

Số: 40/BC-HĐQT

Chí Linh, ngày 20 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán)

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà Nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát:

❖ Thông tin khái quát:

Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam
Giấy chứng nhận ĐKDN số	0800300443
Vốn điều lệ	258.948.680.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	258.948.680.000 đồng
Địa chỉ	Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, Việt Nam
Số điện thoại	(0220) 3838025
Số fax	(0220) 3838024
Website	http://vrg-vn.com
Mã cổ phiếu	VRG
Logo	
Slogan	

❖ **Quá trình hình thành và phát triển:**

Thời điểm/Giai đoạn	Sự kiện
2005	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp GERUCO được thành lập bởi các Công ty thành viên thuộc Tổng Công ty Cao su Việt Nam (nay là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam) với mục tiêu đầu tư Dự án Khu công nghiệp tại các tỉnh phía Bắc. Vốn điều lệ khi thành lập là 80 tỷ đồng với 04 cổ đông sáng lập.
2007	Công ty đổi tên từ Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp GERUCO thành Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam và thành lập các bộ phận trực thuộc gồm: - Văn phòng đại diện - Hội đồng quản trị tại địa chỉ: Số 56 Nguyễn Du, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội; - Ban Quản lý dự án số 1 tại địa chỉ: Km40+900, QL18, Cộng Hòa, Chí Linh, Hải Dương.
2009	Công ty hoàn tất hồ sơ đăng ký là Công ty đại chúng với Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
2012	Trụ sở chính của Công ty chuyển về địa chỉ: Số 12 phố Nguyễn An, phường Hải Tân (nay là phường Lê Thanh Nghi), thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.
2014	Cổ phiếu VRG chính thức được giao dịch trên sàn UPCOM.
01/2020	Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 022755375 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu 09/04/2008, thay đổi lần thứ năm ngày 13/01/2020.
28/06/2023	Trụ sở chính của Công ty chuyển về địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
2024	Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: 022755375 do Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu 09/04/2008, thay đổi lần thứ sáu ngày 20/08/2024.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

❖ **Ngành nghề kinh doanh:**

- Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh Khu công nghiệp;
- Xây dựng công trình giao thông, công trình thủy lợi;
- Khai thác và chế biến các loại khoáng sản;
- Cho thuê đất, thuê kho bãi, văn phòng, nhà ở, bãi đỗ xe;
- Dịch vụ vận tải, khai thuế hải quan và làm thủ tục hải quan; dịch vụ kho ngoại quan;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu và ủy thác xuất nhập khẩu;
- Mua bán bảo dưỡng xe có động cơ, xăng, dầu, mỡ;
- Mua bán và đại lý (trừ xe có động cơ và mô tô, xe máy);
- Mua bán các sản phẩm cao su nguyên liệu và cao su thiên nhiên;
- Mua bán vật tư thiết bị, vật tư xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng đô thị, công cộng;
- Xây lắp điện công trình dân dụng và công nghiệp;
- Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và Đô thị Chí Linh, các dịch vụ sau khi Khu công nghiệp và Đô thị đi vào hoạt động;
- Cho thuê quảng cáo và các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

❖ **Các sản phẩm kinh doanh chính:**

- Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp và Đô thị;
- Kinh doanh các dịch vụ liên quan sau khi Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp và Đô thị đi vào hoạt động.

❖ **Địa bàn kinh doanh:**

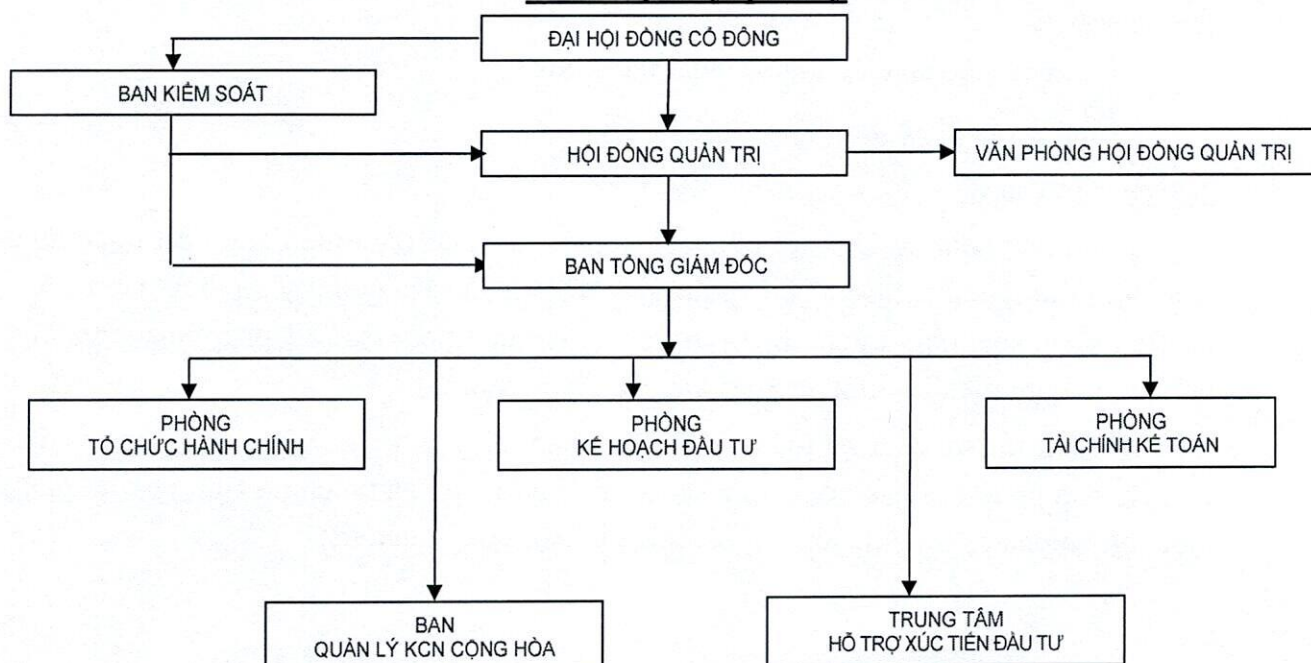
- Toàn quốc.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

❖ **Mô hình quản trị:** Theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 137 Luật Doanh nghiệp.

❖ **Cơ cấu bộ máy quản lý:**

Sơ đồ bộ máy quản lý



***. Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được ủy quyền biểu quyết hợp pháp. Đại hội đồng cổ đông có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, các Báo cáo của Ban kiểm soát, của Hội đồng quản trị và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

***. Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý Công ty;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ; báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm; phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
- Đề xuất việc tái cơ cấu hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

***. Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra để thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý và điều hành Công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty; kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

- Trình Đại hội đồng cổ đông báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến về các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty tại Đại hội đồng cổ đông.

***. Ban Tổng Giám đốc:**

Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về công tác điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty. Các Phó Tổng giám đốc có trách nhiệm giúp Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật.

- Xây dựng và trình Hội đồng Quản trị thông qua các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty.

- Đề nghị Hội đồng Quản trị quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng phòng, Trưởng văn phòng đại diện.

- Ký kết, thực hiện các Hợp đồng kinh tế, Hợp đồng dân sự theo ủy quyền của Hội đồng quản trị và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Báo cáo Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty.

- Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

***. Văn phòng Hội đồng quản trị:**

- Tiếp nhận và ban hành các văn bản, quyết định, nghị quyết thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị; Chuẩn bị nội dung chương trình cho các cuộc họp Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông thường niên, bất thường của Công ty; Quản lý Website của Công ty, công bố thông tin nội bộ trên Website của Công ty.

***. Phòng Tổ chức hành chính:**

- Xây dựng phương án kiện toàn bộ máy tổ chức trong Công ty; Quản lý nhân sự; Thực hiện công tác hành chính quản trị, tiền lương, thưởng cho cán bộ công nhân viên Công ty; Quản lý con dấu, tiếp nhận và lưu chuyển công văn đi - đến; Lưu trữ Hồ sơ của Công ty.

***. Phòng Tài chính Kế toán:**

- Là đầu mối giải quyết các lĩnh vực về chuyên môn tài chính, kế toán, tổ chức hệ thống kế toán; có nhiệm vụ chủ yếu: Lập kế hoạch tài chính, kế hoạch vốn giám sát về tài chính; theo dõi mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty dưới hình thái tiền tệ; hạch toán các khoản chi phí để xác định kết quả kinh doanh... đồng thời cung cấp thông tin kịp thời về hoạt động sản xuất kinh doanh cho Tổng giám đốc, giúp Tổng giám đốc đưa ra quyết định chính xác; Làm việc với đơn vị kiểm toán để lập báo cáo tài chính quý, bán niên, năm nộp cơ quan Nhà nước theo quy định; Kê khai và quyết toán thuế theo quy định của Luật thuế; Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông, trả cổ tức cho cổ đông Công ty; Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán theo quy định; Lập và trình Hội đồng Quản trị phê duyệt Báo cáo tài chính, quyết toán quỹ lương thực hiện năm tài chính; Là Ủy viên thường trực Hội đồng kiểm kê tài sản 00h ngày 01/01 hàng năm.

***. Phòng Kế hoạch và Đầu tư:**

- Có chức năng là đầu mối giải quyết các lĩnh vực kế hoạch, kinh doanh, đấu thầu các công trình hạ tầng kỹ thuật và có nhiệm vụ chủ yếu: Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch xúc tiến đầu tư, kế hoạch đấu thầu trình Hội đồng quản trị phê duyệt;

- Ngoài ra, Phòng còn là đầu mối giải quyết các lĩnh vực kỹ thuật liên quan đến các công trình xây dựng; Chủ trì tổ chức thực hiện công tác nghiệm thu, lập đầy đủ hồ sơ nghiệm thu và lập hồ sơ nghiệm thu công trình, hồ sơ hoàn công công trình.

***. Ban quản lý Khu công nghiệp Cộng Hòa:**

Thực hiện công tác liên quan đến quản lý vận hành các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp; Bàn giao mặt bằng đất sạch để các nhà đầu tư trong và ngoài nước vào thuê lại đất trong Khu công nghiệp.

***. Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư:**

Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc về nghiên cứu, xây dựng chiến lược phát triển thị trường và triển khai thực hiện các kế hoạch, phương án, giải pháp về công tác xúc tiến thu hút đầu tư vào các dự án do Công ty là Chủ đầu tư hoặc các dự án mà Công ty tham gia đầu tư theo hình thức liên danh, liên kết với các đối tác. Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư thực hiện các nhiệm vụ cụ thể như sau:

- Tìm kiếm, tiếp xúc, làm việc với các khách hàng là nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu đầu tư vào các dự án đầu tư, kinh doanh do Công ty là chủ đầu tư hoặc liên danh, liên kết với các đối tác khác.

- Tổ chức tìm kiếm, phân tích, đánh giá các dự án đầu tư có tính khả thi, có khả năng mang lại hiệu quả cho Công ty để tham mưu, đề xuất Hội đồng quản trị, Ban tổng giám đốc xem xét, quyết định việc thực hiện đầu tư vào các dự án đó.

- Phối hợp với các Phòng, Ban chuyên môn của Công ty, tiếp xúc, làm việc với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện một số nội dung nhiệm vụ liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh và huy động vốn của Công ty.

- Là đầu mối thực hiện việc thiết lập và duy trì quan hệ với Câu lạc bộ Nhà đầu tư Khu công nghiệp của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam.

4. Các Công ty con, Công ty liên kết: Không có

5. Định hướng phát triển:

***. Mục tiêu chủ yếu:**

Tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo kế hoạch để hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (quy mô 201,43ha) đã được Công ty xây dựng đáp ứng yêu cầu bàn giao hạ tầng kỹ thuật cho nhà đầu tư.

Tiếp tục triển khai các dự án đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua gồm: Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) quy mô rộng 190 ha; Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân; Cụm Công nghiệp tại huyện Đức Hòa (quy mô 75ha).

Triển khai các dự án mới: Dự án Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải huyện Đức Huệ, tỉnh Long An (quy mô 162 ha).

Tiếp tục cập nhật các thông tin, số liệu của các Dự án để báo cáo Hội đồng quản trị theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty trên cơ sở hiệu quả, bảo toàn và phát triển nguồn vốn đầu tư của Công ty, mang lại hiệu quả cho Cổ đông.

Thực hiện các Cụm công nghiệp trên địa bàn thành phố Chí Linh, tỉnh Long An và các địa bàn khác cụ thể như sau:

- Đẩy mạnh công tác hoàn thiện cơ sở hạ tầng một cách toàn diện: hệ thống giao thông; hệ thống cấp, thoát nước; xử lý nước thải và rác thải, thông tin liên lạc... nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các nhà đầu tư.

- Thực hiện các giải pháp để nâng cao hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư vào khu công nghiệp sớm lấp đầy Khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn một cụ thể như sau:

+ Thành lập các đoàn công tác thực hiện xúc tiến đầu tư tại các nước có xu hướng đầu tư vào Việt Nam (Đài Loan, Trung Quốc, Hàn Quốc,...).

+ Thiết kế phát hành các tài liệu, ấn phẩm, băng đĩa để quảng bá, giới thiệu Khu công nghiệp Cộng Hòa qua các kênh xúc tiến đầu tư.

+ Tiếp tục hoàn thiện và nâng cao năng lực cho đội ngũ cán bộ của Trung tâm Hỗ trợ xúc tiến đầu tư nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả của công tác thu hút đầu tư trong thời gian tới.

+ Tiếp tục đẩy mạnh công tác hoạt động môi giới và áp dụng chi hoa hồng môi giới cho các tổ chức, cá nhân thực hiện hỗ trợ Công ty trong hoạt động thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa.

***. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

Định hướng phát triển của Công ty là dựa trên nguồn lực con người, nâng cao năng lực quản trị Công ty. Thực hiện kiện toàn, bố trí, sắp xếp, bổ sung nhân sự của các Phòng, Ban chuyên môn nhằm đảm bảo mỗi cá nhân phát huy cao nhất năng lực, sở trường của bản thân, từ đó nâng cao hiệu quả thực hiện công việc.

Tập trung nguồn lực về tài chính và nhân lực để thực hiện chiến lược trung và dài hạn vào mảng kinh doanh cốt lõi là kinh doanh bất động sản như Đầu tư xây dựng Khu công nghiệp và Khu đô thị, Khu dân cư không những ở tỉnh Hải Dương mà còn ở nhiều tỉnh thành khác trên toàn quốc khi có điều kiện thuận lợi.

***. Mục tiêu phát triển bền vững:**

Với mục tiêu phát triển doanh nghiệp ngày càng lớn mạnh và bền vững, phần đầu đưa Khu công nghiệp Cộng Hòa trở thành khu công nghiệp Xanh - Hiện đại - An toàn, Công ty luôn chú trọng, quan tâm đến các vấn đề liên quan đến hoạt động tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường. Ngay từ khi lập Dự án đầu tư, Công ty đã chủ động nghiên cứu, hoạch định các phương án, giải pháp hiệu quả để giải quyết các vấn đề nêu trên, cụ thể: Đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ hệ thống, thiết bị điện trong Khu công nghiệp và Khu trung tâm điều bằng các thiết bị hiện đại, tiết kiệm điện; Đầu tư xây dựng công trình Xử lý nước thải tập trung của Khu công nghiệp hiện đại, đảm bảo an toàn; Xử lý các nguồn nước thải và chất thải trong Khu công nghiệp theo đúng các quy trình kỹ thuật, đảm bảo an toàn theo quy định.

Bên cạnh đó, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp không chỉ mang lại lợi ích kinh tế cho doanh nghiệp mà còn đóng góp rất lớn trong việc thực hiện nhiệm vụ tạo việc làm, phát triển nghề nghiệp và cải thiện thu nhập cho lao động địa phương, đồng thời đóng góp cho nguồn thu ngân sách của tỉnh Hải Dương. Bên cạnh mục tiêu phát triển của doanh nghiệp, Công ty luôn thực hiện trách nhiệm với xã hội, với địa phương đồng thời luôn tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan đến môi trường cũng như thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với cơ quan Nhà nước.

6. Các rủi ro:

6.1. Rủi ro về kinh tế:

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất ... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung và lĩnh vực hoạt động của Công ty nói riêng. Vì vậy, việc phân tích các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế sẽ làm rõ mức độ tác động của loại rủi ro này cũng như đưa ra được các biện pháp hạn chế, khắc phục mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

***. Cách quản trị:**

Chủ động theo dõi sát sao tình hình biến động của thị trường trong nước và quốc tế để nhanh chóng đưa ra các biện pháp giải quyết khi rủi ro xảy ra. Kiểm soát chi phí,

tối ưu hóa nguồn lực, đảm bảo cấu trúc vốn an toàn. Thường xuyên cập nhật các biến động về lãi suất, tỷ giá.

6.2. Rủi ro về cạnh tranh:

Việt Nam là một trong những quốc gia được hưởng lợi từ cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung nên trong thời gian qua Việt Nam đã thu hút được nhiều tập đoàn lớn của thế giới đến thuê đất để đầu tư xây dựng nhà máy. Đây là điểm thuận lợi làm cho các nhà đầu tư bất động sản công nghiệp ngày càng gia tăng. Mặt khác, Chính phủ cũng chú trọng phát triển các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp trên toàn quốc điều này dẫn tới sự gia tăng ngày càng nhiều của các doanh nghiệp bất động sản công nghiệp. Vì vậy sự cạnh tranh thu hút nguồn vốn đầu tư giữa các doanh nghiệp trong phân khúc này ngày càng gia tăng.

***. Cách quản trị:**

Công ty chủ động nghiên cứu thị trường, tập trung nguồn lực đầu tư để nhanh chóng đáp ứng nhu cầu của các Nhà đầu tư. Tận dụng ưu thế của doanh nghiệp về vị trí địa lý, chất lượng cơ sở hạ tầng của Khu công nghiệp. Thường xuyên tiếp xúc với Khách hàng hiện hữu để kịp thời cập nhật và đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng. Nâng cao uy tín của doanh nghiệp và cải thiện chất lượng dịch vụ cung cấp.

6.3. Rủi ro pháp luật:

Các chính sách của Nhà Nước, Chính phủ về các lĩnh vực Công ty đang hoạt động cũng ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh của Công ty. Hệ thống pháp luật của Việt Nam đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung có thể ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như thu hút đầu tư của Công ty.

***. Cách quản trị:**

Để hạn chế những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động. Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến lĩnh vực đang hoạt động để từ đó điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp. Đồng thời, nắm vững và luôn nghiêm túc tuân thủ những quy định của pháp luật hiện hành.

6.4. Rủi ro môi trường:

Là một doanh nghiệp đang hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, Công ty phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường. Việc thu hút các Nhà đầu tư từ các ngành nghề, lĩnh vực sản xuất khác nhau sẽ dẫn tới việc thu gom, xử lý nước thải, rác thải tương đối khó khăn, tốn kém nhiều chi phí. Bên cạnh đó, các hoạt động xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng của Công ty cũng như các Nhà đầu tư cũng sẽ ảnh hưởng tới môi trường xung quanh.

***. Cách quản trị:**

Nhận thức được tầm quan trọng của các vấn đề về bảo vệ môi trường đối với sự phát triển bền vững, Công ty đã tính toán tới các tác nhân gây ô nhiễm trong quá trình

lập kế hoạch triển khai dự án. Công ty cũng đã tiến hành xây dựng và đưa vào hoạt động nhà máy xử lý nước thải tập trung. Lựa chọn các dự án đầu tư phù hợp với định hướng phát triển, công nghệ và tuân thủ đầy đủ các quy định liên quan tới môi trường.

6.5. Rủi ro khác:

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt, dịch bệnh... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại đến tài sản cũng như ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án của Công ty, đặc biệt là quá trình tổ chức thực hiện đầu tư và triển khai sản xuất của các Nhà đầu tư trên địa bàn Khu công nghiệp Cộng Hòa.

***. Cách quản trị:**

Để giảm thiểu thấp nhất tổn thất từ những nguyên nhân bất khả kháng nêu trên, Công ty thường xuyên theo dõi, nắm bắt thông tin kịp thời để nhanh chóng đưa ra các biện pháp xử lý nhằm đạt hiệu quả cao nhất. Cụ thể:

- Thực hiện điều chỉnh quy hoạch, xây dựng hệ thống mương thoát nước và trạm bơm tiêu ứng nhằm tăng khả năng tiêu thoát nước nhanh chóng và tạo vùng đệm dự trữ nước tạm thời trong mùa mưa lũ của Khu công nghiệp, có tính đến biến đổi khí hậu cực đoan có thể xảy ra;

- Luôn tuân thủ các quy định và thực hiện tốt các công tác phòng cháy, chữa cháy; Định kỳ phối hợp với lực lượng phòng cháy, chữa cháy của địa phương để thực hiện diễn tập nhằm tích lũy kinh nghiệm cho lực lượng phòng cháy, chữa cháy tại chỗ của Khu công nghiệp;

- Thực hiện nghiêm chỉ đạo của các cơ quan Trung ương cũng như địa phương về các biện pháp ứng phó, phòng chống khi có một dịch bệnh tương tự như dịch bệnh Covid-19 bùng phát lan rộng để hạn chế thấp nhất sự lây nhiễm dịch bệnh trong địa bàn Khu công nghiệp cũng như cộng đồng dân cư địa phương xung quanh. Chủ động xây dựng các giải pháp, phương án ứng phó và bố trí lực lượng nhân sự để phối hợp nhanh, hiệu quả với các cấp có thẩm quyền, các cơ quan chuyên môn trong công tác phòng, chống dịch bệnh. Tham gia đầy đủ bảo hiểm cho người lao động trong Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2024:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Thông tin chung:

Năm 2024, ngành bất động sản Khu công nghiệp tiếp tục tăng trưởng nhờ dòng vốn FDI mạnh mẽ, xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng và nhu cầu mở rộng sản xuất. Tuy nhiên, thách thức vẫn tồn tại, bao gồm chi phí đất đai tăng, thủ tục pháp lý kéo dài và áp lực cạnh tranh. Dù có nhiều khó khăn, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty VRG vẫn đạt nhiều khởi sắc, hoạt động xúc tiến đầu tư được triển khai mạnh mẽ, mang lại lợi nhuận cao, chia được cổ tức cho các Cổ đông.

- Kết quả sản xuất kinh doanh so với kế hoạch:

Kết thúc năm 2024, lợi nhuận trước thuế ghi nhận 81.777 triệu đồng, đạt 75,82% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đề ra. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 58.690 triệu đồng, đạt 70,83% so với kế hoạch đề ra, cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

Bảng: Tình hình thực hiện kế hoạch năm 2024

Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch ĐHCĐ 2024	Thực hiện năm 2024	Thực hiện /Kế hoạch (%)
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	107.859	81.777	75,82
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	82.859	58.690	70,83

- Kết quả kinh doanh qua các năm:

Bảng: Chỉ tiêu kết quả kinh doanh giai đoạn từ năm 2022-2024

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tổng Doanh thu	Triệu đồng	129.233,74	551.503,78	122.558,19
Tổng chi phí	Triệu đồng	66.330,94	312.074,77	40.780,31
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	62.902,81	239.428,99	81.777,88
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	49.923,25	186.587,91	58.690,54

Qua số liệu chỉ tiêu kết quả kinh doanh từ năm 2022 - 2024 cho thấy kết quả doanh thu và lợi nhuận của Công ty vẫn có sự tăng trưởng tốt. Dù doanh thu năm 2024 giảm nhẹ -5,17% so với năm 2022, tuy nhiên Lợi nhuận trước thuế và Lợi nhuận sau thuế đều có sự tăng trưởng tương ứng là 30,0% và 17,56%. Tổng chi phí năm 2024 cũng giảm một cách đáng kể so với năm 2022 (38,52%), thể hiện sự tối ưu hóa trong chi phí mà không ảnh hưởng đến chất lượng và hiệu suất hoạt động.

- Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận theo sản phẩm

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
		(Tỷ đồng)	(%)	(Tỷ đồng)	(%)	(Tỷ đồng)	(%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	122,83	94,98	548,84	99,5161	113,58	92,6836
2	Doanh thu hoạt động tài chính	6,39	4,94	2,66	0,4823	8,96	7,3115
3	Doanh thu khác	0,096	0,07	0,0085	0,0015	0,006	0,0049
	Tổng	129,32	100,00	551,51	100,00	122,55	100,00

Trong cơ cấu doanh thu theo sản phẩm thì doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ từ kinh doanh bất động sản vẫn đóng vai trò là doanh thu chính thường chiếm tỷ trọng lớn của doanh thu thuần, tuy nhiên đang có xu hướng giảm nhẹ. Năm 2022 là

94,98%, năm 2023 là 99,51%, năm 2024 là 92,68%. Bên cạnh đó, nguồn doanh thu từ hoạt động tài chính chiếm tỷ trọng thấp và Doanh thu khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu doanh thu của Công ty.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Thành viên Hội đồng quản trị:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT (Ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn là Thành viên HĐQT (Ngày miễn nhiệm)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần của cá nhân tại Công ty
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Năm 2005		0%
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	22/4/2022		0%
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	Năm 2020		0%
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	28/6/2024	0%
5	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	Năm 2019	28/6/2024	0%
6	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014	28/6/2024	0%
7	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy Viên	30/06/2021		0%
8	Bà Phạm Thị Tuyết	Ủy viên	28/06/2024		0,0057%
9	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	28/06/2024		0%
10	Ông Nguyễn Hồng Thái	Ủy viên	28/06/2024		0%

- Thành viên Ban kiểm soát:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là Thành viên BKS (Ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn là Thành viên BKS (Ngày miễn nhiệm)	Trình độ chuyên môn
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng Ban	24/06/2020	28/06/2024	Thạc sĩ Tài chính kế toán
2	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	23/06/2016	28/06/2024	Cử nhân Kế toán
3	Ông Nguyễn Đình Đức	Ủy viên	28/06/2024		Thạc sĩ Môi trường
4	Đỗ Phú Hồng Quân	Ủy viên	23/06/2023		Cử nhân Kế toán
5	Trần Đức Nam	Ủy viên	28/06/2024		Cử nhân Kinh tế

3. Thành viên Ban Điều hành:

TT	Thành viên Ban điều hành	Chức danh	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm thành viên Ban điều hành	Tỷ lệ sở hữu cổ phần của cá nhân tại Công ty
1	Đặng Văn Thiệu	TGD	04/03/1968	Thạc sỹ Tài chính kế toán	24/06/2020	0%
2	Bùi Gia Hưng	P.TGD	14/09/1972	Cử nhân Kinh tế	25/10/2005	0%
3	Lương Văn Đức	P.TGD	14/08/1977	Kỹ sư Xây dựng	01/02/2021	0%
4	Mai Thế Thu	KTT	20/10/1966	Cử nhân Tài chính kế toán	24/06/2020	0%

4. Nhân sự và chính sách nhân sự:

- Về lao động: Tổng số CB, CNV lao động đến 31/12/2023 là: 57 người.
 Trong đó: + Nam: 44 chiếm 77,2%.
 + Nữ : 13 chiếm 22,8%.
- Chất lượng lao động:
 Trong đó: + Thạc sỹ: 02 chiếm 3,5%.
 + Đại học: 35 chiếm 61,4%.
 + Trung cấp: 03 chiếm 5,2%.
 + Công nhân kỹ thuật, Lao động phổ thông: 17 chiếm 29,8%.
- Cơ cấu nhân sự như bảng tổng hợp dưới đây:

STT	Diễn giải	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
I	Theo trình độ lao động	35	46	57
1	Đại học và trên Đại học	27	25	37
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	2	2	3
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật, Lao động phổ thông	6	19	17
II	Theo đối tượng lao động	35	46	57
1	Lao động trực tiếp	0	0	0
2	Lao động gián tiếp	35	46	57
III	Theo giới tính	35	46	57
1	Nam	27	35	44

2	Nữ	8	13	13
---	----	---	----	----

- Chính sách đối với Người lao động: Tuân thủ đúng chính sách liên quan đến Người lao động của Nhà nước.

- Chính sách xã hội: Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ Bảo hiểm Xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm Thất nghiệp cho cán bộ công nhân viên theo đúng các quy định của pháp luật.

4. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án

*. Tiến độ thực hiện các dự án:

- Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09 tháng 4 năm 2008, thay đổi lần thứ sáu ngày 29 tháng 08 năm 2024 với tổng vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng.

- Hiện nay Công ty đã đưa dự án vào khai thác kinh doanh và vẫn đang tiến hành hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp. Giá trị đầu tư đến hết năm 2024 ước đạt 573,61 tỷ đồng, giá trị giải ngân đạt 556,594 tỷ đồng.

- Hiện tại Công ty đã thu hút được 11 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 113,0 ha (đạt 78,0% tỷ lệ lấp đầy). Chi tiết các Nhà đầu tư đã thuê hạ tầng của Khu công nghiệp được thống kê như sau:

TT	Tên Nhà đầu tư	Diện tích thuê (m2)	Tổng vốn đầu tư của dự án (triệu USD)	Tên dự án
I	Nhà đầu tư trong nước	525.529,17	84,797	
1	Công ty TNHH Nice Ceramic	525.529,17	84,797	Sản xuất gạch ốp lát cao cấp
I	Nhà đầu tư nước ngoài	604.614,95	259,037	
1	Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Cương Việt Nam	34.992	9,9	Sản xuất, gia công, kinh doanh đồ dùng sinh hoạt từ hạt nhựa
2	Công ty TNHH Điện tử POYUN Việt Nam	50.067,5	8,081	Nhà máy sản xuất và gia công máy móc, linh kiện liên quan đến thiết bị khuếch đại âm thanh
3	Công ty TNHH EASTECH Việt Nam	41.227,5	5,556	Sản xuất, gia công loa và linh kiện loa
4	Công ty TNHH Công nghệ DAINTY&GEMMY Việt Nam	50.067,5	6,061	Nhà máy sản xuất, gia công Amplifier, loa và linh kiện Amplifile, loa
5	Công ty TNHH SUN	41.227,5	13,739	Sản xuất và gia công củ

TT	Tên Nhà đầu tư	Diện tích thuê (m2)	Tổng vốn đầu tư của dự án (triệu USD)	Tên dự án
	ACOUSTIC VINA			loa, phân tần, loa thành phẩm
6	Công ty TNHH Cổ phần dây điện công nghiệp Jung Shing	36.335	8,2	Sản xuất , gia công dây điện
7	Công ty TNHH Achim Việt Nam	10.000	2,5	Chế biến, bảo quản Hải sản, vây cá mập, Còi sò điệp và các thức ăn từ khoai lang, ngô và thịt gà
8	Công ty TNHH Khoa kỹ sinh vật Thăng Long Hải Dương	51.651	35	Sản xuất thức ăn thủy sản, thức ăn con giống, thức ăn tôm, thức ăn cá, thức ăn bổ sung
9	Công ty TNHH Khoa học năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương	200.000	120	Sản xuất tấm tế bào quang điện và tấm modul chuyển hóa năng lượng mặt trời
10	Công ty TNHH Waffer technology (Việt Nam)	89.046,95	50	Sản xuất phụ tùng và các phụ trợ ô tô, sản xuất ô tô và xe có động cơ khác, sản xuất máy chuyên dùng khác...
Tổng cộng:		1.130.144,12	343,834	

5. Tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm (%)
		(ĐVT: Đồng)	(ĐVT: Đồng)	(ĐVT: Đồng)	
1	Tổng giá trị tài sản	699.880.318.534	1.169.943.800.504	1.028.545.763.435	46,96%
2	Doanh thu thuần	122.832.198.418	548.836.250.142	113.587.777.352	-7,53%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	62.924.505.274	239.976.852.041	82.544.497.812	31,18%
4	Lợi nhuận khác	(21.696.960)	(547.858.643)	(766.616.065)	
5	Lợi nhuận trước thuế	62.902.808.314	239.428.993.398	81.777.881.747	30,01%

6	Lợi nhuận sau thuế	49.923.257.233	186.587.914.737	58.690.542.841	17,56%
---	--------------------	----------------	-----------------	----------------	--------

- Tình hình tài chính:

Năm 2023 là một năm tăng trưởng vượt bậc của Công ty, do vậy, việc so sánh tình hình tài chính của Công ty năm 2024 với 2023 sẽ khiến việc so sánh trở nên khó khăn và không hợp lý. Nhìn vào bảng tổng hợp trên thì hầu hết các chỉ tiêu tài chính năm 2024 vẫn có sự tăng trưởng tốt so với năm 2022: Tổng giá trị tài sản tăng 46,96% so với năm 2022, Doanh thu thuần giảm nhẹ -7,53% so với năm 2022, nhưng Lợi nhuận trước thuế và sau thuế đều tăng so với năm 2022. Trong năm vừa qua Công ty đã thực hiện tốt hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư nên kết quả kinh doanh Công ty vẫn có sự tăng trưởng nhất định.

- Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	3,610	4,588
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	3,610	4,588
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,609	0,604
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,554	1,525
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,587	0,103
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,340	0,517
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,407	0,144
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,159	0,057
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,437	0,727

Nhìn vào các chỉ tiêu tài chính cơ bản như các Hệ số thanh toán, Khả năng hoạt động và Khả năng sinh lời cho thấy khả năng thanh toán các khoản nợ của Công ty rất cao, khả năng sinh lời tốt và tăng trưởng tốt. Điều này thể hiện tình hình tài chính của Công ty rất lành mạnh, vốn được sử dụng hiệu quả.

6. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Cổ phần:

Tính đến hết ngày 31/12/2024, Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã phát hành 25.894.868 cổ phiếu đang giao dịch tại sàn UPCOM. Trong đó:

- Số cổ phần phổ thông : 25.894.868 cổ phiếu
- Số cổ phần ưu đãi : 0 cổ phiếu
- Số cổ phần đang lưu hành : 25.894.868 cổ phiếu
- Số cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phiếu
- **Cơ cấu cổ đông**

Bảng: Cơ cấu cổ đông

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông lớn	14.402.080	55,62
2	Cổ đông nhỏ	11.492.788	44,38
3	Cổ phiếu quỹ	-	-
	<u>Tổng</u>	<u>25.894.868</u>	<u>100</u>
1	Cổ đông tổ chức	20.442.428	78,94
2	Cổ đông cá nhân	5.452.440	21,06
3	Cổ phiếu quỹ	-	-
	<u>Tổng</u>	<u>25.894.868</u>	<u>100</u>

Bảng: Danh sách cổ đông lớn

Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ/VĐL
1. Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam	0301266564	3.907.880	15,09
2. Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	3600259465	1.432.600	5,53
3. Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	3900242776	1.766.000	6,82

4. Công ty Cổ phần Xây dựng Incotec	0313685048	5.165.000	19,95
5. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	0305016371	2.130.600	8,23

- Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

+ Đợt tăng vốn trong năm: Không có

+ Lịch sử tăng vốn: Năm 2012, vốn thực góp của Công ty đạt 258.948.680.000 đồng, tương đương với 25.894.868 cổ phần. Từ năm 2012 đến nay, Doanh nghiệp không thay đổi Vốn điều lệ.

- Các giao dịch cổ phiếu quỹ và chứng khoán khác: Không có

7. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

- Tác động lên môi trường:

Công ty luôn đảm bảo việc tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật liên quan đến bảo vệ môi trường Khu công nghiệp. Công tác bảo vệ môi trường luôn được chú trọng thực hiện thường xuyên, cụ thể như: Không thu hút đầu tư đối với các doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực có nguy cơ gây ô nhiễm cao; Quản lý, giám sát, tư vấn và hỗ trợ các doanh nghiệp thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng cơ bản và quá trình sản xuất. Thực hiện tốt công tác quản lý vệ sinh môi trường thông qua việc hỗ trợ, kiểm soát lượng nước thải, rác thải, khí thải của các doanh nghiệp. Chủ động phối hợp và hỗ trợ các cơ quan chức năng trong quá trình thẩm định cấp giấy phép cũng như định kỳ kiểm tra hoạt động xả thải ra môi trường.

- Tiêu thụ năng lượng:

Với ngành nghề kinh doanh chính hiện nay của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp nên ngay từ khi lập quy hoạch dự án cho đến khi triển khai đầu tư xây dựng, Công ty luôn chú trọng việc nghiên cứu các giải pháp nhằm tiết kiệm năng lượng một cách tối ưu như:

+ Thiết kế, đầu tư xây dựng và lắp đặt toàn bộ hệ thống đèn chiếu sáng của các tuyến đường giao thông, hệ thống máy bơm tăng áp... trong Khu công nghiệp và khu trung tâm điều bằng các thiết bị hiện đại, tiết kiệm điện.

+ Tăng cường công tác tuyên truyền, giáo dục nâng cao nhận thức tiết kiệm năng lượng cho toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty như: Tắt toàn bộ hệ thống điều hòa nhiệt độ và điện chiếu sáng trong phòng làm việc sau khi tan ca.

- Tiêu thụ nước:

Công ty xây dựng các quy định nhằm duy trì thường xuyên hoạt động kiểm tra, đánh giá chất lượng nguồn nước sử dụng trong Khu công nghiệp; Xây dựng các tiêu chí để đánh giá tác động của nguồn nước thải, chất thải đến môi trường xung quanh thông qua việc kiểm soát chặt chẽ nguồn nước đầu vào và nguồn nước thải đầu ra (phát thải từ hoạt động vận hành khối văn phòng và khối sản xuất công nghiệp của các

Nhà đầu tư). Các nguồn nước thải và chất thải trong Khu công nghiệp luôn được Công ty xử lý theo đúng các quy trình kỹ thuật, đảm bảo an toàn và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Chính sách liên quan đến Người lao động:

Công ty luôn chú trọng quan tâm sức khỏe và an toàn của người lao động, trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động, tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm, công tác an toàn vệ sinh lao động được thực hiện đúng quy định. Chăm lo đời sống sức khỏe, tinh thần cho người lao động, tổ chức các hoạt động tập thể nhằm nâng cao tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa các cán bộ, công nhân viên Công ty.

- Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Với định hướng phát triển bền vững trong tương lai, Công ty không chỉ chú trọng tới lợi ích của doanh nghiệp mà còn quan tâm đến lợi ích của cộng đồng xã hội, đặc biệt là cộng đồng địa phương khu vực quanh Khu công nghiệp Cộng Hòa như hỗ trợ kinh phí cho các hoạt động xã hội, phòng chống khắc phục hậu quả thiên tai, dịch bệnh...

III. Báo cáo và đánh giá của Ban tổng giám đốc:

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	KH năm 2024	Thực hiện (ĐVT: Triệu đồng)		Tỷ lệ (%)	
	(ĐVT: triệu đồng)	Năm 2023	Năm 2024	Thực hiện năm 2024/Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024/Thực hiện năm 2023
Lợi nhuận trước thuế	107.859	239.428	81.777	75,82	34,16
Lợi nhuận sau thuế	82.859	186.587	58.690	70,83	31,45

Sau một năm 2023 phát triển vượt bậc, năm 2024, hoạt động kinh doanh của Công ty tuy có sự giảm sút nhưng vẫn ghi nhận kết quả khả quan với mức Lợi nhuận trước thuế đạt ~81,777 tỷ đồng và Lợi nhuận sau thuế đạt ~58,690 tỷ đồng.

2. Tình hình tài chính:

- Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Chênh lệch	
	(ĐVT: Đồng)	(ĐVT: Đồng)	Số tiền (Đồng)	Tỷ lệ (%)
A. Tài sản ngắn hạn	583.708.820.610	405.188.890.643	(178.519.929.967)	69,42
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	196.312.944.765	126.784.068.194	(69.528.876.571)	64,58

II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	220.018.633.929	150.018.633.929	(70.000.000.000)	68,18
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	166.544.221.956	103.539.911.060	(63.004.310.896)	62,17
IV. Hàng tồn kho	-	159.675.000	159.675.000	
V. Tài sản ngắn hạn khác	833.019.960	24.686.602.460	23.853.582.500	2.963,51
B. Tài sản dài hạn	586.234.979.894	623.356.872.792	37.121.892.898	106,33
I. Các khoản phải thu dài hạn	89.838.355.128	89.861.655.128	23.300.000	100,03
II. Tài sản cố định	99.524.271.116	89.829.313.154	(9.694.957.962)	90,26
III. Bất động sản đầu tư	90.562.424.754	87.885.170.106	(2.677.254.648)	97,04
IV. Tài sản dở dang dài hạn	281.326.669.424	330.272.494.504	48.945.825.080	117,40
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	24.913.859.856	25.300.000.000	386.140.144	101,55
VI. Tài sản dài hạn khác	69.399.616	208.239.900	138.840.284	300,06
Tổng cộng tài sản	1.169.943.800.504	1.028.545.763.435	(141.398.037.069)	87,91

Nhìn vào bảng tổng hợp trên có thể thấy tình hình tài sản của Công ty trong năm 2024 không có quá nhiều biến động so với năm 2023. Tổng tài sản năm 2024 giảm 141.398.037.069 đồng. Trong đó, Tài sản ngắn hạn giảm 178.519.929.967 đồng và Tài sản dài hạn tăng 37.121.892.898 đồng.

- Tình hình nợ phải trả:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Chênh lệch	
	ĐVT: Đồng)	(ĐVT: Đồng)	Số tiền (Đồng)	Tỷ lệ (%)
I. Nợ ngắn hạn	161.676.214.203	88.313.792.475	(73.362.421.728)	54,62
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	23.060.828.914	17.129.321.996	(5.931.506.918)	74,28
2. Người mua trả tiền trước	0	0	-	

3. Thuế và các khoản phải nộp NN	75.192.521.279	16.193.429.690	(58.999.091.589)	21,54
4. Phải trả người lao động	31.535.924.520	26.333.477.380	(5.202.447.140)	83,50
5. Chi phí phải trả	19.010.549.705	5.231.675.971	(13.778.873.734)	27,52
6. Phải trả ngắn hạn khác	3.653.017.135	5.295.514.788	1.642.497.653	144,96
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	8.305.864.296	8.305.864.296	-	100,00
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	917.508.354	9.824.508.354	8.907.000.000	1.070,78
II. Nợ dài hạn	550.245.573.520	532.919.913.738	(17.325.659.782)	96,85

Tình hình nợ phải trả năm 2024 có sự sụt giảm so với năm 2023. Trong đó, nợ ngắn hạn giảm 45,38%% và nợ dài hạn giảm 3,15% so với năm 2022.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

Bên cạnh việc sử dụng các Chuyên gia có kinh nghiệm lâu năm ở một số lĩnh vực mà Công ty đã và đang triển khai đầu tư, Ban lãnh đạo Công ty đang thực hiện phương án trẻ hóa đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý thông qua việc tuyển dụng các cán bộ trẻ có trình độ chuyên môn để đào tạo, bồi dưỡng, qua đó xây dựng Công ty ngày càng phát triển bền vững.

Tiếp tục nghiên cứu để bổ sung hoàn thiện các Nội quy, Quy chế, Chức năng nhiệm vụ các phòng ban để phát huy tối đa tính tích cực, năng động sáng tạo của mỗi cán bộ, công nhân viên trong Công ty.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về mọi mặt hoạt động của Công ty

Chỉ tiêu	KH năm 2024 (ĐVT: triệu đồng)	Thực hiện (ĐVT: Triệu đồng)		Tỷ lệ (%)	
		Năm 2023	Năm 2024	Thực hiện năm 2024/Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024/Thực hiện năm 2023
Lợi nhuận trước thuế	107.859	239.428	81.777	75,82	34,16
Lợi nhuận sau thuế	82.859	186.587	58.690	70,83	31,45

Hội đồng quản trị Công ty đánh giá trong năm 2024 Ban điều hành Công ty đã rất cố gắng, nỗ lực giúp Công ty hoạt động hiệu quả, đạt được lợi nhuận cao. Tuy

không hoàn thành kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đề ra, nhưng đây vẫn là một kết quả vô cùng khả quan trong bối cảnh nền kinh tế gặp nhiều khó khăn, thử thách.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc:

Trong năm 2024, qua công tác kiểm tra, giám sát Hội đồng quản trị nhận thấy:

- Ngay từ đầu năm, Ban Tổng giám đốc Công ty đã chủ động và cố gắng đẩy mạnh hoạt động thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp, hoàn thiện cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa ngày càng khang trang hơn.

- Ban Tổng giám đốc đã có nhiều cố gắng để triển khai các hoạt động đối ngoại với chính quyền địa phương nhằm nâng cao uy tín và vị thế của Công ty trong định hướng phát triển dài hạn (mở rộng Khu công nghiệp giai đoạn 2; Điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp giai đoạn 1, xây dựng ...).

3. Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

- Định hướng trung và dài hạn

Hội đồng quản trị sẽ tích cực đề ra chủ trương, đường lối, các giải pháp để tăng cường thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa; Mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2; Đầu tư xây dựng các dự án Khu đô thị, Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp ở những địa bàn thuận lợi; Xây dựng các kịch bản trình Đại hội đồng cổ đông thông qua làm cơ sở chỉ đạo Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện.

- Phương hướng thực hiện:

+ Tập trung kiểm tra, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty,

+ Sử dụng lao động phù hợp, có hiệu quả. Tiếp tục nâng cao trình độ, chất lượng chuyên môn của đội ngũ cán bộ. Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ, công nhân viên, từng bước tăng thu nhập cho người lao động.

+ Xây dựng các phương án để đẩy mạnh công tác xúc tiến đầu tư vào Khu công nghiệp.

***. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2025:**

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024 (ĐVT: Triệu Đồng)	Kế hoạch năm 2025 (ĐVT: Triệu Đồng)
Tổng doanh thu	122.558,19	358.488,00
Lợi nhuận trước thuế	81.777,88	133.451,00
Lợi nhuận sau thuế	58.690,54	101.451,00

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng quản trị:

*** Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị như sau:**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT (Ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn là Thành viên HĐQT (Ngày miễn nhiệm)
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Năm 2005	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	22/4/2022	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	Năm 2020	
4	Ông Lê Văn Chành	Ủy viên	Năm 2011	28/6/2024
5	Ông Nguyễn Thế Nghĩa	Ủy viên	Năm 2019	28/6/2024
6	Ông Nguyễn Xuân Thành	Ủy viên	Năm 2014	28/6/2024
7	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy Viên	30/06/2021	
8	Bà Phạm Thị Tuyết	Ủy viên	28/06/2024	
9	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	28/06/2024	
10	Ông Nguyễn Hồng Thái	Ủy viên	28/06/2024	

*** Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:**

- Lần 1: Ngày 03/02/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ lần thứ 1 năm 2024.

- Lần 2: Ngày 12/04/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty (Bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- Lần 3: Ngày 27/06/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ lần thứ 2 năm 2024.

- Lần 4: Ngày 08/07/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ lần thứ 3 năm 2024.

- Lần 5: Ngày 08/08/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ lần thứ 4 năm 2024.

- Lần 6: Ngày 12/09/2024, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ lần thứ 5 năm 2024.

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự họp (%)	Lý do không tham dự
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	6	100%	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Ủy viên	6	100%	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Ủy viên	6	100%	
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Ủy viên	6	100%	

5	Bà Phạm Thị Tuyết	Ủy viên	3	100%	
6	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	3	100%	
7	Ông Nguyễn Hồng Thái	Ủy viên	0	0%	Vắng 03 buổi vì có lý do và có ủy quyền

2. Ban kiểm soát:

*** Danh sách các thành viên trong Ban kiểm soát như sau:**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu (Ngày bổ nhiệm)	Ngày không còn (ngày miễn nhiệm)	Trình độ chuyên môn
1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng Ban	24/06/2020	28/06/2024	Thạc sĩ Tài chính kế toán
2	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	23/06/2016	28/06/2024	Cử nhân Kế toán
3	Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng ban	28/06/2024		Thạc sĩ Môi trường
4	Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên	23/06/2023		Cử nhân Kế toán
5	Trần Đức Nam	Thành viên	28/06/2024		Cử nhân Kinh tế

* Các hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2024, Ban kiểm soát Công ty đã triển khai 04 cuộc họp bằng hình thức xin ý kiến bằng văn bản bao gồm:

- Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024.
- Thông qua biên bản thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023 sau kiểm toán của Công ty.
- Thông qua các dự thảo Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Thông qua việc bầu Trưởng Ban kiểm soát.

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự cuộc họp	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Lý do không tham dự
----	-----------	---------	-------------	------------------------	----------------------	---------------------

1	Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban	3	100%	100%	
2	Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Ủy viên	4	100%	100%	
3	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Ủy viên	3	100%	100%	
4	Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng ban	1	100%	100%	Tham gia ngày 28/06/2024
5	Trần Đức Nam	Ủy viên	1	100%	100%	Tham gia ngày 28/06/2024

Ban kiểm soát Công ty có 03 thành viên (01 Trưởng Ban và 02 Thành viên). Các Thành viên Ban kiểm soát được phân công cụ thể trong công tác giám sát, kiểm soát, thường xuyên trao đổi thông tin lẫn nhau và tham gia đầy đủ các phiên họp của Hội đồng quản trị khi được mời tham dự.

Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã tiến hành giám sát, kiểm tra việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và các Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty, cụ thể như:

- Giám sát việc thực hiện các hạng mục đầu tư xây dựng cơ bản, xúc tiến đầu tư,...
- Kiểm tra tình hình thực hiện các chỉ tiêu tài chính;
- Kiểm tra tình hình thực hiện quỹ tiền lương, chính sách chế độ của người lao động.
- Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2024 (đã kiểm toán) của Công ty đảm bảo hạn chế những sai sót trọng yếu trong số liệu tài chính, số liệu báo cáo tài chính của Công ty phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty.
- Kiểm tra, giám sát hoạt động công bố thông tin Công ty đại chúng theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong năm 2024, Ban kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông nắm giữ 5% cổ phần trở lên yêu cầu xem xét về hoạt động của Công ty hay việc điều hành của Hội đồng quản trị hoặc Ban điều hành Công ty.

3. Các giao dịch của người nội bộ và thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty

***. Các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan đến người nội bộ của Công ty:** Không có

***. Giao dịch, hợp đồng của công ty với người có liên quan:** Không có

***. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**

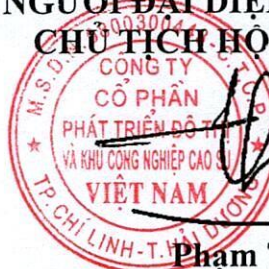
TT	Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch HĐQT	1.116.239.000
2	Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	60.000.000
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên HĐQT	60.000.000
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT	60.000.000
5	Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên HĐQT/TGĐ	657.831.000
6	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên HĐQT	60.000.000
7	Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	646.384.000
8	Ông Lương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	647.351.000
9	Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng Ban kiểm soát	348.133.000
10	Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000
11	Ông Trần Đức Nam	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000
Cộng			3.775.938.000

VI. Báo cáo tài chính: Đính kèm Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán và phát hành ngày 10 tháng 03 năm 2025.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Ban Kiểm soát Cty (Để biết);
- Ban Tổng giám đốc Cty (Để biết);
- Thư ký Cty (Để biết);
- Website Cty (Để đăng tải);
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Phạm Trung Thái

**VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE
AND URBAN DEVELOPMENT
JOINT STOCK COMPANY**

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Chi Linh, March 20, 2025

No.: 40/BC-HDQT

2024 ANNUAL REPORT

(Issued with Circular No. 96 /2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the stock market)

Dear:

- State Securities Commission;
- Hanoi Stock Exchange.

I. General information:

1. General information:

❖ General information:

Name	Viet Nam Rubber Industrial Zone and Urban Development Joint Stock Company
Business Registration Certificate No.	0800300443
Charter Capital	258.948.680.000 VND
Contributed Capital	258.948.680.000 VND
Address	Cong Hoa Industrial Park, Cong Hoa Ward, Chi Linh City, Hai Duong Province, Vietnam
Phone	(0220) 3838025
Fax	(0220) 3838024
Website	http://vrg-vn.com
Stock code	VRG
Logo	

Slogan	
---------------	--

❖ **Formation and development process:**

Time/Phase	Event
2005	GERUCO Urban and Industrial Zone Development Joint Stock Company was established by member companies of Vietnam Rubber Corporation (now Vietnam Rubber Industry Group) with the goal of investing in Industrial Zone Projects in the Northern provinces. The charter capital at the time of establishment was 80 billion VND with 04 founding shareholders.
2007	The company changed its name from GERUCO Urban and Industrial Park Development Joint Stock Company to Viet Nam Rubber Industrial Zone and Urban Development Joint Stock Company and established the following affiliated departments: - Representative office - Board of Directors at address: No. 56 Nguyen Du, Nguyen Du ward, Hai Ba Trung district, Hanoi city; - Project Management Board No. 1 at address: Km40+900, National Highway 18, Cong Hoa, Chi Linh, Hai Duong.
2009	The company completes the registration documents as a public company with the State Securities Commission.
2012	The Company's headquarters moved to: No. 12 Nguyen An Street, Hai Tan Ward (now Le Thanh Nghi Ward), Hai Duong City, Hai Duong Province.
2014	VRG shares are officially traded on UPCOM.
01/2020	The company received Investment Registration Certificate No. 022755375 issued by the Management Board of Industrial Parks of Hai Duong province, first certified on April 9, 2008, fifth change on January 13, 2020.
June 28, 2023	The Company's headquarters moved to the address: Cong Hoa Industrial Park, Cong Hoa Ward, Chi Linh City, Hai Duong Province.
2024	The Company received Investment Registration Certificate No. 022755375 issued by the Management Board of Industrial Parks of Hai Duong province, first certified on April 9, 2008, sixth change on August 20, 2024.

2. Business lines and locations:

❖ **Business lines :**

- Investment in infrastructure construction and business of Industrial Parks;
- Construction of traffic works, irrigation works;
- Exploitation and processing of minerals;
- Land, warehouse, office, housing, parking lot rental;
- Transportation services, customs declaration and customs procedures; bonded warehouse services;
- Import-export business and import-export entrustment;
- Buying and selling maintenance of motor vehicles, gasoline, oil, grease;
- Trading and agency (except motor vehicles and motorcycles);
- Buying and selling raw rubber products and natural rubber;
- Buying and selling construction equipment and materials;
- Installation of urban and public lighting systems;
- Electrical construction of civil and industrial works;
- Infrastructure business of Chi Linh Industrial Park and Urban Area, services after the Industrial Park and Urban Area come into operation;
- Advertising rental and other forms in accordance with the provisions of law.

❖ **Main business products:**

- Infrastructure business of Industrial Parks, Industrial Clusters and Urban Areas;
- Business related services after Industrial Parks, Industrial Clusters and Urban Areas come into operation.

❖ **Business location:**

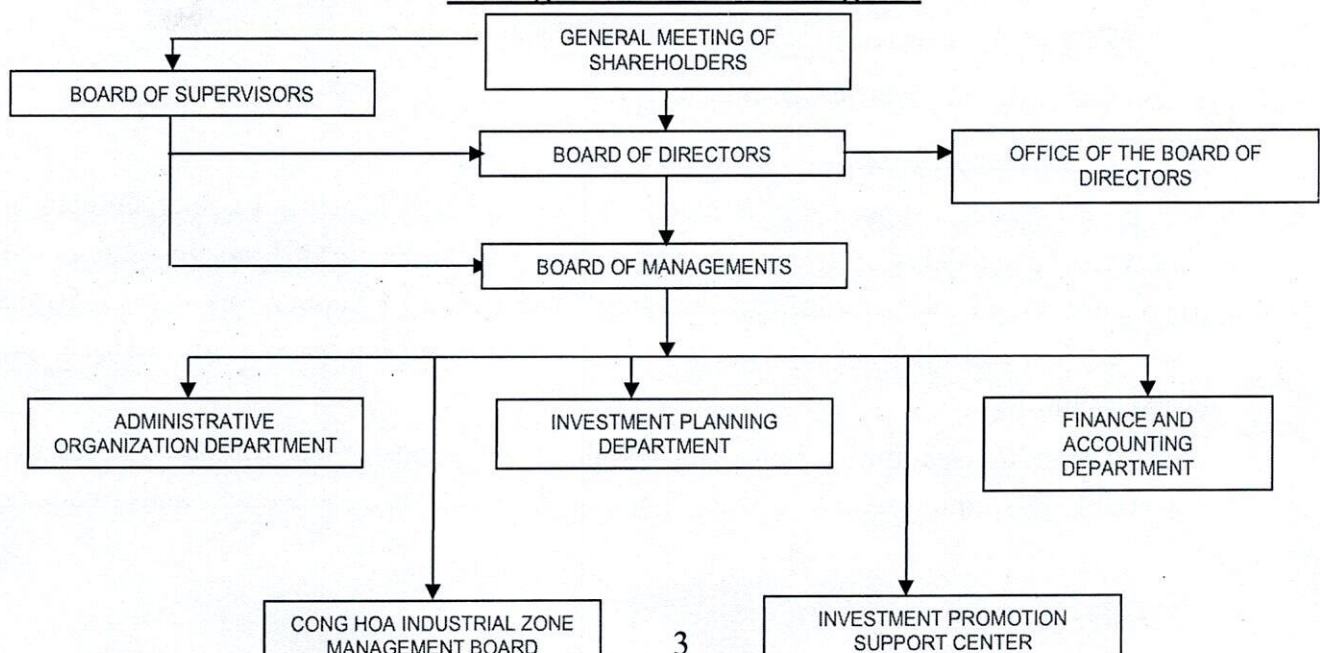
- Nationwide.

3. Information on governance model, business organization and management apparatus

❖ **Governance model:** According to the provisions of Point a, Clause 1, Article 137 of the Law on Enterprises.

❖ **Management structure:**

Management structure diagram



***. General meeting of shareholders:**

The General Meeting of Shareholders is the highest authority of the Company, comprising all shareholders with voting rights or persons legally authorized to vote. The General Meeting of Shareholders has the following rights:

- Approve amendments and supplements to the Charter;
- Approve the Company's development plan, approve the annual Financial Statements, reports of the Board of Supervisors, the Board of Directors and the auditors;
- Approve the number of members of the Board of Directors and Board of Supervisors;
- Elect, dismiss members of the Board of Directors and the Board of Supervisors;
- Other rights are specified in the Charter.

***. Board of Directors:**

The Board of Directors is the department with full authority to exercise all rights on behalf of the Company except for matters under the authority of the General Meeting of Shareholders. The Board of Directors has the following rights:

- Approve the organizational structure and apparatus of the Company;
- Approve the Company's investment and development strategy based on strategic goals approved by the General Meeting of Shareholders;
- Appoint, dismiss and supervise the activities of the Board of Managements and the Company's management staff;
- Propose amendments to the Charter; annual business performance reports, financial statements, annual financial statements; profit distribution and usage plans and development directions, production and business development plans and the Company's annual budget to be submitted to the General Meeting of Shareholders for approval;
- Convene and direct the preparation of content and agenda for the General Meeting of Shareholders;
- Proposing restructuring or dissolution of the Company;
- Other rights specified in the Charter.

***. Board of Supervisors:**

The Board of Supervisors is elected by the General Meeting of Shareholders to supervise the activities of the Board of Directors and the Board of Managements in the management and operation of the Company. The Board of Supervisors is responsible under the General Meeting of Shareholders and the law for the performance of assigned tasks, including:

- Check the accounting books and financial statements of the Company; check the reasonableness and legality of the Company's production, business and financial

activities; check the implementation of resolutions and decisions of the Board of Directors;

- Submit to the General Meeting of Shareholders a report on the audit of the Company's financial statements, and have the right to present opinions on the Company's production, business and financial activities at the General Meeting of Shareholders.

***. Board of Managements:**

The Board of Managements is appointed by the Board of Directors after approval by the General Meeting of Shareholders. The General Director is responsible to the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders for the operation and management of all daily production and business activities of the Company. The Deputy General Directors are responsible for assisting the General Director in operating the production and business activities of the Company. The General Director has the following duties:

- Organize, operate and manage all production and business activities of the Company in accordance with resolutions and decisions of the Board of Directors, resolutions of the General Meeting of Shareholders, the Company Charter and in compliance with the law.

- Develop and submit to the Board of Directors for approval internal management regulations, annual and long-term production and business plans and financial plans of the Company.

- Propose the Board of Directors to decide on the appointment, dismissal, reward and discipline of Deputy General Director, Chief Accountant, Department Head, and Representative Office Head.

- Sign and execute economic contracts and civil contracts under the authorization of the Board of Directors and current legal regulations.

- Report to the Board of Directors on the operation situation, production and business results, be responsible to the Board of Directors, General Meeting of Shareholders and the law for violations causing losses to the Company.

- Implement the Resolutions of the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders, the business plan and investment plan of the Company approved by the Board of Directors and the General Meeting of Shareholders.

***. Board of Directors Office:**

- Receive and issue documents, decisions, and resolutions under the authority of the Board of Directors; Prepare agendas for Board of Directors meetings, annual and extraordinary General Meetings of Shareholders of the Company; Manage the Company's Website, publish internal information on the Company's Website.

***. Administrative Department:**

- Develop a plan to improve the organizational structure of the Company; Manage human resources; Perform administrative work, salary and bonus for Company officers and employees; Manage seals, receive and circulate incoming and outgoing documents; Archive Company records.

***. Finance and Accounting Department:**

- Being the focal point for solving the fields of finance, accounting, organizing the accounting system; with the main tasks: Making financial plans, capital plans, financial supervision; monitoring all production and business activities of the Company in monetary form; accounting for expenses to determine business results... at the same time providing timely information on production and business activities to the General Director, helping the General Director make accurate decisions; Working with the auditing unit to prepare quarterly, semi-annual and annual financial reports to submit to State agencies according to regulations; Declare and settle taxes according to the provisions of the Tax Law; Distribute profits according to the Resolution of the Board of Directors, General Meeting of Shareholders, pay dividends to shareholders of the Company; Announce information on the stock market according to regulations; Prepare and submit to the Board of Directors for approval the Financial Statements, finalize the salary fund for the fiscal year; Be a standing member of the Asset Inventory Council at 00:00 on January 1 every year.

***. Planning and Investment Department:**

- Functions as a focal point for handling planning, business, and bidding for technical infrastructure projects and has the main tasks of: Developing production and business plans, investment promotion plans, and bidding plans for approval by the Board of Directors;

- In addition, the Department is also the focal point for resolving technical issues related to construction works; taking the lead in organizing the implementation of acceptance work, preparing complete acceptance records and preparing project acceptance records and project completion records.

***. Cong Hoa Industrial Park Management Board:**

Carry out tasks related to the management and operation of technical infrastructure works of the Industrial Park; Hand over clean land for domestic and foreign investors to lease land in the Industrial Park.

***. Investment Promotion Support Center:**

The Investment Promotion Support Center has the function of advising and assisting the Board of Directors and the General Director in researching, developing market development strategies and implementing plans, options and solutions for investment promotion in projects in which the Company is the investor or projects in

which the Company participates in joint ventures and partnerships. The Investment Promotion Support Center performs the following specific tasks:

- Search, contact and work with domestic and foreign investors who have the need to invest in investment and business projects in which the Company is the investor or in joint ventures or associations with other partners.

- Organize the search, analysis and evaluation of feasible investment projects that can bring efficiency to the Company to advise and propose to the Board of Directors and General Director to consider and decide on the implementation of investment in those projects.

- Coordinate with the Company's specialized Departments and Offices, contact and work with competent authorities to perform a number of tasks related to the Company's investment, business and capital mobilization activities.

- Be the focal point for establishing and maintaining relationships with the Industrial Park Investors Club of the Vietnam Rubber Industry Group.

4. Subsidiaries, Affiliates: None

5. Development orientation:

***. Main objectives:**

Continue to invest in construction of project items according to plan to complete the technical infrastructure of Cong Hoa Industrial Park (scale of 201,43ha) that has been built by the Company to meet the requirements of handing over technical infrastructure to investors.

Continue to implement projects approved by the 2023 General Meeting of Shareholders, including: Cong Hoa Industrial Park Project (expansion) with a scale of 190 hectares; Hoang Tan Industrial Cluster Project; Industrial Cluster in Duc Hoa district (scale of 75 hectares).

Deploying new projects: Truong Hai International Industrial Park Project, Duc Hue District, Long An Province (scale 162 hectares).

Continue to update information and data of the Projects to report to the Board of Directors in accordance with the provisions of law and the Company's Charter on the basis of efficiency, preservation and development of the Company's investment capital, bringing efficiency to Shareholders.

Implementing Industrial Clusters in Chi Linh city, Long An province and other specific locations as follows:

- Promote the comprehensive completion of infrastructure: traffic system; water supply and drainage system; wastewater and waste treatment, communications... to best meet the needs of investors.

- Implement solutions to enhance investment promotion activities in industrial parks to quickly fill up phase one of Cong Hoa Industrial Park, specifically as follows:

+ Establish working groups to promote investment in countries with investment trends in Vietnam (Taiwan, China, Korea, etc.).

+ Design and release documents, publications, tapes and discs to promote and introduce Cong Hoa Industrial Park through investment promotion channels.

+ Continue to improve and enhance the capacity of the staff of the Investment Promotion Support Center to improve the quality and effectiveness of investment attraction work in the coming time.

+ Continue to promote brokerage activities and apply brokerage commissions to organizations and individuals supporting the Company in attracting investment in Cong Hoa Industrial Park.

***. Long term development strategy :**

The Company's development orientation is based on human resources, improving the Company's management capacity. Implementing the consolidation, arrangement, organization, and supplementation of personnel of specialized Departments and Offices to ensure that each individual maximizes their own capacity and strengths, thereby improving work efficiency.

Focus financial and human resources to implement medium and long-term strategies on core business areas like real estate business such as investing in the construction of industrial parks, urban areas, and residential areas not only in Hai Duong province but also in many other provinces and cities nationwide when conditions are favorable.

***. Sustainable development goals:**

With the goal of developing the enterprise to become increasingly strong and sustainable, striving to turn Cong Hoa Industrial Park into a Green - Modern - Safe industrial park, the Company always focuses on and pays attention to issues related to energy saving and environmental protection activities. Right from the time of establishing the Investment Project, the Company has proactively researched and planned effective solutions to solve the above problems, specifically: Investing in the construction and installation of the entire electrical system and equipment in the Industrial Park and the Central Area with modern, energy-saving equipment; Investing in the construction of a centralized wastewater treatment facility for the modern Industrial Park, ensuring safety; Treating wastewater and waste sources in the Industrial Park in accordance with technical processes, ensuring safety according to regulations.

In addition, attracting investment into the Industrial Park not only brings economic benefits to enterprises but also contributes greatly to the task of creating jobs, developing careers and improving income for local workers, while contributing to the budget revenue of Hai Duong province. In addition to the development goals of the enterprise, the Company always fulfills its responsibilities to society and the locality, while always

complying with the provisions of the law related to the environment as well as fully performing tax obligations to State agencies.

6. Risks:

6.1. Economic risks:

Economic risk is a type of systematic risk through fluctuations such as economic growth rate, inflation, interest rates, etc. that have a direct or indirect impact on the production and business activities of enterprises in the economy in general and the Company's field of operation in particular. Therefore, analyzing the macroeconomic factors of the economy will clarify the level of impact of this type of risk as well as propose measures to limit and overcome the impact on the Company's operations.

***. How to manage:**

Actively monitor closely the fluctuations of domestic and international markets to quickly take measures to resolve risks when they occur. Control costs, optimize resources, ensure a safe capital structure. Regularly update fluctuations in interest rates and exchange rates.

6.2. Competitive risks:

Vietnam is one of the countries that benefited from the US-China trade war, so in recent times, Vietnam has attracted many large corporations in the world to lease land to invest in building factories. This is an advantage that makes industrial real estate investors increasingly increase. On the other hand, the Government also focuses on developing industrial parks and industrial clusters nationwide, which leads to an increasing number of industrial real estate enterprises. Therefore, the competition to attract investment capital among enterprises in this segment is increasing.

***. How to manage:**

The company actively researches the market, focuses on investment resources to quickly meet the needs of investors. Take advantage of the company's advantages in terms of geographical location and quality of infrastructure of the Industrial Park. Regularly contact existing customers to promptly update and best meet customers' needs. Enhance the reputation of the company and improve the quality of services provided.

6.3. Legal risks:

The policies of the State and Government on the fields in which the Company operates also affect the Company's production and business. The legal system of Vietnam is in the process of completion, so there are still many amendments and supplements that may affect the Company's production and business activities as well as investment attraction.

***. How to manage:**

To limit the risks arising from legal factors during the operation process. The Company always monitors, researches and updates legal documents related to the field of operation to adjust the production and business plan accordingly. At the same time, it grasps and strictly complies with the provisions of current laws.

6.4. Environmental risks:

As a business operating mainly in the real estate sector, the Company must ensure compliance with environmental laws. Attracting investors from different industries and production sectors will lead to relatively difficult and costly collection and treatment of wastewater and waste. In addition, the construction and completion of infrastructure activities of the Company as well as investors will also affect the surrounding environment.

***. How to manage:**

Recognizing the importance of environmental protection issues for sustainable development, the Company has taken into account the factors causing pollution in the process of planning and implementing the project. The Company has also built and put into operation a centralized wastewater treatment plant. Selecting investment projects that are suitable for development orientation, technology and fully comply with regulations related to the environment.

6.5. Other risks:

In addition to the risks presented above, the Company's operations may be affected by natural disasters such as earthquakes, floods, epidemics, etc., which, when occurring, may cause damage to assets as well as affect the Company's project construction progress, especially the process of organizing investment implementation and production deployment of Investors in Cong Hoa Industrial Park.

***. How to manage:**

To minimize losses from the above-mentioned force majeure causes, the Company regularly monitors and promptly grasps information to quickly take measures to achieve the highest efficiency. Specifically:

- Adjust planning, build drainage ditch systems and pumping stations to increase the ability to drain water quickly and create a temporary water reserve buffer zone during the flood season of the Industrial Park, taking into account possible extreme climate change;

- Always comply with regulations and perform fire prevention and fighting work well; Periodically coordinate with local fire prevention and fighting forces to conduct drills to accumulate experience for on-site fire prevention and fighting forces of the Industrial Park;

- Strictly implement the direction of central and local agencies on response and prevention measures when an epidemic similar to the Covid-19 epidemic breaks out

widely to minimize the spread of the epidemic in the Industrial Park as well as the surrounding local community. Proactively develop solutions, response plans and arrange human resources to coordinate quickly and effectively with competent authorities and specialized agencies in disease prevention and control. Fully participate in insurance for employees in the Company.

II. Operational situation in 2024:

1. Production and business situation:

- General information:

In 2024, the industrial park real estate industry continued to grow based on strong FDI inflows, supply chain shifts and the need to expand production. However, challenges still exist, including rising land costs, lengthy legal procedures and competitive pressure. Despite many difficulties, VRG's production and business activities have still achieved many improvements, investment promotion activities have been strongly implemented, bringing high profits and distributing dividends to shareholders.

- Production and business results compared to plan:

At the end of 2024 , pre-tax profit was recorded at VND 81.777 million, reaching 75,82% of the plan set by the General Meeting of Shareholders. After-tax profit was recorded at VND 58.690 million, reaching 70,83% of the plan, specifically as summarized in the table below:

Table: Implementation status of the 2024 plan

Items	Unit	2024 Shareholders Meeting Plan	Implementation in 2024	Implement the plan (%)
Profit before tax	Million VND	107.859	81.777	75,82
Profit after tax	Million VND	82.859	58.690	70,83

- Business results over the years:

Table: Business performance indicators for the period from 2022 to 2024

Items	Unit	2022	2023	2024
Total Revenue	Million VND	129.233,74	551.503,78	122.558,19
Total cost	Million VND	66.330,94	312.074,77	40.780,31
Profit before tax	Million VND	62.902,81	239.428,99	81.777,88

Profit after tax	Million VND	49.923,25	186.587,91	58.690,54
------------------	-------------	-----------	------------	-----------

Based on the business performance indicators from 2022 - 2024, it shows that the Company's revenue and profit still have good growth. Although revenue in 2024 decreased slightly by -5,17% compared to 2022, Profit before tax and Profit after tax both grew by 30,0% and 17,56% respectively. Total costs in 2024 also decreased significantly compared to 2022 (38,52%), demonstrating cost optimization without affecting quality and performance.

- Revenue and profit structure by product

No.	Items	2022		2023		2024	
		Value (Billion VND)	Proportion (%)	Value (Billion VND)	Proportion (%)	Value (Billion VND)	Proportion (%)
1	Revenue rendered from sales and service	122,83	94,98	548,84	99,5161	113,58	92,6836
2	Financial revenue	6,39	4,94	2,66	0,4823	8,96	7,3115
3	Other revenue	0,096	0,07	0,0085	0,0015	0,006	0,0049
	Total	129,32	100,00	551,51	100,00	122,55	100,00

In the revenue structure by product, revenue from sales and service provision from real estate business still plays the role of the main revenue, usually accounting for a large proportion of net revenue, but is showing a slight downward trend. In 2022 it was 94,98 %, in 2023 it was 99,51%, in 2024 it is 92,68%. Besides, revenue from financial activities accounts for a low proportion and other revenue accounts for an insignificant proportion in the Company's revenue structure.

2. Organization and personnel:

- Board of Directors members:

No.	Full name	Position	Date of appointment	Date of dismissal	Percentage of individual share ownership in the Company
1	Mr. Pham Trung Thai	Chairman	2005		0%

2	Mr. Dang Van Thieu	Board member	April 22, 2022		0%
3	Mr. Nguyen Trong Hung	Board member	2020		0%
4	Mr. Le Van Chanh	Board member	2011	June 28, 2024	0%
5	Mr. Nguyen The Nghia	Board member	2019	June 28, 2024	0%
6	Mr. Nguyen Xuan Thanh	Board member	2014	June 28, 2024	0%
7	Mrs. Tran Thi Thanh Binh	Board member	June 30, 2021		0%
8	Mrs. Pham Thi Tuyet	Board member	June 28, 2024		0,0057%
9	Mr. Nguyen Duc Huynh	Board member	June 28, 2024		0%
10	Mr. Nguyen Hong Thai	Board member	June 28, 2024		0%

- **Board of Supervisors:**

No.	Full name	Position	Date of appointment	Date of dismissal	Professional qualifications
1	Ms. Vu Thi Thu Ha	Head of Board of Supervisors	June 24, 2020	June 28, 2024	Master of Finance and Accounting
2	Mr. Nguyen Duc Huynh	Member of Board of Supervisors	June 23, 2016	June 28, 2024	Bachelor Accountant
3	Mr. Nguyen Dinh Duc	Member of Board of Supervisors	June 28, 2024		Master Environment
4	Do Phu Hong Quan	Member of Board of Supervisors	June 23, 2023		Bachelor Accountant
5	Tran Duc Nam	Member of Board of Supervisors	June 28, 2024		Bachelor Economy

3. Board of Managements:

No.	Full name	Position	Date of birth	Professional qualifications	Date of appointment	Percentage of individual share ownership in the Company
1	Dang Van Thieu	General Director	March 4, 1968	Master of Finance and Accounting	June 24, 2020	0%
2	Bui Gia Hung	Deputy General Director	September 14, 1972	Bachelor Economy	October 25, 2005	0%
3	Luong Van Duc	Deputy General Director	August 14, 1977	Building Engineer	01/02/2021	0%
4	Mai The Thu	Chief Accountant	October 20, 1966	Bachelor of Finance and Accounting	June 24, 2020	0%

4. Human resources and human resources policy :

- Labor quantity: Total number of employees as of December 31, 2023 is: 57 people.

In which: + Male: 44, accounting for 77,2%.

+ Female: 13 accounts for 22,8%.

- Labor quality:

In which: + Master: 02 accounts for 3,5%.

+ University: 35 accounts for 61,4%.

+ Intermediate: 03 accounts for 5,2%.

+ Technical workers, General labor: 17, accounting for 29,8%.

- Human resources structure as summarized in the table below:

No.	Interpretation	2022	2023	2024
I	By labor level	35	46	57
1	University and post-graduate	27	25	37
2	College, intermediate professional	2	2	3
3	Primary and Technical Workers, General labor	6	19	17
II	By labor object	35	46	57
1	Direct labor	0	0	0
2	Indirect labor	35	46	57

III	By gender	35	46	57
<i>1</i>	<i>Male</i>	27	35	44
<i>2</i>	<i>Female</i>	8	13	13

- Employees policy: Comply with the State's policies related to Employees.

- Social policy: The company fully implements social insurance, health insurance and unemployment insurance for employees in accordance with the provisions of law .

4. Investment and project implementation status

***. Project implementation progress:**

- The project to invest in construction and business of infrastructure of Cong Hoa Industrial Park, Chi Linh town, Hai Duong province is implemented according to Investment Registration Certificate No. 0227553775 issued by the Management Board of Industrial Parks of Hai Duong province, first certified on April 9, 2008, sixth change on August 29, 2024 with a total investment capital of more than 834 billion VND.

- Currently, the Company has put the project into operation and is still completing the technical infrastructure works of the Industrial Park. The investment value by the end of 2024 is estimated at 573,61 billion VND, the disbursement value is 556,594 billion VND.

- Currently, the Company has attracted 11 domestic and foreign investors with a total leased area of 113,0 hectares (reaching 78,0% occupancy rate). Details of investors who have leased the infrastructure of the Industrial Park are listed as follows:

No.	Investor Name	Leased area (m2)	Total investment of the project (million USD)	Project name
I	Domestic investors	525.529,17	84,797	
1	Nice Ceramic Co., Ltd.	525.529,17	84,797	Production of high-quality tiles
I	Foreign investors	604.614,95	259,037	
1	Vietnam Diamond Consumer Goods Co., Ltd.	34.992	9,9	Production, processing and trading of household items from plastic beads
2	POYUN Electronics Vietnam Co., Ltd.	50.067,5	8,081	Factory for manufacturing and processing machinery and components related to audio amplifier equipment
3	EASTECH Vietnam Co., Ltd.	41.227,5	5,556	Production, processing of speakers and speaker components

No.	Investor Name	Leased area (m2)	Total investment of the project (million USD)	Project name
4	DAINTY&GEMMY Vietnam Technology Co., Ltd.	50.067,5	6,061	Factory manufacturing and processing Amplifiers, speakers and components Amplifiers, speakers
5	ACOUSTIC VINA Co., Ltd.	41.227,5	13,739	Production and processing of speaker drivers, crossovers, and finished speakers
6	Jung Shing Industrial Electric Wire Joint Stock Company	36.335	8,2	Production and processing of electrical wires
7	Achim Vietnam Co., Ltd.	10.000	2,5	Processing and preserving sea cucumber, shark fin, scallop and foods from sweet potatoes, corn and chicken
8	Thang Long Hai Duong Biotechnology Co., Ltd.	51.651	35	Production of aquatic feed, seed feed, shrimp feed, fish feed, supplementary feed
9	Boviet Hai Duong Solar Energy Science Company Limited	200.000	120	Production of photovoltaic cells and solar energy conversion modules
10	Waffer technology (Vietnam) Co., Ltd.	89.046,95	50	Production of auto parts and accessories, production of automobiles and other motor vehicles, production of other specialized machines...
Total:		1.130.144,12	343,834	

5. Financial situation:

No.	Items	2022	2023	2024	Increase or decrease (%)
		(Unit: VND)	(Unit: VND)	(Unit: VND)	

1	Total asset	699.880.318.534	1.169.943.800.504	1.028.545.763.435	46,96%
2	Net revenue	122.832.198.418	548.836.250.142	113.587.777.352	-7,53%
3	Profit from business activities	62.924.505.274	239.976.852.041	82.544.497.812	31,18%
4	Other profits	(21.696.960)	(547.858.643)	(766.616.065)	
5	Profit before tax	62.902.808.314	239.428.993.398	81.777.881.747	30,01%
6	Profit after tax	49.923.257.233	186.587.914.737	58.690.542.841	17,56%

- Financial situation:

2023 is a year of remarkable growth for the Company, therefore, comparing the Company's financial situation in 2024 with 2023 will make the comparison difficult and unreasonable. Looking at the summary table above, most of the financial indicators in 2024 still have good growth compared to 2022: Total asset value increased by 46,96% compared to 2022, Net revenue decreased slightly by -7,53% compared to 2022, but Profit before tax and after tax both increased compared to 2022. In the past year, the Company has done a good job of promoting investment attraction, so the Company's business results still have certain growth.

- Key financial indicators

Target	2023	2024
Solvency ratio		
Current ratio: Current Assets/Current Liabilities	3,610	4,588
Quick ratio: (Current Assets – Inventory)/ Current Liabilities	3,610	4,588
Capital structure ratio		
Debt/Total Assets Ratio	0,609	0,604
Debt/Equity Ratio	1,554	1,525
Performance ratio		
Total asset turnover: Net Revenue / Average Total Assets	0,587	0,103
Profitability ratio		
Profit after tax/Net revenue ratio	0,340	0,517
Profit after tax/Equity ratio	0,407	0,144
Profit after tax/Total assets ratio	0,159	0,057

Profit from business activities/ Net revenue Ratio	0,437	0,727
--	-------	-------

Looking at the basic financial indicators such as Solvency ratio, Performance indicators and Profitability ratios, it shows that the Company's ability to pay debts is very high, profitability is good and growth is good. This shows that the Company's financial situation is very healthy, capital is used effectively.

6. Shareholder structure, changes in owner's capital

- Shares:

As of December 31, 2024, Viet Nam Rubber Industrial Zone and Urban Development Joint Stock Company has issued 25.894.868 shares trading on UPCOM. Of which:

- Number of common shares : 25.894.868 shares
- Number of preferred shares : 0 shares
- Number of outstanding shares : 25.894.868 shares
- Number of treasury shares : 0 shares
- Par value of shares : 10.000 VND/share

- Shareholder structure

Table: Shareholder structure

No.	Shareholder name	Number of shares	Rate (%)
1	Major shareholder	14.402.080	55,62
2	Minority shareholder	11.492.788	44,38
3	Treasury stock	-	-
	<u>Total</u>	<u>25.894.868</u>	<u>100</u>
1	Institutional shareholders	20.442.428	78,94
2	Individual shareholders	5.452.440	21,06
3	Treasury stock	-	-
	<u>Total</u>	<u>25.894.868</u>	<u>100</u>

Table: List of major shareholders

Name of institutional /individual	ID card number/Passport number/Business registration number	Number of shares	Ratio/Chartered Capital
1. Vietnam Rubber Industry Group	0301266564	3.907.880	15,09
2. Dong Nai Rubber Corporation Single Member Limited Company	3600259465	1.432.600	5,53
3. Tay Ninh Rubber Joint Stock Company	3900242776	1.766.000	6,82
4. Incotec Construction Joint Stock Company	0313685048	5.165.000	19,95
5. An Loc Urban Development and Investment Joint Stock Company	0305016371	2.130.600	8,23

- Changes in owner's capital:

+ Capital increase during the year: None

+ Capital increase history: In 2012, the Company's actual contributed capital reached VND 258.948.680.000, equivalent to 25.894.868 shares. From 2012 to present, the Company has not changed its Charter Capital.

- Transactions in treasury stocks and other securities: None

7. Report on the Company's environmental and social impacts

- Environmental impact:

The Company always ensures full and correct compliance with legal regulations related to environmental protection in Industrial Parks. Environmental protection work is always focused on and implemented regularly, specifically: Not attracting investment for enterprises operating in production and business fields with high risk of pollution; Managing, supervising, consulting and supporting enterprises to comply with environmental protection regulations during the basic construction and production process. Implementing environmental sanitation management well through supporting and controlling the amount of wastewater, waste and emissions of enterprises. Actively coordinating and supporting competent authorities in the process of licensing and periodically checking the discharge activities into the environment.

- Energy consumption:

With the Company's current main business being investment in construction and infrastructure business of Industrial Parks, from the time of project planning to the time of construction investment implementation, the Company always focuses on researching solutions to save energy in an optimal way such as:

+ Design, invest in construction and installation of the entire lighting system of traffic routes, booster pump system... in the Industrial Park and central area using modern, energy-saving equipment.

+ Strengthen propaganda and education to raise awareness of energy saving for all officers and employees of the Company such as: Turn off all air conditioning systems and lighting in the office after work.

- Water consumption:

The Company develops regulations to regularly maintain the inspection and assessment of the quality of water sources used in the Industrial Park; Develop criteria to assess the impact of wastewater and waste on the surrounding environment through strict control of input water sources and output wastewater sources (emissions from office and industrial production operations of Investors). Wastewater and waste sources in the Industrial Park are always treated by the Company according to technical procedures, ensuring safety and compliance with environmental protection laws.

- Policy related to Employees:

The company always pays attention to the health and safety of employees, fully equips them with labor protection equipment, organizes annual health check-ups, and implements labor safety and hygiene in accordance with regulations. Takes care of the health and mental life of employees, organizes collective activities to enhance solidarity and unity among the Company's officers and employees.

- Report on responsibility to local communities:

With the orientation of sustainable development in the future, the Company not only focuses on the interests of the enterprise but also cares about the interests of the social community, especially the local community around Cong Hoa Industrial Park such as supporting funding for social activities, preventing and overcoming the consequences of natural disasters, epidemics, etc.

III. Report and assessment of the Board of Managements:

1. Evaluation of production and business performance

Items	Plan 2024 (Unit: million VND)	Implementation (Unit: Million VND)		Ratio (%)	
		2023	2024	Implementat ion 2024/Plan 2024	Implementat ion 2024/Implem entation 2023
Profit before tax	107.859	239.428	81.777	75,82	34,16
Profit after tax	82.859	186.587	58.690	70,83	31,45

After a year of outstanding development in 2023, in 2024, although the Company's business activities decreased, we still recorded positive results with pre-tax profit reaching ~81,777 billion VND and after-tax profit reaching ~58,690 billion VND.

2. Financial situation:

- Asset situation:

Items	2023	2024	Difference	
	(Unit: VND)	(Unit: VND)	Amount (VND)	Rate (%)
A. Current assets	583.708.820.610	405.188.890.643	(178.519.929.967)	69,42
I. Cash and cash equivalents	196.312.944.765	126.784.068.194	(69.528.876.571)	64,58
II. Short-term financial investments	220.018.633.929	150.018.633.929	(70.000.000.000)	68,18
III. Short-term receivables	166.544.221.956	103.539.911.060	(63.004.310.896)	62,17
IV. Inventory	-	159.675.000	159.675.000	
V. Other current assets	833.019.960	24.686.602.460	23.853.582.500	2.963,51
B. Non-current assets	586.234.979.894	623.356.872.792	37.121.892.898	106,33
I. Long-term receivables	89.838.355.128	89.861.655.128	23.300.000	100,03
II. Fixed assets	99.524.271.116	89.829.313.154	(9.694.957.962)	90,26
III. Real estate investment	90.562.424.754	87.885.170.106	(2.677.254.648)	97,04
IV. Long-term assets in progress	281.326.669.424	330.272.494.504	48.945.825.080	117,40
V. Long-term financial investments	24.913.859.856	25.300.000.000	386.140.144	101,55
VI. Other long-term assets	69.399.616	208.239.900	138.840.284	300,06
Total assets	1.169.943.800.504	1.028.545.763.435	(141.398.037.069)	87,91

Looking at the summary table above, it can be seen that the Company's asset situation in 2024 did not fluctuate much compared to 2023. Total assets in 2024

decreased by VND 141.398.037.069. Of which, short-term assets decreased by VND 178.519.929.967 and long-term assets increased by VND 37.121.892.898.

- Liability situation:

Items	2023	2024	Difference	
	Unit: Dong)	(Unit: Dong)	Amount (VND)	Rate (%)
I. Current liability	161.676.214.203	88.313.792.475	(73.362.421.728)	54,62
1. Short-term supplier payables	23.060.828.914	17.129.321.996	(5.931.506.918)	74,28
2. Prepayments from customers	0	0	-	
3. Taxes and other payables to the State	75.192.521.279	16.193.429.690	(58.999.091.589)	21,54
4. Payables to employees	31.535.924.520	26.333.477.380	(5.202.447.140)	83,50
5. Expenses payable	19.010.549.705	5.231.675.971	(13.778.873.734)	27,52
6. Other short-term payables	3.653.017.135	5.295.514.788	1.642.497.653	144,96
8. Short-term unearned revenues	8.305.864.296	8.305.864.296	-	100,00
9. Bonus and welfare fund	917.508.354	9.824.508.354	8.907.000.000	1.070,78
II. Non-current liability	550.245.573.520	532.919.913.738	(17.325.659.782)	96,85

The liability situation in 2024 decreased compared to 2023. Of which, current liability decreased by 45,38% and non-current liability decreased by 3,15% compared to 2022.

3. Improvements in organizational structure, policies and management:

In addition to using experts with many years of experience in a number of fields that the Company has been investing in, the Company's Board of Managements is implementing a plan to rejuvenate the leadership and management staff by recruiting young, professionally qualified staff for training and development, thereby building the Company to develop more and more sustainably.

Continue to research to supplement and perfect the Rules, Regulations, Functions and Duties of the departments to maximize the positivity, dynamism and creativity of each officer and employee in the Company.

IV. Board of Directors' assessment of the Company's operations:

1. Board of Directors' assessment of all aspects of the Company's operations

Items	Plan 2024 (Unit: million VND)	Implementation (Unit: Million VND)		Ratio (%)	
		2023	2024	Implementation 2024/Plan 2024	Implementation 2024/Implementation 2023
Profit before tax	107.859	239.428	81.777	75,82	34,16
Profit after tax	82.859	186.587	58.690	70,83	31,45

The Board of Directors of the Company assessed that in 2024, the Company's Executive Board made great efforts to help the Company operate effectively and achieve high profits. Although it did not complete the plan set by the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, this is still an extremely positive result in the context of the economy facing many difficulties and challenges.

2. Board of Directors' assessment of the management performance of the Board of Managements:

In 2024, through inspection and supervision, the Board of Directors found that:

- Right from the beginning of the year, the Board of Managements of the Company has proactively and tried to promote investment attraction activities in the Industrial Park, perfecting the infrastructure of Cong Hoa Industrial Park to become more and more spacious.

- The Board of Managements has made many efforts to implement foreign affairs activities with local authorities to enhance the Company's reputation and position in the long-term development orientation (expanding the Industrial Park phase 2; Adjusting the planning of the Industrial Park phase 1, construction ...).

3. Plan and orientation of the Board of Directors:

- Medium and long-term orientation

The Board of Directors will actively propose policies, guidelines, and solutions to increase investment attraction in Cong Hoa Industrial Park; Expand Cong Hoa Industrial Park Phase 2; Invest in the construction of urban area, industrial park, and industrial cluster projects in favorable locations; Develop scenarios to submit to the General Meeting of Shareholders for approval as a basis for directing the Board of Directors to implement.

- Implementation direction:

- + Focus on inspecting and supervising the activities of the Board of Directors and management staff on the basis of strict compliance with the provisions of law and the Company's charter.

+ Use labor appropriately and effectively. Continue to improve the qualifications and professional quality of the staff. Take care of the material and spiritual life of staff and workers, gradually increase the income of workers.

+ Develop plans to promote investment in Industrial Parks.

***. Plan targets for 2025:**

Items	Implementation in 2024 (Unit: Million VND)	Plan 2025 (Unit: Million VND)
Total revenue	122.558,19	358.488,00
Profit before tax	81.777,88	133.451,00
Profit after tax	58.690,54	101.451,00

V. Corporate Governance:

1. Board of Directors:

*** List of Board of Directors members is as follows:**

No.	Full name	Position	Date of commencement of membership in the Board of Directors (Date of appointment)	Date of ceasing to be a member of the Board of Directors (Resignation date)
1	Mr. Pham Trung Thai	Chairman	2005	
2	Mr. Dang Van Thieu	Board member	April 22, 2022	
3	Mr. Nguyen Trong Hung	Board member	2020	
4	Mr. Le Van Chanh	Board member	2011	June 28, 2024
5	Mr. Nguyen The Nghia	Board member	2019	June 28, 2024
6	Mr. Nguyen Xuan Thanh	Board member	2014	June 28, 2024
7	Mrs. Tran Thi Thanh Binh	Board member	June 30, 2021	
8	Mrs. Pham Thi Tuyet	Board member	June 28, 2024	
9	Mr. Nguyen Duc Huynh	Board member	June 28, 2024	
10	Mr. Nguyen Hong Thai	Board member	June 28, 2024	

*** Board of Directors meetings:**

- 1st meeting: February 3, 2024, the Company's Board of Directors held the 1st regular meeting of 2024.

- 2nd meeting: April 12, 2024, meeting of the Company's Board of Directors (By written opinion collection method) on the time to organize the 2024 Annual General Meeting of Shareholders.

- 3rd meeting: June 27, 2024, the Company's Board of Directors holds the 2nd regular meeting of 2024.

- 4th meeting: July 8, 2024, the 3rd regular meeting of the Board of Directors of the Company in 2024.

- 5th meeting: August 8, 2024, the 4th regular meeting of the Board of Directors of the Company in 2024.

- 6th meeting: September 12, 2024, the 5th regular meeting of the Board of Directors of the Company in 2024.

No.	Full name	Position	Number of meetings	Meeting attendance rate (%)	Reason for not attending
1	Mr. Pham Trung Thai	Chairman	6	100%	
2	Mr. Dang Van Thieu	Board member	6	100%	
3	Mr. Nguyen Trong Hung	Board member	6	100%	
4	Mrs. Tran Thi Thanh Binh	Board member	6	100%	
5	Mrs. Pham Thi Tuyet	Board member	3	100%	
6	Mr. Nguyen Duc Huynh	Board member	3	100%	
7	Mr. Nguyen Hong Thai	Board member	0	0%	Absent 03 sessions with reason and authorization

2. Board of Supervisors:

*** List of members of the Board of Supervisors is as follows:**

No.	Full name	Position	Appointment Date	Dismissal date	Professional qualifications
-----	-----------	----------	------------------	----------------	-----------------------------

1	Ms. Vu Thi Thu Ha	Head of the Board of Supervisors	June 24, 2020	June 28, 2024	Master of Finance and Accounting
2	Mr. Nguyen Duc Huynh	Member of the Board of Supervisors	June 23, 2016	June 28, 2024	Bachelor Accountant
3	Mr. Nguyen Dinh Duc	Head of the Board of Supervisors	June 28, 2024		Master Environment
4	Mr. Do Phu Hong Quan	Member of the Board of Supervisors	June 23, 2023		Bachelor Accountant
5	Mr. Tran Duc Nam	Member of the Board of Supervisors	June 28, 2024		Bachelor Economy

*** Activities of the Board of Supervisors**

In 2024, the Company's Board of Supervisors held 04 meetings in the form of written opinion collection method, including:

- Approve the Board of Supervisors' 2023 performance report and the Board of Supervisors' 2024 performance plan.
- Approve the audited financial statements of 2023 of the Company.
- Approve the draft Reports and Proposals at the 2024 Annual General Meeting of Shareholders.
- Approve the election of the Head of the Board of Supervisors.

No.	Full name	Position	Number of meetings	Meeting attendance rate	Voting percentage (%)	Reason for not attending
1	Ms. Vu Thi Thu Ha	Head of the Board of Supervisors	3	100%	100%	
2	Mr. Do Phu Hong Quan	Member of the Board of Supervisors	4	100%	100%	
3	Mr. Nguyen Duc Huynh	Member of the Board of Supervisors	3	100%	100%	

4	Mr. Nguyen Dinh Duc	Head of the Board of Supervisors	1	100%	100%	Joined on 28/06/2024
5	Mr. Tran Duc Nam	Member of the Board of Supervisors	1	100%	100%	Joined on 28/06/2024

The Company's Board of Supervisors has 03 members (01 Head and 02 Members). The members of the Board of Supervisors are assigned specific tasks in supervision and control, regularly exchange information with each other and fully participate in meetings of the Board of Directors when invited to attend.

In 2024, the Board of Supervisors monitored and inspected compliance with the provisions of the Enterprise Law, the Company's Charter, the implementation of the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Resolutions of the Company's Board of Directors, specifically as follows:

- Supervise the implementation of basic construction investment projects, investment promotion,...
- Examine the implementation of financial indicators;
- Examine the implementation of salary fund and employee policies and regimes.
- Review the Company's 2024 Financial Statements (audited) to ensure that material errors in financial data are limited, and that the Company's financial statements honestly and reasonably reflect the Company's assets and capital situation.
- Inspect and supervise information disclosure activities of public companies according to current laws.

In 2024, the Board of Supervisors did not receive any requests from Shareholders or groups of Shareholders holding 5% or more of shares to review the Company's operations or the management of the Board of Directors or the Company's Executive Board.

3. Internal persons transactions and remuneration of the Board of Directors and the Board of Supervisors of the Company

***. Stock transactions of internal persons and persons related to internal persons of the Company: None**

***. Transactions and contracts of the company with related persons: None**

***. Salary, bonus, remuneration, benefits:**

No.	Full name	Position	2024
1	Mr. Pham Trung Thai	Chairman of the Board	1.116.239.000

2	Mr. Nguyen Xuan Thanh	Board of Directors' member	60.000.000
3	Mr. Nguyen Trong Hung	Board of Directors' member	60.000.000
4	Mrs. Tran Thi Thanh Binh	Board of Directors' member	60.000.000
5	Mr. Dang Van Thieu	Board of Directors' member/ General Director	657.831.000
6	Mr. Nguyen Duc Huynh	Board of Directors' member	60.000.000
7	Mr. Bui Gia Hung	Deputy General Director	646.384.000
8	Mr. Luong Van Duc	Deputy General Director	647.351.000
9	Mr. Nguyen Dinh Duc	Head of Board of Supervisors	348.133.000
10	Mr. Do Phu Hong Quan	Board of Board of Supervisors	60.000.000
11	Mr. Tran Duc Nam	Board of Board of Supervisors	60.000.000
Total			3.775.938.000

VI. Financial Statements: Attached is the audited 2024 Financial Statement issued on March 10, 2025.

Recipient:

- As sent;
- Company Board of Supervisors (For information);
- Company Board of Managements (For information);
- Company Secretary (For information);
- Company Website (For posting);
- Archived: Office, BoD's Office.

**LEGAL REPRESENTATIVE
CHAIRMAN OF THE BOARD OF
DIRECTORS**



Pham Trung Thai