715.402.558)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		30.000.000	30.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>94.539.645.774</b>	<b>95.877.728.190</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		102.655.888.125	102.655.888.125
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(8.116.242.351)	(6.778.159.935)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>121.609.906.767</b>	<b>79.215.739.783</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	121.609.906.767	79.215.739.783
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>25.030.162.933</b>	<b>25.093.156.582</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	25.818.583.929	25.818.583.929
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2b	(788.420.996)	(725.427.347)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>263.802.264</b>	<b>76.190.530</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	263.802.264	76.190.530
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>622.097.252.045</b>	<b>619.988.490.110</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>354.234.601.474</b>	<b>349.670.886.899</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>32.508.698.625</b>	<b>21.714.625.088</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	6.877.929.629	10.112.683.081
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	956.847	-
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14a	149.243.450	104.273.150
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	8.305.864.286	8.305.864.286
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	4.229.173.659	2.923.996.217
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	12.872.722.400	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	72.808.354	267.808.354
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>321.725.902.849</b>	<b>327.956.261.811</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14b	33.131.712.393	35.209.139.211
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	288.577.165.567	292.730.097.711
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	17.024.889	17.024.889
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>267.862.650.571</b>	<b>270.317.603.211</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>267.862.650.571</b>	<b>270.317.603.211</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.533.675.544	4.316.325.544
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.200.295.027	4.872.597.667
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.840.247.667	4.872.597.667
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.639.952.640)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>622.097.252.045</b>	<b>619.988.490.110</b>

Lập, ngày 1 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu



Mai Thế Thư

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	9.075.625.486	8.881.024.776
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		9.075.625.486	8.881.024.776
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.982.970.171	4.649.419.382
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4.092.655.315	4.231.605.394
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.450.915.821	4.981.038.361
7. Chi phí tài chính	22		62.993.649	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	9.103.270.127	5.070.157.606
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.622.692.640)	4.142.486.149
11. Thu nhập khác	31	VI.5	6.000.000	3.900.000
12. Chi phí khác	32	VI.6	23.260.000	522.579.054
13. Lợi nhuận khác	40		(17.260.000)	(518.679.054)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(1.639.952.640)	3.623.807.095
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	-	737.839.791
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(1.639.952.640)	2.885.967.304
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	(63)	111
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	(63)	111

Lập, ngày 1 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


  
Đặng Văn Thiệu

Mai Thế Thu

Mai Thế Thu

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp trực tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		5.026.326.197	1.723.108.296
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(7.633.591.549)	(2.150.340.598)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.840.302.000)	(1.703.409.200)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		9.089.256.421	4.446.450.950
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(13.144.332.031)	(2.220.996.981)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(8.502.642.962)</b>	<b>94.812.467</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(46.639.818.025)	(32.466.820.912)
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		(38.890.000.000)	(45.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		81.509.700.326	67.774.342.521
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.204.937.831	5.985.585.435
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(815.179.868)</b>	<b>(3.706.892.956)</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		20.210.658.400	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(308.004.558)	(136.620.245)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>19.902.653.842</i>	<i>(136.620.245)</i>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</i>	<i>50</i>		<i>10.584.831.012</i>	<i>(3.748.700.734)</i>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>60</i>	<i>V.1</i>	<i>15.172.341.405</i>	<i>4.805.419.708</i>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</i>	<i>70</i>	<i>V.1</i>	<i>25.757.172.417</i>	<i>1.056.718.974</i>

Lập, ngày 1 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu

Mai Thế Thư

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

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

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 35 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 38 nhân viên).

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

#### **1. Năm tài chính**

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

#### 2. Tiền 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, được nắm giữ đến ngày đáo hạn, với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

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

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

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



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

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

#### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

#### 5. Chi phí trả trước

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

##### *Công cụ, dụng cụ*

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

##### *Chi phí khác*

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

## 6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	15 - 20
Máy móc và thiết bị	5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

## 7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

## 8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi 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 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.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Cơ sở hạ tầng	40

## 9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

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

## 11. 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.

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

### 12. 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.

### 13. 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

#### *Tiền lãi*

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

### 14. 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.

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

---

## 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

## 16. 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.

## 17. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

#### 1. Tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	4.684.980.484	7.856.192.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.072.191.933	2.316.148.801
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>25.757.172.417</b>	<b>15.172.341.405</b>

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

##### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng.

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	18.633.929		18.633.929	
Tổng Công ty MBLand <sup>(i)</sup>	300.000.000		300.000.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam (VNC) <sup>(ii)</sup>	499.950.000	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An <sup>(iii)</sup>	25.000.000.000	(288.470.996)	25.000.000.000	(225.477.347)
<b>Cộng</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>(788.420.996)</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>(725.427.347)</b>

(i) Công ty sở hữu 31.050 Cổ phần Tổng Công ty MBLand (Trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc MB), tương đương 0,046% vốn điều lệ

(ii) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động từ năm 2018, chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

(iii) Công ty sở hữu 2.500.000 Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An, tương đương 3,78% vốn điều lệ (đầu năm sở hữu 3,78%).

#### Giá trị hợp lý

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

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

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và được trích lập dự phòng toàn bộ, do đơn vị này đã ngừng hoạt động.

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An được xem xét dự phòng dựa trên số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của đơn vị đã được kiểm toán.

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	725.427.347	499.950.000
Trích lập bổ sung	62.993.649	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>788.420.996</b>	<b>499.950.000</b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Nice Ceramic (*)	21.837.382.927	19.891.688.283
Các khách hàng khác	2.844.841.285	4.635.759.343
<b>Cộng</b>	<b>24.682.224.212</b>	<b>24.527.447.626</b>

(\*) Trong đó:

Tiền thuê lại đất	14.689.065.821	13.353.696.200
Phí quản lý hạ tầng	7.145.456.208	6.535.001.524
Các khoản phải thu khác	2.860.898	2.990.559

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phượng Hoàng	5.620.115.100	15.144.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Đầu tư Nam Á	5.253.898.500	8.096.100.000
Công ty TNHH Trường Thành	5.326.162.400	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Á Châu	2.026.900.000	-
Các khách hàng khác	75.750.000	515.475.000
<b>Cộng</b>	<b>18.302.826.000</b>	<b>23.755.575.000</b>

**5. Phải thu khác****5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
Dự thu Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.763.863.014	-	2.526.547.945	-
Tạm ứng	9.754.824.734	-	4.183.837.556	-
Hoàng Thị Nhâm	3.554.795.949	-	1.700.000.000	-
Văn Tiến Thành	1.533.391.105	-	1.558.164.890	-
Nguyễn Tiến Hưng	3.560.795.000	-	73.560.000	-
Các cá nhân khác	1.105.842.680	-	852.112.666	-
Ứng trước tiền phục vụ di chuyển nghĩa trang giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa	8.896.368.000	-	4.940.679.000	-
Hội đồng GPMB Thành phố Chí Linh	4.940.679.000	-	4.940.679.000	-
Ủy ban Nhân dân phường Cộng Hòa	3.955.689.000	-	-	-
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
Thuế thu nhập cá nhân phải thu CBNV	67.016.440	-	20.766.450	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	171.780	-	171.780	-
<b>Cộng</b>	<b>21.994.999.999</b>	<b>(512.756.031)</b>	<b>12.184.758.762</b>	<b>(512.756.031)</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****5b. Phải thu dài hạn khác**

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	265.383.200	265.383.200
<b>Cộng</b>	<b><u>80.941.987.128</u></b>	<b><u>80.941.987.128</u></b>

**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Công ty TNHH Nice Ceramic	19.888.697.724	(15.413.301.825)	17.942.873.420	(13.467.477.521)
Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	522.996.091	(240.546.230)	-	-
Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	1.142.895.146	(751.005.173)	-	-
Ông Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
<b>Cộng</b>	<b><u>22.067.344.992</u></b>	<b><u>(16.917.609.259)</u></b>	<b><u>18.455.629.451</u></b>	<b><u>(13.980.233.552)</u></b>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	13.980.233.552	10.088.584.944
Trích lập dự phòng bổ sung	2.937.375.707	1.945.824.304
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>16.917.609.259</u></b>	<b><u>12.034.409.248</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	262.641.537	152.369.704
Chi phí sửa chữa	18.000.000	36.000.000
Chi phí khác	56.060.744	18.216.000
<b>Cộng</b>	<b><u>336.702.281</u></b>	<b><u>206.585.704</u></b>

**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	85.447.915	76.190.530
Chi phí sửa chữa cơ sở hạ tầng	178.354.349	-
<b>Cộng</b>	<b><u>263.802.264</u></b>	<b><u>76.190.530</u></b>



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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	140.556.111.616	166.181.818	4.017.733.281	167.305.455	144.907.332.170
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>140.556.111.616</b>	<b>166.181.818</b>	<b>4.017.733.281</b>	<b>167.305.455</b>	<b>144.907.332.170</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	166.181.818	3.301.613.641	43.860.000	3.511.655.459
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	24.696.024.077	166.181.818	3.809.515.539	43.681.124	28.715.402.558
Khấu hao trong kỳ	4.702.182.762	-	60.977.556	18.115.494	4.781.275.812
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>29.398.206.839</b>	<b>166.181.818</b>	<b>3.870.493.095</b>	<b>61.796.618</b>	<b>33.496.678.370</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	115.860.087.539	-	208.217.742	123.624.331	116.191.929.612
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>111.157.904.777</b>	<b>-</b>	<b>147.240.186</b>	<b>105.508.837</b>	<b>111.410.653.800</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng					
Đang chờ thanh lý					

**9. Tài sản cố định vô hình**

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

**10. Bất động sản đầu tư cho thuê**

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	102.655.888.125	(6.778.159.935)	95.877.728.190
Khấu hao trong kỳ	-	(1.338.082.416)	(1.338.082.416)
<b>Số cuối kỳ <sup>(i)</sup></b>	<b>102.655.888.125</b>	<b>(8.116.242.351)</b>	<b>94.539.645.774</b>

(i) Các bất động sản đầu tư cho thuê có nguyên giá 102.655.888.124 VND đang được tạm tăng theo giá trị đã tập hợp được đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2021, 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.

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	79.215.739.783	57.205.415.810
Chi phí phát sinh trong kỳ	42.394.166.984	3.353.014.744
Điều chỉnh theo quyết toán	-	175.362.637
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>121.609.906.767</b>	<b>60.733.793.191</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

(\*) Thông tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13 tháng 01 năm 2020 với tổng vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện dự án được chia thành 2 giai đoạn, trong đó, giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (ngày 09 tháng 4 năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021.

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

Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt	Chi phí đã thực hiện đến 30/6/2022	Chi phí chưa thực hiện
Hạ tầng khu công nghiệp	565.344.039.000	257.922.898.078	307.421.140.922
Chi phí GPMB không được đối trừ ngân sách	74.581.728.000	65.981.685.068	8.600.042.932
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác	83.279.324.000	41.198.642.363	42.080.681.637
Chi phí dự phòng(*)	110.981.810.000	-	110.981.810.000
<b>Cộng</b>	<b>834.186.901.000</b>	<b>365.103.225.509</b>	<b>469.083.675.491</b>

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

## 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Hoàn Hào	1.847.733.600	4.214.577.600
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn Anco	3.633.727.800	3.633.727.800
Các nhà cung cấp khác	1.396.468.229	2.264.377.681
<b>Cộng</b>	<b>6.877.929.629</b>	<b>10.112.683.081</b>

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	458.417.870	-	-	-	458.417.870
Thuế thu nhập cá nhân	-	16.860.561	152.412.569	(134.595.161)	956.847	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>475.278.431</b>	<b>157.412.569</b>	<b>(139.595.161)</b>	<b>956.847</b>	<b>458.417.870</b>

### Thuế giá trị gia tăng

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

## Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.639.952.640)	3.623.807.095
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	453.447.226	65.391.862
- Các khoản điều chỉnh giảm	453.447.226	65.391.862
Thu nhập chịu thuế	(1.186.505.414)	3.689.198.957
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	-	<b>737.839.791</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm</b>	-	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>737.839.791</b>

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

## Tiền thuê đất

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

## Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

## 14. Chi phí phải trả

### 14a. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí tiền nước Khu công nghiệp Cộng Hòa	121.743.450	76.773.150
Chi phí phải trả khác	27.500.000	27.500.000
<b>Cộng</b>	<b>149.243.450</b>	<b>104.273.150</b>

### 14b. Chi phí phải trả dài hạn

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

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****15. Doanh thu chưa thực hiện**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước ngắn hạn	8.305.864.286	8.305.864.286
Doanh thu nhận trước dài hạn	288.577.165.567	292.730.097.711
<b>Cộng</b>	<b>296.883.029.853</b>	<b>301.035.961.997</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả bên liên quan</i>	<i>300.000.000</i>	<i>660.000.000</i>
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	300.000.000	660.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>3.929.173.659</i>	<i>2.263.996.217</i>
Cổ tức phải trả	1.745.121.463	2.051.628.021
Nhận ký quỹ, ký cược	2.121.684.000	150.000.000
Các khoản phải trả khác	62.368.196	62.368.196
<b>Cộng</b>	<b>4.229.173.659</b>	<b>2.923.996.217</b>

**16b. Phải trả dài hạn khác**

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

Là khoản vay Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (SHB) - Hội sở, thời hạn 1 tháng, để ứng trước một phần giá trị công trình cho Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Trường Thành.

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	41.661.249	815.000.000	(783.852.895)	72.808.354
Quỹ phúc lợi	136.147.105	-	(136.147.105)	-
Quỹ thưởng Ban quản lý	90.000.000	-	(90.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>267.808.354</b>	<b>815.000.000</b>	<b>(1.010.000.000)</b>	<b>72.808.354</b>

**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	3.068.625.544	12.315.328.422	276.512.633.966
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	2.885.967.304	2.885.967.304
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>3.068.625.544</b>	<b>15.201.295.726</b>	<b>279.398.601.270</b>
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	4.316.325.544	4.872.597.667	270.317.603.211
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	(1.639.952.640)	(1.639.952.640)
Trích lập các quỹ	-	-	217.350.000	(1.032.350.000)	(815.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	<b>4.533.675.544</b>	<b>2.200.295.027</b>	<b>267.862.650.571</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****19b. Cổ phiếu**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	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 GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (*)	6.133.504.864	6.133.504.864
+ <i>Doanh thu cho thuê lại đất</i>	1.980.572.720	1.980.572.720
+ <i>Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp</i>	4.152.932.144	4.152.932.144
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.942.120.622	2.747.519.912
<b>Cộng</b>	<b><u>9.075.625.486</u></b>	<b><u>8.881.024.776</u></b>

(\*) Thu nhập và chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê bất động sản đầu tư	6.133.504.864	6.133.504.864
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	(3.962.838.360)	(3.962.838.360)
<b>Cộng</b>	<b><u>2.170.666.504</u></b>	<b><u>2.170.666.504</u></b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.962.838.360	3.962.838.360
Giá vốn dịch vụ	1.020.131.811	686.581.022
<b>Cộng</b>	<b><u>4.982.970.171</u></b>	<b><u>4.649.419.382</u></b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<b>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</b>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	3.442.252.900	4.981.038.361
Lãi bán ngoại tệ	1.800.000	-
Lãi CLTG cuối kỳ	6.862.921	-
<b>Cộng</b>	<b><u>3.450.915.821</u></b>	<b><u>4.981.038.361</u></b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)****4. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.877.441.480	1.798.847.008
Chi phí đồ dùng văn phòng	16.309.244	6.545.455
Chi phí khấu hao tài sản cố định	79.093.050	9.385.248
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	2.937.375.707	1.945.824.304
Các chi phí khác	4.188.050.646	1.304.555.591
<b>Cộng</b>	<b>9.103.270.127</b>	<b>5.070.157.606</b>

**5. Thu nhập khác**

Là khoản thu tiền cấp lại sổ cổ đông.

**6. Chi phí khác**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	-	7.054
Ủng hộ kinh phí phòng chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh Hải Dương	-	500.000.000
Chi phí khác	23.260.000	22.572.000
<b>Cộng</b>	<b>23.260.000</b>	<b>522.579.054</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.639.952.640)	2.885.967.304
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(1.639.952.640)	2.885.967.304
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	25.894.868	25.894.868
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(63)</b>	<b>111</b>

**7b. Thông tin khác**

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

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	117.328.244	6.545.455
Chi phí nhân công	1.877.441.480	1.798.847.008
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.041.931.410	3.972.223.608
Chi phí dịch vụ mua ngoài	853.502.811	642.850.887
Chi phí khác	7.196.036.353	3.299.110.030
<b>Cộng</b>	<b>14.086.240.298</b>	<b>9.719.576.988</b>

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch và không có 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.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao<sup>(*)</sup></u>	<u>Tiền thưởng</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
<b>Kỳ này</b>				
Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch HĐQT	-	60.000.000	80.000.000	140.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thành - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	-	30.000.000
Ông Lê Văn Chành - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	-	30.000.000
Ông Nguyễn Thế Nghĩa - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	-	30.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hùng - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	-	30.000.000
Ông Trần Thị Thanh Bình - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	-	30.000.000
Ông Minh Quốc Sang - Thành viên HĐQT	-	30.000.000	-	30.000.000
Ông Đặng Văn Thiệu - Tổng Giám đốc	98.358.000	-	60.000.000	158.358.000
Ông Bùi Gia Hưng - Phó Tổng Giám đốc	94.506.000	-	50.000.000	144.506.000
Ông Nguyễn Thế Phương - Phó Tổng Giám đốc	85.608.000	-	50.000.000	135.608.000
Ông Lương Văn Đức - Phó Tổng Giám đốc	85.608.000	-	50.000.000	135.608.000
Bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng BKS	69.978.000	-	30.000.000	99.978.000
Ông Lê Thanh Ngọc - Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
Ông Nguyễn Đức Huỳnh - Thành viên BKS	-	30.000.000	-	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b>434.058.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>320.000.000</b>	<b>1.054.058.000</b>

(\*) Tạm trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 115/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2022

**Kỳ trước**

Ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch HĐQT	60.000.000	72.000.000	132.000.000
Ông Nguyễn Xuân Thành - Thành viên HĐQT	30.000.000	-	30.000.000
Ông Lê Văn Chành - Thành viên HĐQT	30.000.000	-	30.000.000
Ông Minh Quốc Sang - Thành viên HĐQT	30.000.000	-	30.000.000
Ông Nguyễn Thế Nghĩa - Thành viên HĐQT	30.000.000	-	30.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hùng - Thành viên HĐQT	30.000.000	-	30.000.000
Ông Đoàn Kim Chung - Thành viên HĐQT	30.000.000	-	30.000.000
Ông Đoàn Trung Hưng - Thành viên HĐQT	30.000.000	-	30.000.000
Ông Đặng Văn Thiệu - Tổng Giám đốc	98.358.000	52.000.000	150.358.000
Ông Bùi Gia Hưng - Phó Tổng Giám đốc	94.506.000	42.000.000	136.506.000
Ông Nguyễn Thế Phương - Phó Tổng Giám đốc	85.608.000	42.000.000	127.608.000
Ông Lương Văn Đức - Phó Tổng Giám đốc	66.815.000	37.000.000	103.815.000
Bà Vũ Thị Thu Hà - Trưởng BKS	69.978.000	22.000.000	91.978.000

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

Địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

	Tiền lương	Thù lao	Tiền thưởng	Cộng thu nhập
Ông Lê Thanh Ngọc - Thành viên BKS		30.000.000		30.000.000
Ông Nguyễn Đức Huỳnh - Thành viên BKS		30.000.000		30.000.000
Cộng	415.265.000	330.000.000	267.000.000	1.012.265.000

### 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

Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam  
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao Su  
Đồng Nai  
Công ty TNHH MTV Cao Su Lộc Ninh  
Công ty TNHH MTV Cao Su Phú Riềng  
Công ty TNHH MTV Cao Su Bình Long  
Công ty Cổ phần Cao Su Tây Ninh  
Công ty TNHH TB Group Việt Nam  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su  
Nghệ An

#### Mối quan hệ

Chủ sở hữu vốn do Ông Phạm Trung Thái đại diện  
Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Trọng Hùng đại diện  
Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Xuân Thành đại diện  
Chủ sở hữu vốn do Ông Nguyễn Thế Nghĩa đại diện  
Chủ sở hữu vốn do Ông Minh Quốc Sang đại diện  
Chủ sở hữu vốn do Ông Lê Văn Chành đại diện  
Chủ sở hữu vốn do Bà Trần Thị Thanh Bình đại diện  
Có cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị

*Giao dịch và công nợ với các bên liên quan khác*

Công ty không phát sinh giao dịch và không có số dư công nợ với các bên liên quan khác.

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

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

Lập, ngày 1 tháng 8 năm 2022

Người lập biểu

Mai Thế Thư

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu





Số: 187/GT-VRG

Hải Dương, ngày 01 tháng 8 năm 2022

V/v: Giải trình kết quả sản xuất kinh doanh  
tại Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2022

Kính gửi:

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

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

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

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

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

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

- Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2021 đã soát xét là:  
**2.885.967.304 đồng;**

- Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2022 đã soát xét là:  
**- 1.639.952.640 đồng;**

Kết quả lợi nhuận kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022 bị lỗ, đồng thời kết quả kinh doanh chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm 2021 do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng đầu năm 2022 giảm do Công ty sử dụng nguồn tiền này để triển khai đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp dẫn đến doanh thu từ hoạt động tài chính (*lãi tiền gửi có kỳ hạn*) 6 tháng đầu năm 2022 giảm so với 6 tháng đầu năm 2021.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2022 tăng lên so với 6 tháng đầu năm 2021 là do Công ty trích lập các khoản dự phòng công nợ phải thu khó đòi và khoản đầu tư kinh doanh khác theo quy định, đồng thời phát sinh nhiều chi phí cho công tác phòng chống dịch Covid-19.

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;
- Ban kiểm soát Cty (để biết);
- Tổng giám đốc Cty (để biết);
- Thư ký Cty (để biết);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**Phạm Trung Thái**

Số: 188/GT-VRG

Hải Dương, ngày 01 tháng 8 năm 2022

V/v: Giải trình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán soát xét từ 5% trở lên và chuyển từ lãi sang lỗ.

Kính gửi:

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

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

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

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

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

Công ty xin được giải trình chênh lệch số liệu kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán 5% trở lên và chuyển từ lãi sang lỗ như sau:

- Lợi nhuận sau thuế lũy kế 6 tháng tại Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2022 trước kiểm toán đã công bố là: **447.971.717 đồng**.

- Lợi nhuận sau thuế lũy kế 6 tháng tại Báo cáo tài chính 6 tháng năm 2022 sau kiểm toán soát xét là: **-1.639.952.640 đồng**.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ báo cáo đã công bố có sự chênh lệch so với kết quả hoạt động kinh doanh của Báo cáo tài chính 6 tháng năm 2022 đã được kiểm toán soát xét và chuyển từ lãi sang lỗ do nguyên nhân chủ yếu sau:

- Số liệu về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh lũy kế 6 tháng tại Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2022 đã công bố là do Công ty chưa trích lập các khoản dự phòng công nợ phải thu khó đòi và khoản đầu tư kinh doanh khác. Còn số liệu tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2022 đã được kiểm toán soát xét đã trích lập đầy đủ các khoản dự phòng công nợ phải thu khó đòi và khoản đầu tư kinh doanh khác theo quy định.

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;
- Ban kiểm soát Cty (để biết);
- Tổng giám đốc Cty (để biết);
- Thư ký Cty (để biết);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Trung Thái**

Số: 189/GT-VRG

Hải Dương, ngày 11 tháng 8 năm 2022

V/v: Giải trình về ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán  
viên trong BCTC 6 tháng đầu năm 2022

Kính gửi:

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

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

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

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

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

Công ty xin được giải trình nguyên nhân ý kiến ngoại trừ của Kiểm toán viên trong Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2022 đã soát xét như sau:

- Đây là khoản nợ phải thu của Công ty đối với 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 ký hợp đồng thuê đất và nhận bàn giao đất của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam nhưng không xác nhận công nợ từ năm 2018 đến nay vì Công ty TNHH Nice Ceramic xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Nội dung này Công ty không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic. Đến nay Công ty TNHH Nice Ceramic vẫn tiếp tục có văn bản gửi tới các cơ quan có thẩm quyền của Tỉnh Hải Dương để đề nghị xem xét giải quyết đề nghị của mình và không ký biên bản xác nhận, đối chiếu công nợ với Công ty.

Do Công ty TNHH Nice Ceramic chưa thanh toán tiền theo cam kết, Công ty đã trích lập dự phòng khoản phải thu này theo quy định và sẽ tiếp tục yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán các khoản này theo điều khoản hợp đồng đã ký giữa hai bên. Trường hợp Công ty TNHH Nice Ceramic tiếp tục không thanh toán nợ Công ty sẽ chuyển hồ sơ đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định pháp luật.

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;
- Ban kiểm soát Cty (để biết);
- Tổng giám đốc Cty (để biết);
- Thư ký Cty (để biết);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Trung Thái**