

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 SGDCCK 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: 190/CBTT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 18 tháng 07 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

- Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
- Mã chứng khoán: **VRG**
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 12 Nguyễn An, phường Lê Thanh Nghị, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
- Điện thoại: (0220) 3838026 Fax: (0220) 3838024
- Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thu**, chức vụ: Kế toán trưởng.
- Loại thông tin công bố: **Thông tin định kỳ**
- Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính quý 2 năm 2023 của Công ty CP PTĐT và KCN cao su Việt Nam.
- Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <http://vrg-vn.com>
- Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ  
PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ  
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU  
VIỆT NAM  
DN:  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=  
MST:0800300443, CN=CÔNG  
TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ  
THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP  
CAO SU VIỆT NAM, S=Hải  
Dương, C=VN  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location  
here  
Date: 2023.07.19 08:29:19+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 11.1.0



Mai Thế Thu

Công ty CP phát triển đô thị và KCN cao su Việt Nam, Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2023  
Địa chỉ: KCN Cộng Hòa, P.Cộng Hòa, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023  
Mã số thuế: 0 8 0 0 3 0 0 4 4 3

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 2 năm 2023**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**MỤC LỤC**

Bảng cân đối kế toán  
Kết quả hoạt động kinh doanh  
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ  
Thuyết minh Báo cáo tài chính  
Giải trình lợi nhuận tăng, giảm quý

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023**

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>103.928.206.652</b>	<b>259.094.994.415</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>26.482.108.187</b>	<b>36.301.825.323</b>
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
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>18.633.929</b>	<b>55.000.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		18.633.929	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	55.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>64.810.343.021</b>	<b>167.081.301.064</b>
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		-	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		-	-
141	1. Hàng tồn kho		-	-
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>12.617.121.515</b>	<b>711.868.028</b>
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	243.340.068	51.319.821
154	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>554.743.704.696</b>	<b>440.785.324.119</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>80.941.987.128</b>	<b>80.941.987.128</b>
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 (*)		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>102.570.040.769</b>	<b>106.632.119.238</b>
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)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>91.899.488.385</b>	<b>93.238.092.651</b>
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)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>253.900.606.070</b>	<b>134.594.140.796</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		253.900.606.070	134.594.140.796
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>24.913.723.736</b>	<b>25.145.653.647</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	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		-	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>517.858.608</b>	<b>233.330.659</b>
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		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>658.671.911.348</b>	<b>699.880.318.534</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
**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
<b>300</b>	<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>385.790.101.765</b>	<b>380.454.458.090</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>37.903.587.497</b>	<b>33.423.217.088</b>
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	913.202.765	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
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>347.886.514.268</b>	<b>347.031.241.002</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		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
<b>400</b>	<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>272.881.809.583</b>	<b>319.425.860.444</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	19	<b>272.881.809.583</b>	<b>319.425.860.444</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		258.948.680.000	258.948.680.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		258.948.680.000	258.948.680.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.180.000.000	2.180.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		7.221.675.544	4.533.675.544
419	4. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		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
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>658.671.911.348</b>	<b>699.880.318.534</b>

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Hải Dương, ngày 18 tháng 07 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

**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.

**Báo cáo tài chính**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/06/2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****Quý II năm 2023 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý II năm 2023		Quý II năm 2022		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Quý II năm 2023	Quý II năm 2022	Năm nay	Năm trước		
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	14.557.480.423	4.701.034.267	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)		14.557.480.423	4.701.034.267	18.938.072.705	9.075.625.486		
11	4. Giá vốn hàng bán	22	5.476.753.788	2.642.333.426	7.832.250.133	4.982.970.171		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		9.080.726.635	2.058.700.841	11.105.822.572	4.092.655.315		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	425.191.417	1.540.536.966	1.472.184.130	3.450.915.821		
22	7. Chi phí tài chính	24	213.295.982	-	213.295.982	62.993.649		
24	8. Chi phí bán hàng	25	-	-	-	-		
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.021.629.146	3.538.089.812	10.124.679.536	9.103.270.127		
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}		4.270.992.924	61.147.995	2.240.031.184	(1.622.692.640)		
31	11. Thu nhập khác	28	1.500.000	4.200.000	7.500.401	6.000.000		
32	12. Chi phí khác	29	38.426.681	-	38.426.681	23.260.000		
40	13. Lợi nhuận khác		(36.926.681)	4.200.000	(30.926.280)	(17.260.000)		
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		4.234.066.243	65.347.995	2.209.104.904	(1.639.952.640)		
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30	761.393.365	-	761.393.365	-		
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-		
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		3.472.672.878	65.347.995	1.447.711.539	(1.639.952.640)		
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	134	3	56	(63)		

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Hải Dương, ngày 18 tháng 07 năm 2023



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**Phương pháp trực tiếp**

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

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>83.862.292.584</b>	<b>(8.502.642.962)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(53.290.597.543)</b>	<b>(815.179.868)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(40.391.412.177)</b>	<b>19.902.653.842</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(9.819.717.136)</b>	<b>10.584.831.012</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>36.301.825.323</b>	<b>15.172.341.405</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>26.482.108.187</b>	<b>25.757.172.417</b>

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Hải Dương, ngày 18 tháng 07 năm 2023

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

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

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

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

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

##### *Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### **2.3. Công cụ tài chính**

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### **Tài sản tài chính**

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

**2.5. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

**2.6. Các khoản nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được

Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương Cho kỳ kế toán từ 01/04/2023 đến 30/06/2023  
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. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## **2.8. 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

## **2.9. 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.

## **2.10. 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.

## **2.11. Vay và nợ thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## **2.12. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## **2.13. Chi phí phải trả**

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

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

## **2.14. 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.

## **2.15. 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.

## **2.16. 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 riêng;
- 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.

## **2.17. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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

Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương Cho kỳ kế toán từ 01/04/2023 đến 30/06/2023  
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 năm.

## **2.18. 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.

## **2.19. 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 01/04/2023 đến ngày 30/06/2023.

## **2.20. 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

Khu CN Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương Cho kỳ kế toán từ 01/04/2023 đến 30/06/2023  
Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

### **2.21. 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.

**CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM****Thuyết minh báo cáo tài chính**

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/06/2023

**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	
<b>Cộng</b>	<b>26.482.108.187</b>		<b>36.301.825.323</b>	

**4. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	55.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55.000.000.000</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu khách hàng**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>28.575.335.185</b>		<b>110.176.301.332</b>	
- 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	400.212.608		83.933.790.970	
- Phải thu khách hàng khác	1.638.025.300		1.405.531.975	
<b>Cộng</b>	<b>28.575.335.185</b>		<b>110.176.301.332</b>	

**6. Trả trước cho người bán**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND		VND	
<b>Ngắn hạn</b>	<b>33.022.027.501</b>		<b>55.234.563.824</b>	
- 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	
<b>Cộng</b>	<b>33.022.027.501</b>		<b>55.234.563.824</b>	

**7. Phải thu khác**

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

**(1): Chi tiết khoản Tạm ứng**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>11.437.826.226</b>	<b>9.637.197.537</b>
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
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>10.167.229.247</b>	-	<b>10.624.511.615</b>	-
Ứng tiền phục vụ di chuyển nghĩa trang giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa				
Hội đồng GPMB TP Chí	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>b. Ngắn hạn</b>	<b>80.941.987.128</b>	<b>80.941.987.128</b>
Diện tích 699.999 m2	38.981.678.851	38.981.678.851
Diện tích 747.271,11 m2	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m2	80.747.879	80.747.879
Tiền đền bù GPMB khác	265.383.200	265.383.200

**8. Nợ xấu**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>	<b>23.438.493.750</b>	<b>22.925.737.719</b>	<b>24.100.654.307</b>	<b>23.587.898.276</b>
Công ty TNHH Nice	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
<b>Cộng</b>	<b>253.900.606.070</b>	<b>134.594.140.796</b>

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

**Thông tin về dự án:**

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

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

(Chi tiết tại phụ lục 02)

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

Đơn vị tính: VND

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

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

(Chi tiết phụ lục số 03)

**13. Chi phí trả trước**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>364.796.089</b>	<b>184.551.746</b>
- Công cụ dụng cụ	364.796.089	184.551.746
- Chi phí khác		
<b>Dài hạn</b>	<b>517.858.608</b>	<b>233.330.659</b>
- Công cụ dụng cụ	517.858.608	233.330.659
- Đền bù giải phóng mặt bằng (*)		
- Chi phí khác		
<b>Cộng</b>	<b>882.654.697</b>	<b>417.882.405</b>

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
Ngắn hạn	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Hoàn Hào	1.847.733.600	1.847.733.600	1.847.733.600	1.847.733.600
- Công ty cổ phần công nghệ và tư vấn Anco	3.633.727.800	3.633.727.800	3.633.727.800	3.633.727.800
- Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Việt Hoa	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
<b>Cộng</b>	<b>22.862.628.267</b>	<b>22.862.628.267</b>	<b>7.166.543.658</b>	<b>7.166.543.658</b>

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Số phải nộp	Số thực nộp	Số cuối kỳ
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.695.542.827	761.393.365	10.695.542.827	761.393.365
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	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>10.695.542.827</b>	<b>1.820.833.470</b>	<b>11.603.173.532</b>	<b>913.202.765</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	243.340.068	243.340.068
Thuế Thu nhập cá nhân	51.319.821	51.319.821	-	-
<b>Cộng</b>	<b>51.319.821</b>	<b>51.319.821</b>	<b>243.340.068</b>	<b>243.340.068</b>

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

#### 19. Vốn chủ sở hữu

##### a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (Chi tiết tại phụ lục số 04)

**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
<b>Tổng</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>100,00</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>100,00</b>

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

	Kỳ này 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>	<i>25.894.868</i>	<i>25.894.868</i>
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868	25.894.868
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>25.894.868</i>	<i>25.894.868</i>

\* 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**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Doanh thu kinh doanh BĐS	10.686.469.189	3.066.752.432
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.871.011.234	1.634.281.835
<b>Cộng</b>	<b>14.557.480.423</b>	<b>4.701.034.267</b>

**22. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	4.914.641.115	1.981.419.180
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	562.112.673	660.914.246
<b>Cộng</b>	<b>5.476.753.788</b>	<b>2.642.333.426</b>

**23. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi, cho vay	425.191.417	1.531.874.045
- Chênh lệch tỷ giá		6.862.921
- Lãi bán ngoại tệ		1.800.000
- Khác		
<b>Cộng</b>	<b>425.191.417</b>	<b>1.540.536.966</b>

<b>24. Chi phí tài chính</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- Lãi tiền vay		
- Trích lập/hoàn nhập dự phòng	213.295.982	
- Chênh lệch tỷ giá		
<b>Cộng</b>	<b>213.295.982</b>	<b>-</b>
<b>25. Chi phí bán hàng</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- Thuế, phí, lệ phí		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		
- Chi phí khác bằng tiền		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>26. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- Chi phí nguyên, vật liệu, CCDC	21.567.122	
- Chi phí nhân công	1.462.645.660	937.096.057
- Chi phí khấu hao TSCĐ		74.400.426
- Thuế, phí, lệ phí		-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.084.625	
- Chi phí khác bằng tiền	3.481.331.739	2.226.593.329
- Trích/hoàn nhập quỹ KHCN		
- Chi phí dự phòng		300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.021.629.146</b>	<b>3.538.089.812</b>
<b>27. Chi phí sản xuất theo yếu tố</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	28.727.790	90.899.000
- Chi phí nhân công	1.462.645.660	937.096.057
- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	74.400.426
- Thuế, phí, lệ phí	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	269.988.774	108.177.846
- Chi phí khác bằng tiền	3.897.411.417	2.246.453.329
- Trích/hoàn nhập quỹ KHCN	-	-
- Chi phí dự phòng	-	300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.658.773.641</b>	<b>3.757.026.658</b>
<b>29. Chi phí khác</b>	<b>Kỳ này VND</b>	<b>Kỳ trước VND</b>
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	38.254.901	
- Chi phí tam ngừng dẫu chuyên		
- Thanh lý tài sản cố định		
- Khác	171.780	
<b>Cộng</b>	<b>38.426.681</b>	<b>-</b>

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

Thuyết minh báo cáo tài chính

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/06/2023

30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Kỳ này	Kỳ 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	-

31. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	3.472.672.878	65.347.995
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	3.472.672.878	65.347.995
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	134	3

**32. Công cụ tài chính**

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

Tài sản tài chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	Đơn vị tính: VND			
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)
<b>Cộng</b>	<b>183.423.069.902</b>	<b>(19.278.301.402)</b>	<b>328.500.406.864</b>	<b>(19.264.203.526)</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>95.021.925.081</b>	<b>74.817.426.135</b>

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

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

**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).

	<b>Từ 1 năm trở xuống VND</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm VND</b>	<b>Trên 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Số cuối kỳ</b>				
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	-	-	50.180.390.658
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
<b>Cộng</b>	<b>76.681.132.774</b>	<b>25.799.950.000</b>	<b>-</b>	<b>102.481.082.774</b>
	<b>Từ 1 năm trở xuống VND</b>	<b>Trên 1 năm đến 5 năm VND</b>	<b>Trên 5 năm VND</b>	<b>Tổng VND</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.301.825.323			36.301.825.323
Phải thu khách hàng, phải thu khác	130.438.010.484	-	-	130.438.010.484
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	55.000.000.000			55.000.000.000
Đầu tư dài hạn		25.818.583.929		25.818.583.929
<b>Cộng</b>	<b>221.739.835.807</b>	<b>25.818.583.929</b>	<b>-</b>	<b>247.558.419.736</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả	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
<b>Cộng</b>	<b>31.559.644.235</b>	<b>63.462.280.846</b>	-	<b>95.021.925.081</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả	9.498.229.284	17.024.889		9.515.254.173
Chi phí phải trả	2.712.189.272	62.589.982.690		65.302.171.962
<b>Cộng</b>	<b>12.210.418.556</b>	<b>62.607.007.579</b>	-	<b>74.817.426.135</b>

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

**33. 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.

**34. 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 và xuất khẩu nước ngoài

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Hoạt động dịch vụ khác	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	3.871.011.234	10.686.469.189	14.557.480.423
Chi phí bộ phận	562.112.673	4.914.641.115	5.476.753.788
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>3.308.898.561</b>	<b>5.771.828.074</b>	<b>9.080.726.635</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>			<b>5.021.629.146</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			4.059.097.489
Doanh thu hoạt động tài chính			425.191.417
Chi phí tài chính			213.295.982
Thu nhập khác			1.500.000
Chi phí khác			38.426.681
Thuế TNDN hiện hành			761.393.365
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>3.472.672.878</b>

Phụ lục số 01 (tiếp theo)

**4. Các khoản đầu tư tài chính**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc hợp lý	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc hợp lý	
<b>c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>							
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		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	(*)
Công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An (3)		25.000.000.000	(*)	(386.276.264)		25.000.000.000	(*)

(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.

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

**Thuyết minh báo cáo tài chính**  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/06/2023

Phụ lục 02:

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

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số đầu năm</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>
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	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>140.951.566.161</b>	<b>166.181.818</b>	<b>4.017.733.281</b>	<b>511.241.819</b>	<b>145.646.723.079</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
<b>Số đầu năm</b>	<b>34.100.389.601</b>	<b>166.181.818</b>	<b>3.931.470.651</b>	<b>77.170.862</b>	<b>38.275.212.932</b>
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	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>38.811.726.405</b>	<b>166.181.818</b>	<b>3.989.195.898</b>	<b>109.578.189</b>	<b>43.076.682.310</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>106.455.722.015</b>	-	<b>86.262.630</b>	<b>90.134.593</b>	<b>106.632.119.238</b>
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>102.139.839.756</b>	-	<b>28.537.383</b>	<b>401.663.630</b>	<b>102.570.040.769</b>

- 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 Công Hòa, P. Công Hòa, TP Chí Linh, Tỉnh Hải Dương.

**Thuyết minh báo cáo tài chính**  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/06/2023

Phụ lục số 03

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

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

Bất động sản cho thuê là phần cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Công Hòa đang được tạm tăng theo giá trị đã tập hợp đến ngày 31/12/2022, chưa có phê duyệt quyết toán chính thức của cấp có thẩm quyền. Giá trị này có thể thay đổi khi phê duyệt quyết toán chính thức.

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

Thuyết minh báo cáo tài chính  
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/04/2023 đến ngày 30/06/2023

Phụ lục số 04

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	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					-
- Cò tức					-
- Giám khác					-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	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					-
- Cò tức					-
- Chuyển lợi nhuận thành vốn góp				(46.610.762.400)	(46.610.762.400)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	258.948.680.000	2.180.000.000	7.221.675.544	4.531.454.039	272.881.809.583

Người lập biểu



**Hoàng Thị Nhâm**

Kế toán trưởng



**Mai Thế Thư**

Hải Dương, ngày 08 tháng 07 năm 2023





Số: 175/GT-HĐQT

Hải Dương, ngày 18 tháng 7 năm 2023

“V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận BCTC  
Quý 2/2023 so với Quý 2/2022”

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 ngày 26 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Nghị định số 87/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính.

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

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

Công ty xin được giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thay đổi từ 10% trở lên tại Báo cáo tài chính Quý 2/2023 so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2022 là: **63.347.995 đồng.**

- Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2023 là: **3.472.672.878 đồng.**

Kết quả Lợi nhuận kinh doanh Quý 2/2023 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.



**Phạm Trung Thái**