

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

Số: 77/CBTT-VRG
V/v: Công bố thông tin

Hải Phòng, ngày 11 tháng 03 năm 2026

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

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

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: **VRG**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng.
4. Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thu**, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính năm 2025 sau kiểm toán của Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: **http://vrg-vn.com**
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**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 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 43

CÔNG TY TNHH C.A.N. C
HAI

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0800300443, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp ngày 10 tháng 07 năm 2025.

Hình thức sở hữu vốn:

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:

Khu Công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm 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 năm 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	Đặng Văn Thiệu	Thành viên	
Ông	Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	Nghi chế độ từ ngày 27/06/2025
Bà	Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	
Ông	Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	
Ông	Nguyễn Hồng Thái	Thành viên	
Bà	Phạm Thị Tuyết	Thành viên	
Bà	Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 27/06/2025

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Đình Đức	Trưởng Ban kiểm soát
Ông	Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên
Ông	Trần Đức Nam	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	Miễn nhiệm ngày 20/03/2025
Ông	Mai Thế Thư	Kế toán trưởng	

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính là ông Phạm Trung Thái - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Phạm Trung Thái đã ủy quyền cho ông Đặng Văn Thiệu - Tổng Giám đốc ký báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ-HĐQT ngày 02 tháng 01 năm 2025.

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. 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 số sách kê 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.

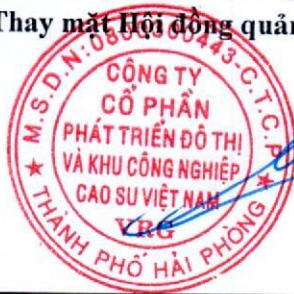
6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Hải Phòng, ngày 11 tháng 3 năm 2026

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

Tổng Giám đốc

Số: A0625105 /MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**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 kiểm toán báo cáo tài chính 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 11 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

- 002 - C
ẢNH
TNHH
JAN
TIN HO
AISC
- TP. H

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3. Phải thu khách hàng – Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 31/12/2025 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 31.792.564.052 đồng 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.

Do khoản công nợ này phát sinh từ lâu và chưa thu được do những nguyên nhân nêu trên nên Công ty đã thực hiện việc trích lập dự phòng khoản phải thu này theo quy định và sẽ tiếp tục yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán theo hợp đồng đã ký. Tổng số dự phòng đã trích lập đến thời điểm 31/12/2025 là 27.385.844.307 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 09/05/2025, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã có bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09/05/2025 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản buộc Công ty TNHH Nice Ceramic phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến năm 2024.

Ngày 05/08/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hải Phòng đã có bản án phúc thẩm số 06/2025/KDTM-PT về giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng)".

Ngày 06/10/2025, Cục quản Cục quản lý thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng có quyết định thi hành án chủ động số 148/QĐ-THADS cho thi hành án đối với Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam về hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số BLTU/23/0004283 ngày 14/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Hải Phòng)".

Ngày 09/10/2025, Cục quản lý thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 399/QĐ-THADS: Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến hết năm 2022 theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, phụ lục 01 ngày 16/02/2014, phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng.

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

Hà Nội, ngày 11 tháng 3 năm 2026

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



Nguyễn Thị Phượng
Phó Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4945-2024-005-1

Phan Công Văn
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5298-2026-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		333.416.543.852	405.188.890.643
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	159.203.195.626	126.784.068.194
1. Tiền	111		33.503.195.626	13.384.068.194
2. Các khoản tương đương tiền	112		125.700.000.000	113.400.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	18.633.929	150.018.633.929
1. Chứng khoán kinh doanh	121		18.633.929	18.633.929
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	150.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		146.205.619.298	103.539.911.060
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	74.959.769.402	70.015.966.148
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	21.272.769.663	29.950.052.241
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	77.980.877.918	28.653.232.149
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3;4;5	(28.007.797.685)	(25.079.339.478)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	140.820.390	159.675.000
1. Hàng tồn kho	141		140.820.390	159.675.000
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.848.274.609	24.686.602.460
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	798.376.584	152.937.733
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.361.516.853	711.394.681
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	25.688.381.172	23.822.270.046

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		606.686.895.853	623.356.872.792
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		76.972.190.770	89.861.655.128
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	76.972.190.770	89.861.655.128
II. Tài sản cố định	220		108.213.194.069	89.829.313.154
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	108.213.194.069	89.829.313.154
- Nguyên giá	222		185.322.187.014	147.579.258.109
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(77.108.992.945)	(57.749.944.955)
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.11	231.235.619.727	87.885.170.106
- Nguyên giá	231		260.046.540.096	102.695.821.943
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(28.810.920.369)	(14.810.651.837)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		163.473.361.797	330.272.494.504
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	163.473.361.797	330.272.494.504
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	25.300.000.000	25.300.000.000
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		(499.950.000)	(499.950.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.492.529.490	208.239.900
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	1.492.529.490	208.239.900
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		940.103.439.705	1.028.545.763.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		589.969.650.715	621.233.706.213
I. Nợ ngắn hạn	310		61.906.383.722	88.313.792.475
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	9.655.189.614	17.129.321.996
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	9.807.713.274	16.193.429.690
3. Phải trả người lao động	314		9.422.103.380	26.333.477.380
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.179.009.958	5.231.675.971
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16a	8.305.864.296	8.305.864.296
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	6.615.994.846	5.295.514.788
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10.920.508.354	9.824.508.354
II. Nợ dài hạn	330		528.063.266.993	532.919.913.738
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15b	268.539.601.573	265.090.384.022
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16b	259.506.640.531	267.812.504.827
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	17.024.889	17.024.889
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		350.133.788.990	407.312.057.222
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	350.133.788.990	407.312.057.222
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		20.591.675.544	14.721.675.544
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		68.413.433.446	131.461.701.678
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		32.418.663.678	72.771.158.837
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		35.994.769.768	58.690.542.841
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		940.103.439.705	1.028.545.763.435

Hàì Phòng, ngày 11 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Thị Nhâm



Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	133.948.388.040	113.587.777.352
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		133.948.388.040	113.587.777.352
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	51.117.536.309	8.464.771.157
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		82.830.851.731	105.123.006.195
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.990.497.426	8.964.416.728
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	158.544.976	816.185.611
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	4.152.872.983	2.689.937.503
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	36.246.063.159	28.036.801.997
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		46.263.868.039	82.544.497.812
11. Thu nhập khác	31	VI.7	5.400.001	6.000.000
12. Chi phí khác	32	VI.8	224.320.880	772.616.065
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(218.920.879)	(766.616.065)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		46.044.947.160	81.777.881.747
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	10.050.177.392	23.087.338.906
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		35.994.769.768	58.690.542.841
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.14	1.390	2.168

Hải Phòng, ngày 11 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Thị Nhâm



Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		122.951.028.174	163.823.290.495
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(22.982.131.926)	(48.620.511.569)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(25.179.235.266)	(14.497.151.742)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(16.048.058.734)	(57.300.379.997)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.777.344.240	11.232.901.946
6. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(70.197.620.728)	(48.037.452.310)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.678.674.240)	6.600.696.823
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(27.264.458.761)	(59.138.429.325)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		150.000.000.000	70.000.000.000
3. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.118.542.804	9.209.529.499
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		126.854.084.043	20.071.100.174
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(90.757.183.567)	(96.201.348.747)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(90.757.183.567)	(96.201.348.747)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		32.418.226.236	(69.529.551.750)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		126.784.068.194	196.312.944.765
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		901.196	675.179
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	159.203.195.626	126.784.068.194

Hải Phòng, ngày 11 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Thị Nhâm



Mai Thế Thu



Đặng Văn Thiệu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0800300443, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp ngày 10 tháng 07 năm 2025.

Hình thức sở hữu vốn

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: Khu Công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, TP. Hải Phòng, Việt Nam

2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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 của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 72 nhân viên.

(Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 57 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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.

- 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.

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;

3005
CH
CÔNG
KIỂM
DỊCH
MÚC
TRU

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm 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 năm tài chính 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

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. 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.

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 với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 và ghi giảm giá trị đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**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 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 vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư 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.

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận các khoản nợ phải thu: theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng 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...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**7.1. 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 năm.

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 năm.

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).

7.2. 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.

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

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 và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.3. 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	10 - 15 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 08 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

Phần mềm vi tính được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

8. 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.

9. 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 trên 12 tháng.

10. 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.

Các khoản phải trả thỏa mãn định nghĩa của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại cuối kỳ khi lập báo cáo tài chính.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

12. 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 bao gồm 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; khoản 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

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 được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng 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 kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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 được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, tiền bản 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)...

15. 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 năm; 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 năm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. 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 năm và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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.

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.

18. 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 năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

19. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính (tiếp theo)**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.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

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.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

20. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

- Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);
- Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 "Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết");
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) của Mục 1.3 bài viết này nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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**

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	33.503.195.626	13.384.068.194
Tiền mặt	11.645.780.058	8.556.742.147
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.857.415.568	4.827.326.047
Các khoản tương đương tiền	125.700.000.000	113.400.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	125.700.000.000	113.400.000.000
Cộng	159.203.195.626	126.784.068.194

(*) Chi tiết:

Hợp đồng	Ngày gửi	Số dư	Lãi suất	Kỳ hạn
Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
04/2025/HĐTG/BIDV -KCNCAOSU	01/12/2025	50.000.000.000	1,60%	01 tháng
05/2025/HĐTG/BIDV -KCNCAOSU	07/12/2025	20.000.000.000	1,60%	01 tháng
07/2025/HĐTG/BIDV -KCNCAOSU	31/12/2025	30.000.000.000	4,75%	03 tháng
12/2024/HĐTG/10017 72/HĐTG	05/11/2025	5.000.000.000	3,90%	03 tháng
15/2024/HĐTG/10017 72/HĐTG	24/12/2025	1.400.000.000	3,90%	03 tháng
03/2025/HĐTG/10017 72/HĐTG	30/12/2025	1.100.000.000	3,90%	03 tháng
04/2025/HĐTG/10017 72/HĐTG	02/10/2025	5.700.000.000	3,90%	03 tháng
04/2025/HĐTG/10017 72/HĐTG	28/12/2025	1.500.000.000	3,60%	01 tháng
05/2025/HĐTG/10017 72/HĐTG	03/10/2025	4.000.000.000	3,90%	03 tháng
Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				
03-2024/VCB.CLI- VRG	04/10/2025	7.000.000.000	1,80%	03 tháng
Cộng		125.700.000.000		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	01/01/2025			
	31/12/2025			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Tổng giá trị cổ phiếu	18.633.929	43.713.200	-	18.633.929
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu SHS)	18.633.929	43.713.200	-	18.633.929
Cộng	18.633.929	43.713.200	-	18.633.929
				27.161.600
				27.161.600

Giá đóng cửa trên sàn HNX của cổ phiếu SHS tại ngày 31/12/2025 là: 20.600 đồng/cổ phiếu, số lượng 2.122 cổ phiếu.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	01/01/2025			
	31/12/2025			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	-	-	150.000.000.000	150.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	-	-	150.000.000.000	150.000.000.000
Cộng	-	-	150.000.000.000	150.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25.799.950.000	(499.950.000)		25.799.950.000	(499.950.000)	
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	-	(*)	25.000.000.000	-	(*)
Cộng	25.799.950.000	(499.950.000)	-	25.799.950.000	(499.950.000)	-

(*) 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.

Thông tin chi tiết đầu tư góp vốn vào đơn vị khác của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

- (1): Tại ngày 31/12/2025, 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 31/12/2025, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	74.959.769.402	(27.495.041.654)	70.015.966.148	(24.566.583.447)
Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Năng lượng Mặt trời Boviet Hải Dương	41.906.400.000	-	39.361.180.900	-
Công ty TNHH Nice Ceramic (*)	31.792.564.052	(27.385.844.307)	29.122.954.114	(24.348.832.250)
Các khách hàng khác	1.260.805.350	(109.197.347)	1.531.831.134	(217.751.197)
Cộng	74.959.769.402	(27.495.041.654)	70.015.966.148	(24.566.583.447)

(*): Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 31/12/2025 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 31.792.564.052 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty Cổ phần 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.

Ngày 09/10/2025, Cục quản lý thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 399/QĐ-THADS: Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến hết năm 2022 theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, phụ lục 01 ngày 16/02/2014, phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng. Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 là: 21.365.913.920 đồng; Tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng; Phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa từ quý 3/2016 đến hết năm 2022 là 7.755.910.892 đồng, tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	21.272.769.663	-	29.950.052.241	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại MD Việt Nam	-	-	11.000.000.000	-
Công ty TNHH Công nghệ tự động HTD	7.813.082.500	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phụng Hoàng	5.620.115.100	-	5.620.115.100	-
Công ty TNHH Giải Pháp Và Công Nghệ Môi Trường Enteso Việt Nam	2.680.000.000	-	2.120.000.000	-
Công ty TNHH Sản xuất Dịch vụ Thương mại Hoàn Sơn	-	-	4.118.202.000	-
Các đối tượng khác	5.159.572.063	-	7.091.735.141	-
Cộng	21.272.769.663	-	29.950.052.241	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	77.980.877.918	(512.756.031)	28.653.232.149	(512.756.031)
Ký cược, ký quỹ	10.032.300.000	-	-	-
Tạm ứng	65.200.191.923	-	25.115.287.031	-
- Bùi Gia Hưng	3.532.355.000	-	3.532.355.000	-
- Phạm Trung Phong	6.932.026.000	-	5.482.026.000	-
- Nguyễn Tiến Hưng	7.482.000.000	-	5.731.140.000	-
- Nguyễn Trọng Anh	3.662.125.000	-	3.662.125.000	-
- Phạm Văn Hà	3.530.000.000	-	3.500.000.000	-
- Nguyễn Hoàng Nhật Thanh	14.500.000.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	29.094.040.923	-	3.207.641.031	-
Phải thu khác	2.748.385.995	(512.756.031)	3.537.945.118	(512.756.031)
- Lãi dự thu tiền gửi	246.950.410	-	375.896.984	-
- Phải thu khác	2.501.435.585	(512.756.031)	3.162.048.134	(512.756.031)
b. Dài hạn	76.972.190.770	-	89.861.655.128	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	-	-	23.300.000	-
Phải thu khác (*)	76.972.190.770	-	89.838.355.128	-
Cộng	154.953.068.688	(512.756.031)	118.514.887.277	(512.756.031)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Ông Bùi Gia Hưng	3.532.355.000	-	3.540.557.552	-
Ông Nguyễn Đình Đức	3.356.565.340	-	2.504.000.000	-
Bà Phạm Thị Tuyết	2.350.000.000	-	4.298.091	-
Cộng	9.238.920.340	-	6.048.855.643	-

(*): 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:

	31/12/2025	01/01/2025
Dài hạn	76.972.190.770	89.838.355.128
Diện tích 699.999 m2	35.277.265.693	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	-	9.161.751.200

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc
6. Nợ xấu				
Các tổ chức và cá nhân khác				
Ngắn hạn	32.883.980.252	4.876.182.567		3.796.494.415
Phải thu khách hàng	32.371.224.221	4.876.182.567		3.796.494.415
- Công ty TNHH Nice Ceramic	31.792.564.052	4.406.719.745	Từ trên 6 tháng đến 3 năm	3.437.622.936
- Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	578.660.169	469.462.822	Trên 6 tháng, dưới 1 năm	358.871.479
Phải thu khác	512.756.031	-		-
- Ông Vũ Hồng Nam	512.756.031	-	Trên 3 năm	-
Tổng cộng	32.883.980.252	4.876.182.567		3.796.494.415

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

Số đầu năm	Nợ phải thu ngắn hạn	Tổng cộng
Trích lập dự phòng bổ sung	(25.079.339.478)	(25.079.339.478)
Số cuối năm	(2.928.458.207)	(2.928.458.207)
	(28.007.797.685)	(28.007.797.685)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	139.620.390	-	158.475.000	-
Công cụ, dụng cụ	1.200.000	-	1.200.000	-
Cộng	140.820.390	-	159.675.000	-

8. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	798.376.584	152.937.733
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	696.774.781	32.229.398
Chi phí khác	101.601.803	120.708.335
b. Chi phí trả trước dài hạn	1.492.529.490	208.239.900
Công cụ, dụng cụ	252.880.145	-
Chi phí trồng cây trang trí	1.239.649.345	208.239.900
Cộng	2.290.906.074	361.177.633

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	30.000.000	30.000.000
Số dư cuối năm	30.000.000	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	30.000.000	30.000.000
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	-
Số dư cuối năm	30.000.000	30.000.000
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. 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	Súc vật, vườn cây lâu năm	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	140.788.680.049	860.626.262	5.088.521.983	712.538.116	-	128.891.699	147.579.258.109
Mua trong năm	-	824.758.519	5.137.877.488	341.850.733	-	-	6.304.486.740
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành (i)	24.744.535.463	2.455.545.775	-	-	4.238.360.927	-	31.438.442.165
Số dư cuối năm	165.533.215.512	4.140.930.556	10.226.399.471	1.054.388.849	4.238.360.927	128.891.699	185.322.187.014
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	52.953.891.281	289.156.367	4.148.703.416	358.193.891	-	-	57.749.944.955
Khấu hao trong năm	15.296.303.918	1.019.453.164	390.949.297	190.857.285	2.418.520.426	42.963.900	19.359.047.990
Số dư cuối năm	68.250.195.199	1.308.609.531	4.539.652.713	549.051.176	2.418.520.426	42.963.900	77.108.992.945
Giá trị còn lại							
Số dư đầu năm	87.834.788.768	571.469.895	939.818.567	354.344.225	-	128.891.699	89.829.313.154
Số dư cuối năm	97.283.020.313	2.832.321.025	5.686.746.758	505.337.673	1.819.840.501	85.927.799	108.213.194.069

(i) Tăng do ghi nhận hoàn thành: Cải tạo vỉa hè, chỉnh tranh đồ thị và tổ chức giao thông nút giao QL 18; Hệ thống nước sạch, xử lý nước thải, thoát nước và hệ thống cây xanh, thảm cỏ của các tuyến đường KCN Cộng Hòa.

* 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 năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.439.841.784 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	102.695.821.943	157.350.718.153	-	260.046.540.096
Cơ sở hạ tầng (i)	102.695.821.943	157.350.718.153	-	260.046.540.096
Giá trị hao mòn lũy kế	14.810.651.837	14.000.268.532	-	28.810.920.369
Cơ sở hạ tầng	14.810.651.837	14.000.268.532	-	28.810.920.369
Giá trị còn lại	87.885.170.106	143.350.449.621	-	231.235.619.727
Cơ sở hạ tầng	87.885.170.106	143.350.449.621	-	231.235.619.727

(i): Bất động sản đầu tư cho thuê tăng trong năm là Cơ sở hạ tầng Lô đất B5, B6, B7 thuộc KCN Cộng Hòa.

* Giá trị còn lại đầu năm 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 : 0 VND.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Khoản mục	01/01/2025	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	31/12/2025
Xây dựng cơ bản dở dang	330.272.494.504	17.807.144.611	184.606.277.318	163.473.361.797
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (*)	330.272.494.504	17.807.144.611	184.606.277.318	163.473.361.797
Cộng	330.272.494.504	17.807.144.611	184.606.277.318	163.473.361.797

(*): 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 sáu ngày 29/08/2024 với tổng số vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện được chia thành ba 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 2024, giai đoạn 2 từ năm 2024 đến năm 2025 và giai đoạn 3 là từ năm 2025 đến năm 2026. 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	9.655.189.614	9.655.189.614	17.129.321.996	17.129.321.996
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt Hoa	-	-	7.046.324.000	7.046.324.000
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 Hảo	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 TNHH Minh Hải	1.308.594.400	1.308.594.400	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.489.756.314	1.489.756.314	3.226.159.096	3.226.159.096
Cộng	9.655.189.614	9.655.189.614	17.129.321.996	17.129.321.996

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.802.169.866	10.050.177.392	16.048.058.734	9.804.288.524
Thuế thu nhập cá nhân	391.259.824	962.996.020	1.350.831.094	3.424.750
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Cộng	16.193.429.690	11.019.173.412	17.404.889.828	9.807.713.274
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	23.406.000.000	-	-	23.406.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	1.866.111.126	1.866.111.126
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	416.270.046	-	-	416.270.046
Cộng	23.822.270.046	-	1.866.111.126	25.688.381.172

(*): Thuế giá trị gia tăng phải thu đầu năm 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
15. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn		
Trích trước chi phí tiền điện, nước, môi giới...	7.179.009.958	5.231.675.971
	7.179.009.958	5.231.675.971
b. Dài hạn		
Trích trước giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	268.539.601.573	265.090.384.022
	268.539.601.573	265.090.384.022
Cộng	275.718.611.531	270.322.059.993
16. Doanh thu chưa thực hiện		
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ cho thuê cơ sở hạ tầng	8.305.864.296	8.305.864.296
	8.305.864.296	8.305.864.296
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ cho thuê cơ sở hạ tầng	259.506.640.531	267.812.504.827
	259.506.640.531	267.812.504.827
17. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.129.850.000	159.400.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	4.478.671.506	4.603.817.073
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	960.000.000	480.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.473.340	52.297.715
	47.473.340	52.297.715
Cộng	6.615.994.846	5.295.514.788
b. Phải trả khác bên liên quan		
Các bên cùng đầu tư vào cổ phiếu SHS	17.024.889	17.024.889
	17.024.889	17.024.889
Cộng	17.024.889	17.024.889

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. 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	7.221.675.544	189.671.657.237	458.022.012.781
Lợi nhuận	-	-	-	58.690.542.841	58.690.542.841
Trích lập các quỹ	-	-	7.500.000.000	(18.500.000.000)	(11.000.000.000)
Cổ tức	-	-	-	(98.400.498.400)	(98.400.498.400)
Số dư cuối năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	14.721.675.544	131.461.701.678	407.312.057.222
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	14.721.675.544	131.461.701.678	407.312.057.222
Lợi nhuận	-	-	-	35.994.769.768	35.994.769.768
Trích lập các quỹ (*)	-	-	5.870.000.000	(8.411.000.000)	(2.541.000.000)
Cổ tức (*)	-	-	-	(90.632.038.000)	(90.632.038.000)
Số dư cuối năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	20.591.675.544	68.413.433.446	350.133.788.990

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 06 năm 2025 về phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau: Trích quỹ đầu tư phát triển là 5.870.000.000 đồng, trích quỹ khen thưởng, phúc lợi là 2.541.000.000 đồng và thực hiện chia cổ tức là 90.632.038.000 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	15,09%	39.084.800.000	39.084.800.000
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 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	258.948.680.000	258.948.680.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp đầu năm</i>	258.948.680.000	258.948.680.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(90.632.038.000)	(98.400.498.400)

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25.894.868	25.894.868
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868	25.894.868
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.894.868	25.894.868
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	20.591.675.544	14.721.675.544
Cộng	20.591.675.544	14.721.675.544

* 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**

	31/12/2025	01/01/2025
Đồng đô la Mỹ (USD)	884,41	937,21
Cộng	884,41	937,21

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	120.238.205.607	107.547.803.128
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	13.710.182.433	6.039.974.224
Cộng	133.948.388.040	113.587.777.352
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn bán thành phẩm, hàng hóa	39.682.729.126	3.049.232.270
- Giá vốn năm nay	39.682.729.126	38.244.811.480
- Điều chỉnh giá vốn năm trước	-	(35.195.579.210)
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	11.434.807.183	5.415.538.887
Cộng	51.117.536.309	8.464.771.157
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	3.989.392.594	8.963.741.549
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	675.179
Cổ tức, lợi nhuận được chia	203.636	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại	901.196	-
Cộng	3.990.497.426	8.964.416.728
4. Chi phí tài chính		
Lỗ chênh lệch tỷ giá ngoại tệ	138.544.976	20.001.015
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(386.140.144)
Chi phí tài chính khác	20.000.000	1.066.013.105
Cộng	158.544.976	816.185.611

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
5. Chi phí bán hàng		
a. Các khoản ghi tăng chi phí bán hàng	4.152.872.983	2.806.777.503
Chi phí cho nhân viên	966.230.370	343.969.775
Chi phí vật liệu, bao bì	144.395.346	4.866.668
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.033.401.863	2.293.067.265
Các chi phí khác	8.845.404	164.873.795
b. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng	-	116.840.000
Hoàn nhập chi phí tiền lương	-	116.840.000
Cộng	4.152.872.983	2.689.937.503
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Các khoản ghi tăng chi phí quản lý doanh nghiệp	36.246.063.159	31.755.671.517
Chi phí cho nhân viên	12.666.247.900	14.603.000.835
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	4.256.589.351	1.581.973.160
Chi phí khấu hao tài sản cố định	830.218.105	432.076.553
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	2.928.458.207	2.987.986.427
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.590.281.921	1.560.656.910
Chi phí bằng tiền khác	12.968.267.675	10.583.977.632
b. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	3.718.869.520
Hoàn nhập chi phí tiền lương	-	3.718.869.520
Cộng	36.246.063.159	28.036.801.997
7. Thu nhập khác		
Các khoản khác	5.400.001	6.000.000
Cộng	5.400.001	6.000.000
8. Chi phí khác		
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	24.320.880	712.520.065
Chi phí khác	200.000.000	60.096.000
Cộng	224.320.880	772.616.065

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.419.839.307	1.588.464.828
Chi phí nhân công	13.632.478.270	14.946.970.610
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.359.316.522	12.501.104.309
Thuế, phí và lệ phí	3.710.413.158	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.488.853.908	35.342.773.552
Chi phí khác bằng tiền	12.977.113.079	10.849.499.661
Cộng	88.588.014.244	75.234.812.960

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	46.044.947.160	81.777.881.747
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	4.193.195.801	7.225.745.135
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng	4.193.399.437	7.225.745.135
<i>Chi phí không được trừ</i>	4.193.399.437	7.225.745.135
2.2. Các khoản điều chỉnh giảm	(203.636)	-
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(203.636)	-
3. Thu nhập chịu thuế	50.238.142.961	89.003.626.882
4. Thu nhập tính thuế	50.238.142.961	89.003.626.882
5. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
6. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	10.047.628.592	17.800.725.376
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	10.047.628.592	17.800.725.376
7.1. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	2.548.800	5.286.613.530
8. Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.050.177.392	23.087.338.906

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	35.994.769.768	58.690.542.841
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(2.541.000.000)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.541.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(2.541.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	35.994.769.768	56.149.542.841
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.390	2.168

(*) Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu đầu năm được trình bày lại do Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 149/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 06 năm 2025 về phê duyệt phân phối lợi nhuận 2024. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại như sau:

	Năm 2024	
	Số trình bày lại VND	Số đã báo cáo VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	58.690.542.841	58.690.542.841
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(2.541.000.000)	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(2.541.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(2.541.000.000)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	56.149.542.841	58.690.542.841
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong năm	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.168	2.266

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC 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

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

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.

1.1. 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.

1.2. 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.

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 đôn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**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 Hội đồng quản trị và 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.

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 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	9.655.189.614	-	-	9.655.189.614
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.655.994.846	17.024.889	-	5.673.019.735
Chi phí phải trả	7.179.009.958	268.539.601.573	-	275.718.611.531
Cộng	22.490.194.418	268.556.626.462	-	291.046.820.880
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Phải trả người bán	17.129.321.996	-	-	17.129.321.996
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.295.514.788	17.024.889	-	5.312.539.677
Chi phí phải trả	5.231.675.971	265.090.384.022	-	270.322.059.993
Cộng	27.656.512.755	265.107.408.911	-	292.763.921.666

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. 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		
	31/12/2025		31/12/2024	31/12/2025		31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Dự phòng	
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	159.203.195.626	-	126.784.068.194	-	159.203.195.626	126.784.068.194
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	150.000.000.000	-	-	150.000.000.000
- Phải thu khách hàng	74.959.769.402	(27.495.041.654)	70.015.966.148	(24.566.583.447)	47.464.727.748	45.449.382.701
- Phải thu khác	89.752.876.765	(512.756.031)	93.399.600.246	(512.756.031)	89.240.120.734	92.886.844.215
- Đầu tư ngắn hạn	18.633.929	-	18.633.929	-	43.713.200	27.161.600
- Đầu tư dài hạn	25.799.950.000	(499.950.000)	25.799.950.000	(499.950.000)	(*)	(*)
TỔNG CỘNG	349.734.425.722	(28.507.747.685)	466.018.218.517	(25.579.289.478)	295.951.757.308	415.147.456.710
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	9.655.189.614	-	17.129.321.996	-	9.655.189.614	17.129.321.996
- Phải trả khác	5.673.019.735	-	5.312.539.677	-	5.673.019.735	5.312.539.677
- Chi phí phải trả	275.718.611.531	-	270.322.059.993	-	275.718.611.531	270.322.059.993
TỔNG CỘNG	291.046.820.880	-	292.763.921.666	-	291.046.820.880	292.763.921.666

(*) 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty phân tích chi tiết các chi tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần	120.238.205.607	13.710.182.433	133.948.388.040	-	133.948.388.040
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	120.238.205.607	13.710.182.433	133.948.388.040	-	133.948.388.040
2. Chi phí	75.946.663.774	15.569.808.677	91.516.472.451	-	91.516.472.451
- Giá vốn	39.682.729.126	11.434.807.183	51.117.536.309	-	51.117.536.309
- Chi phí phân bổ	36.263.934.648	4.135.001.494	40.398.936.142	-	40.398.936.142
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	44.291.541.833	(1.859.626.244)	42.431.915.589	-	42.431.915.589
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	33.879.780.954	3.863.147.951	37.742.928.905	-	37.742.928.905
5. Tài sản bộ phận	843.879.887.837	96.223.551.868	940.103.439.705	-	940.103.439.705
6. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	843.879.887.837	96.223.551.868	940.103.439.705	-	940.103.439.705
7. Nợ phải trả bộ phận	529.583.768.812	60.385.881.903	589.969.650.715	-	589.969.650.715
8. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	529.583.768.812	60.385.881.903	589.969.650.715	-	589.969.650.715

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Không còn sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Giao dịch với các bên liên quan

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

2a. Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày trong các thuyết minh ở Mục V.5 - Phải thu khác.

2b. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Họ tên	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Lương và các khoản phụ cấp	1.502.898.000	1.116.239.000
Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	Lương và các khoản phụ cấp	1.279.544.000	657.831.000
Bà Phạm Thị Tuyết	Thành viên HĐQT	Lương và các khoản phụ cấp	886.918.000	439.116.000
Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	130.000.000	-
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	160.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên HĐQT	Thù lao Ban kiểm soát	160.000.000	60.000.000
Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Lương và các khoản phụ cấp	923.945.000	646.384.000
Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng Ban kiểm soát	Lương và các khoản phụ cấp	945.508.000	348.133.000
Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao Ban kiểm soát	110.000.000	60.000.000
Ông Trần Đức Nam	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao Ban kiểm soát	80.000.000	60.000.000
Cộng			6.178.813.000	3.447.703.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC.

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

Hải Phòng, ngày 11 tháng 3 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư



Dặng Văn Thiệu



**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: **76**/GT - VRG

"V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận báo cáo tài
chính năm 2025 so với năm 2024"

Hải Phòng, ngày 11 tháng 03 năm 2026

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

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

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

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

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

Công ty xin được giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thay đổi từ 10% trở lên
tại báo cáo tài chính năm 2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 là: **58.690.542.841** đồng.

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 là: **35.994.769.768** đồng

Kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2025 giảm so với năm 2024 do nguyên nhân chủ
yếu sau:

- Năm 2024 công ty hạch toán điều chỉnh giảm giá vốn hàng bán cho thuê cơ sở hạ
tầng đã hạch toán vào năm 2023 (Năm 2023 công ty hạch toán giá vốn hàng bán cho thuê
cơ sở hạ tầng theo tổng mức đầu tư tạm tính, tổng mức đầu tư này được phê duyệt năm
2024 thấp hơn so với số tạm tính). Việc hạch toán điều chỉnh giá vốn hàng bán cho thuê
cơ sở hạ tầng giảm dẫn đến lợi nhuận tăng thêm so với năm 2025

- Doanh thu tài chính từ tiền lãi tại các hợp đồng tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn
giảm so với cùng kỳ năm trước do số tiền gửi có kỳ hạn giảm đi.

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, P.TCKT.

