

Mẫu 08_CBT/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 SGDCCK Hà Nội)

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

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

Số: 266/CBT-VRG
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 3 tháng 8 năm 2023

**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: KCN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
4. Điện thoại: (0220) 3838026 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thu**, 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 năm 2023 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 Thu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo Tài chính giữa niên độ đã được soát xét	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	8 – 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	12
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	13 – 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

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

Hải Dương, ngày 02 tháng 08 năm 2023
Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu



Số: 410/BCKT-TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi Công ty TNHH Kiểm toán TTP, đã thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam được lập ngày 02 tháng 08 năm 2023 gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 được trình bày từ trang 08 đến trang 33 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – 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.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, 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 khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 5. Phải thu khách hàng – Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023. Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 30/06/2023 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 25.728.777.793 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic (Bao gồm: tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice Ceramic đã có công văn số 01/CV-NICE ngày 02/01/2019 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Ngày 23/01/2019, Cục thuế Hải Dương đã có công văn số 356/CT-QLCKTTĐ trả lời về việc không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic.

Đến nay Công ty TNHH Nice Ceramic vẫn tiếp tục có văn bản gửi đi các cơ quan của Tỉnh Hải Dương để đề nghị xem xét giải quyết đề nghị của mình. Vì vậy hàng năm, Công ty đều thực hiện gửi thư xác nhận công nợ đến Công ty TNHH Nice Ceramic và đều không nhận được sự phản hồi.

Do khoản công nợ này phát sinh từ lâu và chưa thu được do những nguyên nhân nêu trên nên Công ty đã thực hiện việc trích lập dự phòng khoản phải thu này theo quy định và sẽ tiếp tục yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán theo hợp đồng đã ký. Tổng số dư đã trích lập đến thời điểm 30/06/2023 là 21.834.522.029 VND. Toàn bộ khoản chi phí trích lập dự phòng đều được Công ty loại trừ khi xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp. (Công ty đã thực hiện kê khai điều chỉnh thuế TNDN vào ngày 18/07/2023)

Theo Giải trình của Ban giám đốc, Công ty đang triển khai phương án làm việc với Nice Ceramic để thu hồi khoản công nợ trên. Nếu Công ty TNHH Nice Ceramic còn tiếp tục không thanh toán nợ thì Công ty sẽ chuyển hồ sơ đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý theo quy định pháp luật.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C với ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau: “Tại thời điểm 31.12.2022 và ngày 01.01.2022 khoản công nợ phải thu Công ty TNHH Nice Ceramic có số dư tương ứng là 23.783.809.517 VND và 19.891.688.283 VND chưa được đối chiếu, xác nhận. Đây là khoản phải thu về phí quản lý, duy tu và tiền cho thuê đất phát sinh từ năm 2016 đến nay, trong đó số ghi nhận doanh thu năm 2022 là 3.780.656.850 VND (Năm trước: 3780.656.848 VND). Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với khoản công nợ này với tổng số dư dự phòng tại thời điểm 31.12.2022 và 01.01.2022 lần lượt là 17.359.126.129 VND và 13.467.477.521 VND; chi phí dự phòng ghi nhận trong năm nay và năm trước lần lượt là 3.891.648.608 VND và 3.891.648.608 VND”

Hà Nội, ngày 02 tháng 08 năm 2023

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Phó Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Khánh Vân

Số Giấy CN ĐKHN

Kiểm toán : 0371-2023-133-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		103.684.866.584	259.094.994.415
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	26.482.108.187	36.301.825.323
111	1. Tiền		5.482.108.187	6.301.825.323
112	2. Các khoản tương đương tiền		21.000.000.000	30.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	18.633.929	55.000.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		18.633.929	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	55.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		64.810.343.021	167.081.301.064
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	28.575.335.185	110.176.301.332
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	33.022.027.501	55.234.563.824
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	21.605.055.473	20.261.709.152
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(18.392.075.138)	(18.591.273.244)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		-	-
141	1. Hàng tồn kho		-	-
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.373.781.447	711.868.028
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	364.796.089	184.551.746
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		12.008.985.358	475.996.461
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	-	51.319.821
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
200	B - TÀI SẢN DÀI HẠN		554.743.704.696	440.785.324.119
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		80.941.987.128	80.941.987.128
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	80.941.987.128	80.941.987.128
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	II. Tài sản cố định		102.570.040.769	106.632.119.238
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	102.570.040.769	106.632.119.238
222	- Nguyên giá		145.646.723.079	144.907.332.170
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(43.076.682.310)	(38.275.212.932)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		30.000.000	30.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(30.000.000)	(30.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	91.899.488.385	93.238.092.651
231	- Nguyên giá		102.694.069.943	102.694.069.943
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(10.794.581.558)	(9.455.977.292)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	253.900.606.070	134.594.140.796
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		253.900.606.070	134.594.140.796
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		24.913.723.736	25.145.653.647
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4	25.799.950.000	25.818.583.929
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(886.226.264)	(672.930.282)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		517.858.608	233.330.659
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	517.858.608	233.330.659
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	-
269	5. Lợi thế thương mại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		658.428.571.280	699.880.318.534

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
300	C - NỢ PHẢI TRẢ		385.546.761.697	380.454.458.090
310	I. Nợ ngắn hạn		37.660.247.429	33.423.217.088
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	22.862.628.267	7.166.543.658
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		-	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	669.862.697	10.695.542.827
314	4. Phải trả người lao động		-	2.138.583.065
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	254.147.313	2.712.189.272
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		4.152.932.143	8.305.864.286
319	9. Phải trả ngắn hạn khác		8.442.868.655	2.331.685.626
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.277.808.354	72.808.354
330	II. Nợ dài hạn		347.886.514.268	347.031.241.002
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		63.445.255.957	62.589.982.690
336	4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		284.424.233.422	284.424.233.423
337	5. Phải trả dài hạn khác		17.024.889	17.024.889
400	D - VỐN CHỦ SỞ HỮU		272.881.809.583	319.425.860.444
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	272.881.809.583	319.425.860.444
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		258.948.680.000	258.948.680.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		258.948.680.000	258.948.680.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.180.000.000	2.180.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		7.221.675.544	4.533.675.544
419	4. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		4.531.454.039	53.763.504.900
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		3.083.742.500	3.840.247.667
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		1.447.711.539	49.923.257.233
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		658.428.571.280	699.880.318.534

Hải Dương, ngày 02 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhâm



Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	18.938.072.705	9.075.625.486
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-
10	3. DT thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		18.938.072.705	9.075.625.486
11	4. Giá vốn hàng bán	22	7.832.250.133	4.982.970.171
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)		11.105.822.572	4.092.655.315
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	1.472.184.130	3.450.915.821
22	7. Chi phí tài chính	24	213.295.982	62.993.649
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Chi phí bán hàng		-	-
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	10.124.679.536	9.103.270.127
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		2.240.031.184	(1.622.692.640)
31	11. Thu nhập khác	27	7.500.401	6.000.000
32	12. Chi phí khác	28	38.426.681	23.260.000
40	13. Lợi nhuận khác		(30.926.280)	(17.260.000)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		2.209.104.904	(1.639.952.640)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29	761.393.365	-
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		1.447.711.539	(1.639.952.640)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30	56	(63)

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thu

Hải Dương, ngày 02 tháng 08 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**Phương pháp trực tiếp**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	108.330.660.711	5.026.326.197
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(12.557.767.531)	(7.633.591.549)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(4.427.544.467)	(1.840.302.000)
4. Tiền lãi vay đã trả	4		
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5	(10.938.882.895)	
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	18.749.323.699	9.089.256.421
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(15.293.496.933)	(13.144.332.031)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	83.862.292.584	(8.502.642.962)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(110.911.896.740)	(46.639.818.025)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(38.890.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	55.000.000.000	81.509.700.326
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.621.299.197	3.204.937.831
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(53.290.597.543)	(815.179.868)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33		20.210.658.400
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(40.391.412.177)	(308.004.558)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(40.391.412.177)	19.902.653.842
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(9.819.717.136)	10.584.831.012
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	36.301.825.323	15.172.341.405
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	26.482.108.187	25.757.172.417

Hải Dương, ngày 02 tháng 08 năm 2023

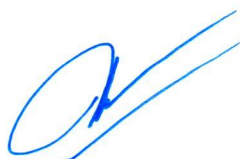
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhâm



Mai Thế Thu



Đặng Văn Thiệu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Số lượng cán bộ nhân viên tại ngày 30/06/2023: 43 người

Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính phát sinh trong kỳ:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

Chi tiết: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh khu công nghiệp; cho thuê đất, thuê kho bãi, văn phòng, nhà ở, bãi đỗ xe; kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và đô thị, các dịch vụ sau khi khu công nghiệp và đô thị đi vào hoạt động

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

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

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

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

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ
Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.5. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

2.6. Các khoản nợ phải thu

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

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

2.7. Tài sản cố định

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

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

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

2.8. Bất động sản đầu tư

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

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

2.9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.10. Chi phí trả trước

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

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

2.11. Các khoản nợ phải trả

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

2.12. Chi phí phải trả

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được

Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ
Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.13. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.14. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.15. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.16. Giá vốn hàng bán

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

2.17. Chi phí tài chính

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

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

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

2.18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

c. Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

2.19. Lãi trên cổ phiếu

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

2.20. Các bên liên quan

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

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
Tiền mặt tại quỹ	1.204.345.841		99.442.911	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.277.762.346		6.202.382.412	
Các khoản tương đương tiền	21.000.000.000		30.000.000.000	
Cộng	26.482.108.187		36.301.825.323	

4. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	55.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	55.000.000.000	-
b. Chứng khoán kinh doanh	18.633.929	-	-	-
- Chứng khoán kinh doanh	18.633.929	-	-	-
Cộng	18.633.929	-	55.000.000.000	-

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

(Được trình bày chi tiết tại trang 30)

5. Phải thu khách hàng

Ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
Ngắn hạn	28.575.335.185		110.176.301.332	
- Công ty TNHH Nice Ceramic (*)	25.728.777.793		23.783.809.527	
- Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	808.319.484		1.053.168.860	
- Công ty TNHH Khoa Kỹ Sinh Vật Thăng Long Hải Dương	400.212.608		83.933.790.970	
- Phải thu khách hàng khác	1.638.025.300		1.405.531.975	
Cộng	28.575.335.185		110.176.301.332	

(*): Đây là khoản công nợ phải thu tại ngày 30/06/2023 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic theo theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 (Bao gồm: tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice Ceramic đã có công văn số 01/CV-NICE ngày 02/01/2019 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Ngày 23/01/2019, Cục thuế Hải Dương đã có công văn số 356/CT-QLCKTTĐ trả lời về việc không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic.

Do khoản công nợ này phát sinh từ lâu và chưa thu được do những nguyên nhân nêu trên nên Công ty đã thực hiện việc trích lập dự phòng khoản phải thu này theo quy định và sẽ tiếp tục yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán theo hợp đồng đã ký. Tổng số dư đã trích lập đến thời điểm 30/06/2023 là 21.834.522.029 đồng.

6. Trả trước cho người bán

Ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
Ngắn hạn	33.022.027.501		55.234.563.824	
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Phụng Hoàng	5.620.115.100		5.620.115.100	
- Công ty trách nhiệm hữu hạn Trường Thành	5.326.162.400		5.326.162.400	
- Công ty cổ phần đầu tư phát triển cao su Nghệ An	4.000.000.000		4.000.000.000	
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại MD Việt Nam	18.000.000.000		36.000.000.000	
- Trả trước cho người bán khác	75.750.001		4.288.286.324	
Cộng	33.022.027.501		55.234.563.824	

7. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	21.605.055.473	-	20.261.709.152	-
Tạm ứng (1)	11.437.826.226		9.637.197.537	
Phải thu khác (2)	10.167.229.247		10.624.511.615	
b. Dài hạn	80.941.987.128	-	80.941.987.128	-
Phải thu khác (3)	80.941.987.128		80.941.987.128	
Cộng	102.547.042.601	-	101.203.696.280	-

(1): Chi tiết khoản Tạm ứng

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a. Ngắn hạn	11.437.826.226	9.637.197.537
Hoàng Thị Nhâm	3.523.336.531	3.523.336.531
Văn Tiến Thành		1.509.402.429
Nguyễn Tiến Hưng	3.560.795.000	3.560.795.000
Nguyễn Trọng Anh	3.259.000.000	
Các cá nhân khác	1.094.694.695	1.043.663.577

(2): Chi tiết Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	10.167.229.247	-	10.624.511.615	-
Ứng tiền phục vụ di chuyển nghĩa trang giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa				
- Hội đồng GPMB TP Chí Linh	4.940.679.000		4.940.679.000	
- UBND Phường Cộng Hòa	3.955.689.000		3.955.689.000	
- Các khoản phải thu khác	1.270.861.247		1.728.143.615	

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
b. Ngắn hạn	80.941.987.128	80.941.987.128
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

8. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	23.438.493.750	22.925.737.719	24.100.654.307	23.587.898.276
Công ty TNHH Nice Ceramic	21.834.522.029	21.834.522.029	21.834.522.029	21.834.522.029
Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	530.172.770	530.172.770	948.409.781	948.409.781
Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Cương Việt Nam	561.042.920	561.042.920	804.966.466	804.966.466
Ông Vũ Hồng Nam	512.756.031		512.756.031	

9. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
- Mua sắm tài sản cố định	130.991.699	130.991.699
- Xây dựng cơ bản (1)	253.769.614.371	134.463.149.097
Cộng	253.900.606.070	134.594.140.796

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

Thông tin về dự án:

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

(Trình bày chi tiết tại trang 31)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm kế toán	Khác	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	30.000.000		30.000.000
Tăng trong kỳ	-		-
Giảm trong kỳ	-		-
Số cuối kỳ	30.000.000		30.000.000
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	30.000.000		30.000.000
Tăng trong kỳ	-		-
Giảm trong kỳ	-		-
Số cuối năm	30.000.000		30.000.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư
 (Được trình bày chi tiết tại trang 32)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
Ngắn hạn	364.796.089		184.551.746	
- Công cụ dụng cụ	364.796.089		184.551.746	
- Chi phí khác				
Dài hạn	517.858.608		233.330.659	
- Công cụ dụng cụ	517.858.608		233.330.659	
- Chi phí khác				
Cộng	882.654.697		417.882.405	

14. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	1.847.733.600		1.847.733.600	
- Công ty TNHH Hoàn Hảo	1.847.733.600	1.847.733.600	1.847.733.600	1.847.733.600
- Công ty cổ phần công nghệ và tư vấn Anco	3.633.727.800	3.633.727.800	3.633.727.800	3.633.727.800
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Việt Hoa	10.234.075.000	10.234.075.000		-
- Công ty TNHH Minh Hải	2.325.270.400	2.325.270.400		-
- Phải trả người bán khác	4.821.821.467	4.821.821.467	1.685.082.258	1.685.082.258
Cộng	22.862.628.267	22.862.628.267	7.166.543.658	7.166.543.658

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số đầu năm			Số cuối kỳ	
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số thực nộp	Số cuối kỳ	
a. Phải nộp	Đơn vị tính: VND				
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.695.542.827	761.393.365	10.938.882.895	518.053.297	
Thuế Thu nhập cá nhân	-	662.285.735	510.476.335	151.809.400	
Các loại thuế khác	-	397.154.370	397.154.370	-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	
Cộng	10.695.542.827	1.820.833.470	11.846.513.600	669.862.697	
b. Phải thu					
Thuế Thu nhập cá nhân	51.319.821	51.319.821	-	-	
Cộng	51.319.821	51.319.821	-	-	

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

19. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu
 (Được trình bày chi tiết tại trang 33)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

d. Cổ phiếu

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

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP

20. Các khoản mục ngoài bảng Cân đối kế toán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngoại tệ các loại		
- USD	76,41	89,61

21. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a. Doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
- Doanh thu kinh doanh BĐS	13.765.926.621	6.133.504.864
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.172.146.084	2.942.120.622
Cộng	18.938.072.705	9.075.625.486

22. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	6.896.060.295	3.962.838.360
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	936.189.838	1.020.131.811
Cộng	7.832.250.133	4.982.970.171

23. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	1.472.184.130	3.442.252.900
- Chênh lệch tỷ giá		6.862.921
- Lãi bán ngoại tệ		1.800.000
- Khác		
Cộng	1.472.184.130	3.450.915.821

24. Chi phí tài chính

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Năm nay	Năm trước
VND	VND

- Lãi tiền vay		
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng	213.295.982	62.993.649
- Chênh lệch tỷ giá		
Cộng	213.295.982	62.993.649

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Năm nay	Năm trước
VND	VND

- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	-	16.309.244
- Chi phí nhân công	2.919.291.535	1.877.441.480
- Chi phí khấu hao TSCĐ	99.286.616	79.093.050
- Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	5.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	274.743.821	
- Chi phí khác bằng tiền	6.118.290.035	4.188.050.646
- Chi phí dự phòng	707.067.529	2.937.375.707
Cộng	10.124.679.536	9.103.270.127

26. Chi phí sản xuất theo yếu tố

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Năm nay	Năm trước
VND	VND

- Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	28.516.002	117.328.244
- Chi phí nhân công	2.919.291.535	1.877.441.480
- Chi phí khấu hao TSCĐ	6.995.346.911	4.041.931.410
- Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	5.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	594.700.534	853.502.811
- Chi phí khác bằng tiền	6.706.007.158	4.253.660.646
- Trích/hoàn nhập quỹ KHCN	-	
- Chi phí dự phòng	707.067.529	2.937.375.707
Cộng	17.956.929.669	14.086.240.298

27. Thu nhập khác

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Năm nay	Năm trước
VND	VND

- Thu nhập khác	7.500.401	6.000.000
Cộng	7.500.401	6.000.000

28. Chi phí khác

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

Năm nay	Năm trước
VND	VND

- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	38.254.901	
- Chi phí tạm ngừng dẫu chuyển		
- Thanh lý tài sản cố định		
- Khác	171.780	23.260.000
Cộng	38.426.681	23.260.000

29. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	761.393.365	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	761.393.365	-

Chi tiết thuế TNDN hiện hành

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	2.209.104.904	(1.639.952.640)
Điều chỉnh thu nhập chịu thuế	1.597.861.919	453.447.226
Điều chỉnh tăng		453.447.226
- Các khoản chi phí không được trừ	1.597.861.919	453.447.226
Điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận chịu thuế	3.806.966.823	(1.186.505.414)
Thuế suất hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	761.393.365	-

30. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	1.447.711.539	(1.639.952.640)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	1.447.711.539	(1.639.952.640)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	56	-63

31. Công cụ tài chính

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

Đơn vị tính: VND

Tài sản tài chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.482.108.187	-	36.301.825.323	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	131.122.377.786	(18.392.075.138)	211.379.997.612	(18.591.273.244)
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	18.633.929	-	55.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn	25.799.950.000	(886.226.264)	25.818.583.929	(672.930.282)
Cộng	183.423.069.902	(19.278.301.402)	328.500.406.864	(19.264.203.526)

Nợ phải trả tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	31.322.521.811	9.515.254.173
Chi phí phải trả	63.699.403.270	65.302.171.962
Cộng	95.021.925.081	74.817.426.135

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá

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

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

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

Rủi ro về lãi suất

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối kỳ				
Tiền và các khoản tương đương tiền	26.482.108.187			26.482.108.187
Phải thu khách hàng, phải thu khác	50.180.390.658	80.941.987.128	-	131.122.377.786
Các khoản cho vay	-	-		-
Đầu tư ngắn hạn	18.633.929			18.633.929
Đầu tư dài hạn		25.799.950.000		25.799.950.000
Cộng	76.681.132.774	106.741.937.128	-	183.423.069.902

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.301.825.323			36.301.825.323
Phải thu khách hàng, phải thu khác	130.438.010.484	80.941.987.128	-	211.379.997.612
Các khoản cho vay	-	-		-
Đầu tư ngắn hạn	55.000.000.000			55.000.000.000
Đầu tư dài hạn		25.818.583.929		25.818.583.929
Cộng	221.739.835.807	106.760.571.057	-	328.500.406.864

Rủi ro thanh khoản

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối kỳ				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	31.305.496.922	17.024.889		31.322.521.811
Chi phí phải trả	254.147.313	63.445.255.957		63.699.403.270
Cộng	31.559.644.235	63.462.280.846	-	95.021.925.081
Số đầu năm				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	9.498.229.284	17.024.889		9.515.254.173
Chi phí phải trả	2.712.189.272	62.589.982.690		65.302.171.962
Cộng	12.210.418.556	62.607.007.579	-	74.817.426.135

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán tại ngày 30/06/2023 đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	Hoạt động dịch vụ khác	Hoạt động kinh doanh BĐS	Đơn vị tính: VND
			Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	5.172.146.084	13.765.926.621	18.938.072.705
Chi phí bộ phận	936.189.838	6.896.060.295	7.832.250.133
Kết quả kinh doanh bộ phận	4.235.956.246	6.869.866.326	11.105.822.572
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			10.124.679.536
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			981.143.036
Doanh thu hoạt động tài chính			1.472.184.130
Chi phí tài chính			213.295.982
Thu nhập khác			7.500.401
Chi phí khác			38.426.681
Thuế TNDN hiện hành			761.393.365
Lợi nhuận sau thuế			1.447.711.539

34. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan**a. Thông tin các bên liên quan****Bên liên quan****Mối quan hệ**

Đặng Văn Thiệu

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Vũ Thị Thu Hà

Trưởng ban kiểm soát

Bùi Gia Hưng

Phó TGĐ

Lương Văn Đức

Phó TGĐ

b. Giao dịch với bên liên quan**Thu nhập Hội đồng quản trị, ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát**

Năm nay

VND

Đặng Văn Thiệu

98.358.000

Vũ Thị Thu Hà

69.978.000

Bùi Gia Hưng

94.506.000

Lương Văn Đức

90.472.000

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

35. Số liệu so sánh

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo tài chính soát xét giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Hải Dương, ngày 02 tháng 08 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

4. Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25.799.950.000	-	(886.226.264)	25.818.583.929	(672.930.282)
Công ty CP chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội				18.633.929	(*)
Tổng Công ty MB Land (1)	300.000.000	(*)		300.000.000	(*)
Công ty CP tư vấn xây dựng Đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam (2)	499.950.000	(*)	(499.950.000)	499.950.000	(499.950.000)
Công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An (3)	25.000.000.000	(*)	(386.276.264)	25.000.000.000	(172.980.282)

(1): Tại ngày 30/06/2023, Công ty sở hữu 31.050 cổ phần Tổng Công ty MB Land (Trước đây là Công ty CP địa ốc MB) tương đương 0,046% vốn điều lệ.

(2): Công ty CP tư vấn Xây dựng Đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động từ năm 2018, nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

(3): Tại ngày 30/06/2023, Công ty sở hữu 2.500.000 cổ phần Công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An tương đương 3,73% vốn điều lệ.

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
					Tổng cộng	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	140.556.111.616	166.181.818	4.017.733.281	167.305.455	144.907.332.170	
Tăng trong kỳ	395.454.545	-	-	343.936.364	739.390.909	
- <i>Mua trong kỳ</i>	395.454.545	-	-	343.936.364	739.390.909	
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	
Số cuối kỳ	140.951.566.161	166.181.818	4.017.733.281	511.241.819	145.646.723.079	
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	34.100.389.601	166.181.818	3.931.470.651	77.170.862	38.275.212.932	
Tăng trong kỳ	4.711.336.804	-	57.725.247	32.407.327	4.801.469.378	
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	4.711.336.804	-	57.725.247	32.407.327	4.801.469.378	
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	
Số cuối kỳ	38.811.726.405	166.181.818	3.989.195.898	109.578.189	43.076.682.310	
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	106.455.722.015	-	86.262.630	90.134.593	106.632.119.238	
Tại ngày cuối kỳ	102.139.839.756	-	28.537.383	401.663.630	102.570.040.769	

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đang thế chấp: 0 VND

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 3.542.877.424 VND

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

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	102.694.069.943	-	-	102.694.069.943
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	102.694.069.943			102.694.069.943
Giá trị hao mòn lũy kế	9.455.977.292	1.338.604.266	-	10.794.581.558
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	9.455.977.292	1.338.604.266		10.794.581.558
Giá trị còn lại	93.238.092.651	(1.338.604.266)	-	91.899.488.385
- Quyền sử dụng đất				
- Nhà				
- Nhà và quyền sử dụng đất				
- Cơ sở hạ tầng	93.238.092.651	(1.338.604.266)		91.899.488.385

Đơn vị tính: VND

Bất động sản cho thuê là phần cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa đang được tạm tăng theo giá trị đã tập hợp đến ngày 30/06/2023, chưa có phê duyệt quyết toán chính thức của cấp có thẩm quyền. Giá trị này có thể thay đổi khi phê duyệt quyết toán chính thức.

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

19. Vốn chủ sở hữu	a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu				Đơn vị tính: VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Số dư đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	4.316.325.544	4.872.597.667	270.317.603.211
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	49.923.257.233	49.923.257.233
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	217.350.000	(1.032.350.000)	(815.000.000)
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Cổ tức	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	4.533.675.544	53.763.504.900	319.425.860.444
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	1.447.711.539	1.447.711.539
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ	-	-	2.688.000.000	(4.069.000.000)	(1.381.000.000)
- Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
- Cổ tức	-	-	-	-	-
- Chuyển lợi nhuận thành vốn góp	-	-	-	(46.610.762.400)	(46.610.762.400)
Số dư cuối kỳ	258.948.680.000	2.180.000.000	7.221.675.544	4.531.454.039	272.881.809.583

Số: 199/GT-HĐQT

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận BCTC soát xét
6 tháng đầu năm 2023 so với cùng kỳ năm 2022

Chi Linh, ngày 03 tháng 8 năm 2023

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 có lãi 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 2022 đã soát xét là: **(1.639.952.640)** đồng.

Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2023 đã soát xét là: **1.447.711.539** đồng

Kết quả lợi nhuận kinh doanh 6 tháng đầu năm 2023 có lãi, đồng thời chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm 2022 do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

Công ty ghi nhận 10% giá trị còn lại của Hợp đồng số 02/2022/HĐTD ngày 30/12/2022 theo phương pháp hạch toán doanh thu 1 lần.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phạm Trung Thái