

Mẫu 08 CBTT/SGDHN

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

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

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

Số: 232 /CBTT-VRG
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 06 tháng 8 năm 2024

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

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

- Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
- Mã chứng khoán: **VRG**
- Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024
- Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thư**, chức vụ: Kế toán trưởng.
- Loại thông tin công bố: **Định kỳ**
- Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam.
- Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <http://vrg-vn.com>
- Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thư

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=MS
T: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: 2024.08.06 10:17:27+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 43



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800300443, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, thay đổi lần thứ 10 ngày 28 tháng 06 năm 2023.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty là Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

Tên tiếng anh: VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt: VRG.VN
Mã chứng khoán: VRG
Trụ sở chính: KCN Cộng Hòa, Phường Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Phạm Trung Thái	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	Nguyễn Xuân Thành	Thành viên
Ông	Lê Văn Chành	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)
Ông	Nguyễn Thế Nghĩa	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)
Ông	Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên
Bà	Trần Thị Thanh Bình	Thành viên
Ông	Đặng Văn Thiệu	Thành viên
Ông	Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)
Ông	Nguyễn Hồng Thái	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)
Bà	Phạm Thị Tuyết	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Bà	Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)
Ông	Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên
Ông	Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên
Ông	Trần Đức Nam	Thành viên
Ông	Nguyễn Đình Đức	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Đặng Văn Thiệu	Tổng Giám Đốc
Ông	Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Lương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Mai Thế Thư	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Phạm Trung Thái	Chủ tịch Hội đồng quản trị
-----	-----------------	----------------------------

Ông Phạm Trung Thái đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Thiệu ký Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 292/GUQ-HDQT ngày 12 tháng 12 năm 2023.

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Hải Dương, ngày 05 tháng 08 năm 2024

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

Tổng Giám đốc

Số: B0724088-SXR/MOOREAISHN-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 CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 05 tháng 8 năm 2024, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng quản trị và 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 các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty 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 3. Phải thu khách hàng – Thuyết minh báo cáo soát xét 6 tháng đầu năm 2024. Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 30/06/2024 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 28.093.112.983 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic (Bao gồm: tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice Ceramic đã có công văn số 01/CV-NICE ngày 02/01/2019 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Ngày 23/01/2019, Cục thuế Hải Dương đã có công văn số 356/CT-QLCKTTĐ trả lời về việc không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic. Vì vậy hàng năm, Công ty đều thực hiện gửi thư xác nhận công nợ đến Công ty TNHH Nice Ceramic và đều không nhận được sự phản hồi.

Vấn đề cần nhấn mạnh (tiếp theo)

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. Giá trị trích lập dự phòng phải thu khó đòi đến thời điểm 30/06/2024 là 22.708.235.292 VND. Toàn bộ khoản chi phí trích lập dự phòng đều được Công ty loại trừ khi xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp.

Ngày 19/12/2023, Công ty CP Phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam đã ký hợp đồng dịch vụ Pháp lý với Công ty Luật TNHH HERMAN, HENRY & DOMINIC (EZLAW) về việc tư vấn và hỗ trợ pháp lý để thu hồi khoản Công nợ đối với Công ty TNHH Nice Ceramic và ngày 11/01/2024, Công ty đã gửi ĐƠN KHỞI KIẾN Công ty TNHH Nice Ceramic tới Tòa án nhân dân Thành phố Chí Linh – Tỉnh Hải Dương để thu hồi Công nợ.

Ngày 03/07/2024 toà án nhân dân thành phố Chí Linh ban hành giấy mời số 05/TB-TA tham gia phiên hoà giải giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic. Ngày 08/07/2024 Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam nhận được giấy mời trên và có văn số 202/CV-VRG ngày 08/07/2024 phúc đáp giấy mời tham gia phiên hoà giải số 05/TB-TA ngày 03/07/2024 của toà án nhân dân thành phố Chí Linh tỉnh Hải Dương về việc xem xét cho phép lùi thời gian tổ chức phiên hoà giải đến ngày 01 tháng 08 năm 2024.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động 06 tháng đầu năm 2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính giữa niên độ này vào ngày 02 tháng 08 năm 2023.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Kiểm toán viên đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này vào ngày 22 tháng 03 năm 2024.

Hà Nội, ngày 05 tháng 8 năm 2024

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học MOORE AISC



NGUYỄN THỊ PHƯỢNG

Phó Giám đốc

Số giấy CNDKHNKT: 4945-2024-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		448.919.928.373	583.708.820.610
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	155.400.549.736	196.312.944.765
1. Tiền	111		41.500.549.736	31.312.944.765
2. Các khoản tương đương tiền	112		113.900.000.000	165.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	220.018.633.929	220.018.633.929
1. Chứng khoán kinh doanh	121		18.633.929	18.633.929
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		220.000.000.000	220.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		48.958.072.472	166.544.221.956
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	31.197.741.973	29.323.476.146
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	28.185.711.601	30.462.530.101
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	12.889.738.261	128.849.568.760
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3, V.5	(23.315.119.363)	(22.091.353.051)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.542.672.236	833.019.960
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	296.099.443	174.955.091
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		237.058.024	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	24.009.514.769	658.064.869

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		589.587.569.874	586.234.979.894
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		89.861.655.128	89.838.355.128
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	89.861.655.128	89.838.355.128
II. Tài sản cố định	220		94.611.715.094	99.524.271.116
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	94.611.715.094	99.524.271.116
- Nguyên giá	222		147.450.366.410	147.450.366.410
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.838.651.316)	(47.926.095.294)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	89.223.797.430	90.562.424.754
- Nguyên giá	231		102.695.821.943	102.695.821.943
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(13.472.024.513)	(12.133.397.189)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	290.947.627.485	281.326.669.424
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		290.947.627.485	281.326.669.424
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	24.913.859.856	24.913.859.856
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		25.799.950.000	25.799.950.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(886.090.144)	(886.090.144)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		28.914.881	69.399.616
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	28.914.881	69.399.616
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.038.507.498.247	1.169.943.800.504

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		609.573.429.900	711.921.787.723
I. Nợ ngắn hạn	310		94.590.743.020	161.676.214.203
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	22.691.486.495	23.060.828.914
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	15.837.198.982	75.192.521.279
3. Phải trả người lao động	314		26.434.622.000	31.535.924.520
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	2.572.637.774	19.010.549.705
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	8.305.864.296	8.305.864.296
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	8.556.425.119	3.653.017.135
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.192.508.354	917.508.354
II. Nợ dài hạn	330		514.982.686.880	550.245.573.520
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14	243.000.225.016	274.110.179.508
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	271.965.436.975	276.118.369.123
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	17.024.889	17.024.889
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		428.934.068.347	458.022.012.781
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	428.934.068.347	458.022.012.781
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258.948.680.000	258.948.680.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.721.675.544	7.221.675.544
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		153.083.712.803	189.671.657.237
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		119.381.921.237	3.083.742.500
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		33.701.791.566	186.587.914.737
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.038.507.498.247	1.169.943.800.504

Hà Nội, ngày 05 tháng 08 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Thị Nhâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Mai Thế Thu

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	31.134.177.404	18.938.072.705
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		31.134.177.404	18.938.072.705
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	(23.303.435.817)	7.832.250.133
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		54.437.613.221	11.105.822.572
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.099.550.777	1.472.184.130
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	724.649.780	213.295.982
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	382.855.297	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.195.943.072	10.124.679.536
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		50.233.715.849	2.240.031.184
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.800.000	7.500.401
12. Chi phí khác	32	VI.7	450.472.103	38.426.681
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(448.672.103)	(30.926.280)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		49.785.043.746	2.209.104.904
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	16.083.252.180	761.393.365
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		33.701.791.566	1.447.711.539
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.301	56

Hà Nội, ngày 05 tháng 08 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Thị Nhâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Mai Thế Thư

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		120.964.816.524	108.330.660.711
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(30.800.198.629)	(12.557.767.531)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.550.189.000)	(4.427.544.467)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(50.261.264.155)	(10.938.882.895)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		3.692.009.900	18.749.323.699
6. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(30.654.589.314)	(15.293.496.933)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		9.390.585.326	83.862.292.584
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(5.666.893.760)	(110.911.896.740)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	55.000.000.000
3. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.362.698.458	2.621.299.197
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(304.195.302)	(53.290.597.543)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(49.998.785.053)	(40.391.412.177)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(49.998.785.053)	(40.391.412.177)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(40.912.395.029)	(9.819.717.136)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		196.312.944.765	36.301.825.323
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	V.1	<u>155.400.549.736</u>	<u>26.482.108.187</u>

Hà Dương, ngày 05 tháng 08 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Thị Nhâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800300443, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, thay đổi lần thứ 10 ngày 28 tháng 06 năm 2023.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty là Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh:

VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt:

VRG.VN

Mã chứng khoán:

VRG

Trụ sở chính:

KCN Cộng Hòa, Phường Cộng Hòa, TP. Chí Linh, Tỉnh Hải Dương

2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường đơn vị là 12 tháng dương lịch.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2024: 47 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 46 nhân viên)

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. 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

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ;

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ;

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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 một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

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

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

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

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

5 - 50 năm

Máy móc, thiết bị

6 - 20 năm

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

6 - 10 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý

3 - 10 năm

Tài sản cố định vô hình

3 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc

48 năm

Quyền sử dụng đất

48 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

10. Nguyên tắc ghi nhận 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

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...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

002-C
NH
TNHH
ÁN
TIN HỌC
ISC
TP. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

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

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi và vốn khác.**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

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.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp**

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

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau: 1. Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức; 2. Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản; 3. Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, tiền bán quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)...

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

17. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm 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 cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

19. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

20. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2024	01/01/2024
Tiền	41.500.549.736	31.312.944.765
Tiền mặt	22.315.209.887	12.039.045.723
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.185.339.849	19.273.899.042
Các khoản tương đương tiền	113.900.000.000	165.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng) (*)	113.900.000.000	165.000.000.000
Cộng	155.400.549.736	196.312.944.765

(*) Chi tiết:

Hợp đồng	Ngày gửi	Số dư	Lãi suất	Kỳ hạn
Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
21/2024/HĐTG/BIDV-KCNCS	25/6/2024	20.000.000.000	1,80%	1 tháng
22/2024/HĐTG/BIDV-KCNCS	25/6/2024	20.000.000.000	1,80%	1 tháng
23/2024/HĐTG/BIDV-KCNCS	25/6/2024	20.000.000.000	1,80%	1 tháng
24/2024/HĐTG/BIDV-KCNCS	25/6/2024	20.000.000.000	1,80%	1 tháng
03/2024/HĐTG/1001772/HĐTĐ	06/06/2024	5.000.000.000	1,60%	1 tháng
04/2024/HĐTG/1001772/HĐTĐ	06/03/2024	5.500.000.000	2,40%	3 tháng
05/2024/HĐTG/1001772/HĐTĐ	6/6/2024	5.000.000.000	1,60%	1 tháng
06/2024/HĐTG/1001772/HĐTĐ	16/6/2024	5.000.000.000	1,60%	1 tháng
07/2024/HĐTG/1001772/HĐTĐ	16/4/2024	10.000.000.000	1,90%	3 tháng
08/2024/HĐTG/1001772/HĐTĐ	15/6/2024	2.000.000.000	2,30%	1 tháng
09/2024/HĐTG/1001772/HĐTĐ	27/6/2024	1.400.000.000	2,90%	1 tháng
Cộng		113.900.000.000		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	30/06/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a1. Tổng giá trị cổ phiếu	18.633.929	35.649.600	-	18.633.929	40.105.800	-
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu SHS)	18.633.929	35.649.600	-	18.633.929	40.105.800	-
Cộng	18.633.929	35.649.600	-	18.633.929	40.105.800	-

Giá niêm yết cổ phiếu SHS tại ngày 30/06/2024 là: 16.800 đồng/cổ phiếu, số lượng 2.122 cổ phiếu.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000
Cộng	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000

(*): Chi tiết các khoản tiền gửi tại ngân hàng:

Hợp đồng	Ngày gửi	Số dư	Kỳ hạn (tháng)	Lãi suất
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Hải Dương:				
16/2023/HĐTGBIDV-KCNCS	30/11/2023	30.000.000.000	6	4,20%
17/2023/HĐTGBIDV-KCNCS	30/11/2023	40.000.000.000	6	4,20%
18/2023/HĐTGBIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	6	3,60%
19/2023/HĐTGBIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	6	3,60%
20/2023/HĐTGBIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	6	3,60%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/06/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	25.799.950.000	(886.090.144)	-	25.799.950.000	(886.090.144)	-
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	(386.140.144)	(*)	25.000.000.000	(386.140.144)	(*)
Cộng	25.799.950.000	(886.090.144)	-	25.799.950.000	(886.090.144)	-

(1): Tại ngày 30/06/2024, 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 30/06/2024, Công ty sở hữu 2.500.000 cổ phần Công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An tương đương 3,73% vốn điều lệ.

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	31.197.741.973	22.802.363.332	29.323.476.146	21.578.597.020
Công ty TNHH Nice Ceramic (*)	28.093.112.983	22.708.235.292	27.061.540.256	21.250.774.731
Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương	1.450.479.700	-	-	-
Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	474.882.648	94.128.040	799.083.523	277.844.046
Công ty TNHH Điện tử Poyun Việt Nam	347.902.057	-	307.082.802	-
Phải thu khách hàng khác	831.364.585	-	1.155.769.565	49.978.243
Cộng	31.197.741.973	22.802.363.332	29.323.476.146	21.578.597.020

(*): Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 30/06/2024 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 28.093.112.983 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic (Bao gồm: tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice Ceramic đã có công văn số 01/CV-NICE ngày 02/01/2019 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Ngày 23/01/2019, Cục thuế Hải Dương đã có công văn số 356/CT-QLCKTTĐ trả lời về việc không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic. Vì vậy hàng năm, Công ty đều thực hiện gửi thư xác nhận công nợ đến Công ty TNHH Nice Ceramic và đều không nhận được sự phản hồi.

4. Trả trước cho người bán	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	28.185.711.601	-	30.462.530.101	-
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại MD Việt Nam	18.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Công ty Cổ phần xây dựng và thương mại Phượng Hoàng	5.620.115.100	-	5.620.115.100	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trường Thành	2.102.775.400	-	5.326.162.400	-
Công ty TNHH Minh Hải	1.325.502.600	-	1.325.502.600	-
Công ty TNHH Giải Pháp Và Công Nghệ Môi Trường Enteso Việt Nam	560.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	577.318.501	-	190.750.001	-
Cộng	28.185.711.601	-	30.462.530.101	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	12.889.738.261	512.756.031	128.849.568.760	512.756.031
Tạm ứng (1)	9.811.026.539	-	8.678.271.207	-
Phải thu khác (2)	3.078.711.722	512.756.031	120.171.297.553	512.756.031
b. Dài hạn	89.861.655.128	-	89.838.355.128	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược (3)	23.300.000	-	-	-
Phải thu khác (4)	89.838.355.128	-	89.838.355.128	-
Cộng	102.751.393.389	512.756.031	218.687.923.888	512.756.031

(1): Chi tiết các khoản tạm ứng:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	9.811.026.539	8.678.271.207
Ông Nguyễn Trọng Anh	3.662.125.000	3.947.000.000
Ông Nguyễn Đình Đức	2.504.000.000	-
Ông Nguyễn Tiến Hưng	2.231.140.000	3.580.795.000
Các cá nhân khác	1.413.761.539	1.150.476.207

(2): Chi tiết các khoản phải thu khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	3.078.711.721	120.171.297.553
Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương	-	117.030.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	3.078.711.721	3.141.297.553

(3): Là khoản tiền đặt cọc thuê căn hộ của Công ty TNHH MTV Thương mại Minh Anh.

(4): 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
Dài hạn	89.838.355.128	89.838.355.128
Diện tích 699.999 m ²	38.981.678.851	38.981.678.851
Diện tích 747.271,11 m ²	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m ²	80.747.879	80.747.879
Tiền đền bù GPMB khác	9.161.751.200	9.161.751.200

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nợ xấu	30/06/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	27.187.663.557	3.872.544.194		27.105.599.197	5.014.246.146	
Công ty TNHH Nice Ceramic	26.451.085.572	3.742.850.280	Từ trên 6 tháng đến 3 năm.	25.726.170.639	4.475.395.908	Từ trên 6 tháng đến 3 năm.
Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	223.821.954	129.693.914	Từ trên 6 tháng đến 2 năm.	700.078.384	422.234.338	Từ trên 6 tháng đến 2 năm.
Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	-	-		166.594.143	116.615.900	Từ trên 6 tháng đến 1 năm.
Ông Vũ Hồng Nam	512.756.031	-	Trên 3 năm.	512.756.031	-	Trên 3 năm.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	290.947.627.485	-	281.326.669.424	-
- Mua sắm	130.991.699		130.991.699	
- Xây dựng cơ bản (1)	290.816.635.786	-	281.195.677.725	-
Cộng	290.947.627.485	-	281.326.669.424	-

(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, phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương được thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09/04/2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13/01/2020 với tổng số vốn đầu tư hơn 843 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện được chia thành hai giai đoạn, trong đó giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (ngày 09 tháng 04 năm 2008) đến năm 2019, giai đoạn 2 từ năm 2020 đến năm 2021. Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 28/06/2024 đã chấp thuận Tờ trình 154/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 về điều chỉnh mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, trong đó điều chỉnh tổng mức đầu tư là hơn 1.250 tỷ đồng và tiến độ được điều chỉnh như sau: Giai đoạn 1 từ Quý II/2008 đến Quý II/2024 và Giai đoạn 2 từ Quý III/2024 đến Quý IV/2025.

Công ty đã đưa một phần dự án vào khai thác và vẫn đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Tổng mức đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Quyết định số 89/QĐ-HĐQT ngày 19/11/2015 và được điều chỉnh theo Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 28/06/2024 là hơn 1.250 tỷ đồng, trong đó chi phí do chủ đầu tư là Công ty CP Phát triển đô thị và KCN Cao su VN thực hiện hơn 1.169 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	140.788.680.049	860.626.262	5.088.521.983	712.538.116	147.450.366.410
Số dư cuối kỳ	140.788.680.049	860.626.262	5.088.521.983	712.538.116	147.450.366.410
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	43.490.690.081	202.350.803	4.041.624.536	191.429.874	47.926.095.294
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	4.731.600.600	43.402.782	53.539.440	84.013.200	4.912.556.022
Số dư cuối kỳ	48.222.290.681	245.753.585	4.095.163.976	275.443.074	52.838.651.316
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	97.297.989.968	658.275.459	1.046.897.447	521.108.242	99.524.271.116
Số dư cuối kỳ	92.566.389.368	614.872.677	993.358.007	437.095.042	94.611.715.094

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.227.775.099 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: 0 VND.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm kế toán	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	30.000.000	-	-	30.000.000
Số dư cuối kỳ	30.000.000	-	-	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	30.000.000	-	-	30.000.000
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	30.000.000	-	-	30.000.000
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 30.000.000 VND.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: Không có.

* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: Không có.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	102.695.821.943	-	-	102.695.821.943
<i>Cơ sở hạ tầng</i>	102.695.821.943	-	-	102.695.821.943
Giá trị hao mòn lũy kế	12.133.397.189	1.338.627.324	-	13.472.024.513
<i>Cơ sở hạ tầng</i>	12.133.397.189	1.338.627.324	-	13.472.024.513
Giá trị còn lại	90.562.424.754	(1.338.627.324)	-	89.223.797.430
<i>Cơ sở hạ tầng</i>	90.562.424.754	(1.338.627.324)	-	89.223.797.430

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/06/2024	01/01/2024
11. Chi phí trả trước		
Chi phí trả trước ngắn hạn	296.099.443	174.955.091
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	39.363.636	174.955.091
Các khoản khác	256.735.807	-
Chi phí trả trước dài hạn	28.914.881	69.399.616
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.068.181	69.399.616
Các khoản khác	26.846.700	-
Cộng	325.014.324	244.354.707

12. Phải trả người bán	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	22.691.486.495	22.691.486.495	23.060.828.914	23.060.828.914
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt Hoa	13.155.207.000	13.155.207.000	13.155.207.000	13.155.207.000
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 TNHH Hoàn Hào	1.847.733.600	1.847.733.600	1.847.733.600	1.847.733.600
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ đầu tư Nam Á	1.375.377.500	1.375.377.500	1.375.377.500	1.375.377.500
Công ty Cổ phần Công nghệ và Xây dựng Á Châu	801.977.200	801.977.200	801.977.200	801.977.200
Công ty TNHH Dịch vụ và Xây lắp Hoàn Hào	767.269.060	767.269.060	767.269.060	767.269.060
Phải trả người bán khác	1.110.194.335	1.110.194.335	1.479.536.754	1.479.536.754
Cộng	22.691.486.495	22.691.486.495	23.060.828.914	23.060.828.914

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2024
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	25.177.310.322	115.994.230	25.293.304.552	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.015.210.957	16.083.252.180	50.261.264.155	15.837.198.982
Cộng	75.192.521.279	16.199.246.410	75.554.568.707	15.837.198.982
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	-	23.406.000.000	23.406.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	241.794.823	701.851.348	647.301.248	187.244.723
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	416.270.046	-	-	416.270.046
Cộng	658.064.869	701.851.348	24.053.301.248	24.009.514.769

(*): Thuế giá trị gia tăng phải thu trong kỳ do điều chỉnh thuế suất thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 0% tiền thuê đất của Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật năng lượng mặt trời BOVIET Hải Dương.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/06/2024	01/01/2024
14. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	2.572.637.774	19.010.549.705
Trích trước chi phí tiền điện, nước, môi giới...	2.572.637.774	19.010.549.705
b. Dài hạn	243.000.225.016	274.110.179.508
Trích trước giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	243.000.225.016	274.110.179.508
Cộng	245.572.862.790	293.120.729.213
15. Doanh thu chưa thực hiện		
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	8.305.864.296	8.305.864.296
Cộng	8.305.864.296	8.305.864.296
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	271.965.436.975	276.118.369.123
Cộng	271.965.436.975	276.118.369.123
16. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	3.976.505.935	659.400.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.579.919.184	2.993.617.135
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.750.969.469	2.404.667.420
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	780.000.000	540.000.000
- Phải trả khác	48.949.715	48.949.715
Cộng	8.556.425.119	3.653.017.135
b. Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.024.889	17.024.889
Cộng	17.024.889	17.024.889

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	4.533.675.544	53.763.504.900	319.425.860.444
Lợi nhuận	-	-	-	186.587.914.737	186.587.914.737
Trích lập các quỹ	-	-	2.688.000.000	(4.069.000.000)	(1.381.000.000)
Cổ tức	-	-	-	(46.610.762.400)	(46.610.762.400)
Số dư cuối năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	7.221.675.544	189.671.657.237	458.022.012.781
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	7.221.675.544	189.671.657.237	458.022.012.781
Lợi nhuận	-	-	-	33.701.791.566	33.701.791.566
Trích lập các quỹ (*)	-	-	7.500.000.000	(18.500.000.000)	(11.000.000.000)
Cổ tức (*)	-	-	-	(51.789.736.000)	(51.789.736.000)
Số dư cuối năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	14.721.675.544	153.083.712.803	428.934.068.347

(*): Trích lập các quỹ và chia cổ tức theo Nghị quyết số 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2024 về phê duyệt phân phối lợi nhuận 2023 như sau: Trích quỹ đầu tư phát triển 7.500.000.000 đồng, trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi là 11.000.000.000 đồng và thực hiện chi trả cổ tức là 98.400.498.400 tỷ đồng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2024	01/01/2024
		Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	15,09%
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	84,91%	219.863.880.000	219.863.880.000
Cộng	100,00%	258.948.680.000	258.948.680.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm nay		Năm trước	
	Vốn góp của chủ sở hữu	219.863.880.000	219.863.880.000	219.863.880.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	219.863.880.000	219.863.880.000	219.863.880.000	219.863.880.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-	-	-
<i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	219.863.880.000	219.863.880.000	219.863.880.000	219.863.880.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	50.443.433.951	45.737.830.891	50.443.433.951	45.737.830.891

d. Cổ phiếu	30/06/2024	01/01/2024
	Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	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
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
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
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp	30/06/2024	01/01/2024
	Quỹ đầu tư phát triển	14.721.675.544
Cộng	14.721.675.544	7.221.675.544

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Ngoại tệ các loại	30/06/2024		01/01/2024	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
USD	963,61	23.633.454	990,01	23.968.142
Cộng	963,61	23.633.454	990,01	23.968.142

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	23.359.852.298	13.765.926.621
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.774.325.106	5.172.146.084
Cộng	31.134.177.404	18.938.072.705
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	(25.075.440.614)	6.896.060.295
- Giá vốn năm nay	10.120.138.596	6.896.060.295
- Điều chỉnh giá vốn năm trước (*)	(35.195.579.210)	-
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	1.772.004.797	936.189.838
Cộng	(23.303.435.817)	7.832.250.133
<i>(*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28/06/2024, phê duyệt tổng mức đầu tư của Khu công nghiệp Cộng Hòa tăng thêm so với tổng mức đã được phê duyệt năm 2015 là 169.308.381.000 VND và giảm so với tổng chi phí phi đầu tư tăng thêm đã ghi nhận tại 31/12/2023 là 186.658.173.000 VND. Do vậy, giá vốn cho thuê hạ tầng tương ứng với diện tích hạ tầng đã cho thuê các năm trước được Công ty điều chỉnh theo tổng mức đầu tư dự án được phê duyệt lại.</i>		
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.099.550.777	1.472.184.130
Cộng	5.099.550.777	1.472.184.130
4. Chi phí tài chính		
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	-	213.295.982
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	116.311.635	-
Chi phí tài chính khác	608.338.145	-
Cộng	724.649.780	213.295.982
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	212.475.880	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.866.668	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.938.954	-
Chi phí bằng tiền khác	149.573.795	-
Cộng	382.855.297	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)		
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	(883.808.900)	2.919.291.535
- Chi phí nhân viên năm nay	3.022.004.620	2.919.291.535
- Điều chỉnh chi phí tiền lương (*)	(3.905.813.520)	-
Chi phí nguyên vật liệu, CCDC	302.506.376	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	216.669.468	99.286.616
Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	6.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	1.224.400.194	707.067.529
Chi phí dịch vụ mua ngoài	766.140.289	274.743.821
Chi phí bằng tiền khác	6.564.035.645	6.118.290.035
Cộng	8.195.943.072	10.124.679.536
(*) : Điều chỉnh chi phí lương đã trích năm trước nhưng không chi trong năm nay.		
6. Thu nhập khác		
Các khoản khác	1.800.000	7.500.401
Cộng	1.800.000	7.500.401
7. Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	450.472.103	38.254.901
Các khoản khác	-	171.780
Cộng	450.472.103	38.426.681
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	1.342.081.444	28.516.002
Chi phí nhân công	3.234.480.500	2.919.291.535
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.251.183.346	6.995.346.911
Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.503.577.406	594.700.534
Chi phí khác bằng tiền	6.729.407.674	6.706.007.158
Dự phòng phải thu khó đòi	1.224.400.194	707.067.529
Cộng	20.291.130.564	17.956.929.669

002-C
VH
NH
IN
Y HỌC
SC
TP. HA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	16.080.539.050	761.393.365
2. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	2.713.130	-
3. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	16.083.252.180	761.393.365
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	33.701.791.566	1.447.711.539
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	33.701.791.566	1.447.711.539
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.301	56

11. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

11.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà 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 giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại 30 tháng 06 năm 2024 và 30 tháng 06 năm 2023.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024 và 30 tháng 06 năm 2023.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

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 và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà 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. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

11.2 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

11.3 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 lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 06 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	22.691.486.495	-	-	22.691.486.495
Phải trả khác	8.556.425.119	17.024.889	-	8.573.450.008
Chi phí phải trả	2.572.637.774	243.000.225.016	-	245.572.862.790
Cộng	33.820.549.388	243.017.249.905	-	276.837.799.293
Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Phải trả người bán	23.060.828.914	-	-	23.060.828.914
Phải trả khác	3.653.017.135	17.024.889	-	3.670.042.024
Chi phí phải trả	19.010.549.705	274.110.179.508	-	293.120.729.213
Cộng	45.724.395.754	274.127.204.397	-	319.851.600.151

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	30/06/2024		1/1/2024		30/06/2024	1/1/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	155.400.549.736	-	196.312.944.765	-	155.400.549.736	196.312.944.765
- Phải thu khách hàng	31.197.741.973	(23.315.119.363)	29.323.476.146	(22.091.353.051)	7.882.622.610	7.232.123.095
- Phải thu khác	92.940.366.850	-	218.687.923.888	-	92.940.366.850	218.687.923.888
- Đầu tư ngắn hạn	220.018.633.929	-	220.018.633.929	-	220.018.633.929	220.018.633.929
- Đầu tư dài hạn	25.799.950.000	(886.090.144)	25.799.950.000	(886.090.144)		
TỔNG CỘNG	525.357.242.488	(24.201.209.507)	690.142.928.728	(22.977.443.195)	476.242.173.125	642.251.625.677
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	22.691.486.495	-	23.060.828.914	-	22.691.486.495	23.060.828.914
- Phải trả khác	8.573.450.008	-	3.670.042.024	-	8.573.450.008	3.670.042.024
- Chi phí phải trả	245.572.862.790	-	293.120.729.213	-	245.572.862.790	293.120.729.213
TỔNG CỘNG	276.837.799.293	-	319.851.600.151	-	276.837.799.293	319.851.600.151

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.

2. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu
Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	150.000.000	150.000.000
Lương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	Hoàn tạm ứng	15.337.000	32.355.000
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc			269.000.000	317.455.892
Hội đồng quản trị				
- Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch HĐQT		269.000.000	317.455.892
Ban Tổng Giám đốc			529.021.000	712.809.169
- Ông Đặng Văn Thiệu				
	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc		182.537.000	276.268.303
- Ông Bùi Gia Hưng				
	Phó Tổng Giám đốc		176.759.000	194.233.946
- Ông Lương Văn Đức				
	Phó Tổng Giám đốc		169.725.000	242.306.920
Cộng			798.021.000	1.030.265.061

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động dịch vụ khác	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần	23.359.852.298	7.774.325.106	31.134.177.404	-	31.134.177.404
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	23.359.852.298	7.774.325.106	31.134.177.404	-	31.134.177.404
2. Chi phí	(18.638.801.541)	3.914.164.093	(14.724.637.448)		(14.724.637.448)
- Giá vốn	(25.075.440.614)	1.772.004.797	(23.303.435.817)	-	(23.303.435.817)
- Chi phí phân bổ	6.436.639.073	2.142.159.296	8.578.798.369	-	8.578.798.369
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	41.998.653.839	3.860.161.013	45.858.814.852	-	45.858.814.852
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	-	-	-	-
5. Tài sản bộ phận	779.188.139.601	259.319.358.646	1.038.507.498.247	-	1.038.507.498.247
6. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	779.188.139.601	259.319.358.646	1.038.507.498.247	-	1.038.507.498.247
7. Nợ phải trả bộ phận	457.360.575.244	152.212.854.656	609.573.429.900	-	609.573.429.900
8. Tổng nợ phải trả	457.360.575.244	152.212.854.656	609.573.429.900	-	609.573.429.900



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin 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 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

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 2023 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU

Hoàng Thị Nhâm

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Mai Thế Thư

Hải Dương, ngày 05 tháng 08 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Văn Thiệu

Số: 230 /GT - VRG

"V/v: Giải trình lợi nhuận sau thuế trong kỳ
báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán
soát xét từ 5% trở lên"

Hải Dương, ngày 06 tháng 08 năm 2024

Kính gửi:

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

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;

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

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

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

Công ty xin được giải trình chênh lệch số liệu lợi nhuận sau thuế tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán 5% trở lên như sau:

- Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 trước kiểm toán đã công bố là: 36.166.937.441 đồng.

- Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 sau kiểm toán là: 33.701.791.566 đồng.

Nguyên nhân chênh lệch:

Số liệu về lợi nhuận sau thuế lũy kế 6 tháng tại Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2024 đã công bố cao hơn số liệu về lợi nhuận sau thuế lũy kế 6 tháng tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 đã được kiểm toán soát xét là do công ty hạch toán thiếu phần chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp.

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,



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Văn Thiệu

Số: 231 /GT - VRG

"V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
BCTC soát xét 6 tháng đầu năm 2024 so với
cùng kỳ năm 2023"

Chi Linh, ngày 06 tháng 8 năm 2024

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

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính, hướng
dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty CP PTĐT và KCN Cao su Việt Nam xin gửi tới UBCK Nhà nước, Sở
GDCK 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 thay đổi từ 10% trở lên tại Báo cáo tài
chính của kỳ công bố so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

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

Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 đã soát xét là:
33.701.791.566 đồng

Kết quả lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2024 chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ
năm 2023 do một số nguyên nhân chủ yếu sau:

- Công ty ghi nhận 10% giá trị còn lại của Hợp đồng số 02/2023/HĐTD ngày
21/12/2023 theo phương pháp hạch toán doanh thu 1 lần.

- Điều chỉnh giảm Giá vốn hạ tầng KCN đã hạch toán năm 2023: do năm 2023
công ty tạm hạch toán giá vốn theo tổng mức đầu tư cao hơn so với tổng mức đầu tư đã
được thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2024.

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



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Văn Thiệu