

Mẫu 08 CBTT/SGDHN

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

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

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

Số: 82 /CBTT-VRG
V/v: Công bố thông tin

Hải Phòng, ngày 16 tháng 03 năm 2025

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

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

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

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thu

Số: 63/BC-HĐQT

TP.Hải Phòng, ngày 16 tháng 03 năm 2026


BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi:

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

I. Thông tin chung:

1. 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 Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam
Số điện thoại	(0220) 3838 025
Số fax	(0220) 3838 024
Website	http://vrg-vn.com
Mã cổ phiếu	VRG
Logo	



❖ **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	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 Nghị), 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.
2025	<ul style="list-style-type: none"> - Trụ sở Văn phòng đại diện - Hội đồng quản trị chuyển về địa chỉ tại 374 Bạch Đằng, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội. - Thành lập Văn phòng đại diện - Ban Quản lý và Phát triển Dự án Khu vực miền Trung tại số 2A, đường Lê Mao, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

❖ Ngành nghề kinh doanh:

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

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

❖ 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:

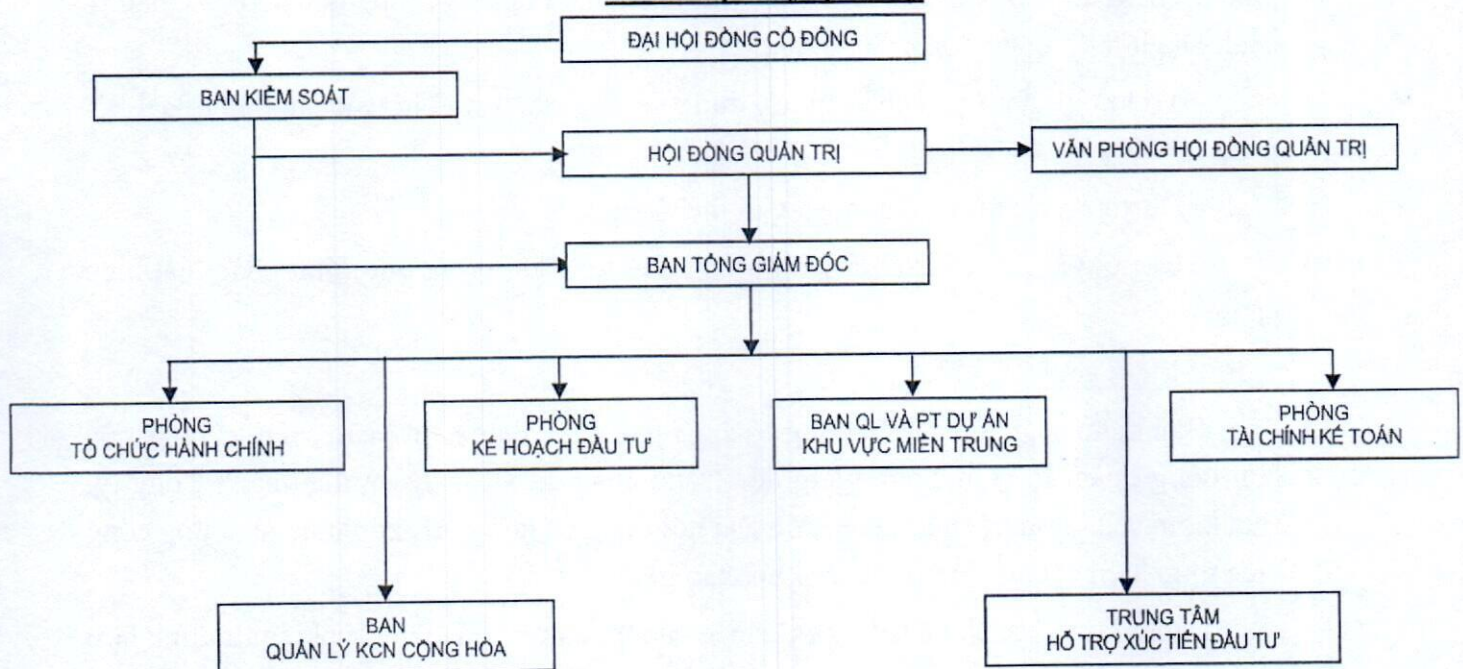
- Toàn quốc.

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 Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

***. 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 Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

***. 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;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

***. 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;

Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

***. 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; 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; Thực hiện công tác hành chính quản trị, tiền lương, thưởng cho cán bộ công nhân viên Công ty.

***. 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 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.

***. Ban quản lý và phát triển Dự án khu vực miền Trung:**

- Thực hiện chức năng văn phòng liên lạc của Công ty đối với khách hàng.
- Xúc tiến, quảng bá giới thiệu các sản phẩm dịch vụ của Công ty đến khách hàng;
- Nghiên cứu thị trường để thúc đẩy cơ hội mua bán, cung ứng các sản phẩm dịch vụ của Công ty.
- Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các hợp đồng đã ký kết.

***. Các hoạt động khác theo quy định của pháp luật.**

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 2025 thông qua gồm: Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) quy mô rộng 190 ha; Dự án Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải (162ha); Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (nay là tỉnh Tây Ninh) (75ha và 07ha đất tái định cư).

Triển khai các dự án mới bao gồm:

- Dự án tại tỉnh Nghệ An: Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ (Diện tích 48,57ha) và Phương án lắp đặt dây truyền sản xuất tinh dầu xuất khẩu; Dự án Nhà máy điện mặt trời hồ Khe Gỗ (Công suất: 200MW); Dự án Nhà máy điện mặt trời nổi hồ Vực Mấu (Công suất: 160MW).

- Dự án tại tỉnh Tây Ninh: Khu công nghiệp Cầu Khởi giai đoạn 1 (Diện tích 500ha); Cụm Công nghiệp Long Thuận (Diện tích 75ha); Cụm công nghiệp Phước Tuy (Diện tích 75ha); Cảng Logistics tại xã Cần Đước.

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 Hải Phòng, tỉnh Tây Ninh 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:**

Công ty xác định nguồn lực con người là nền tảng cốt lõi cho sự phát triển bền vững. Theo đó, Công ty tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, hoàn thiện hệ thống điều hành theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả. Công tác kiện toàn tổ chức được chú trọng thông qua việc rà soát, sắp xếp, bổ sung và bố trí nhân sự phù hợp tại các Phòng, Ban chuyên môn, bảo đảm mỗi cá nhân được phát huy tối đa năng lực và sở trường, từ đó nâng cao hiệu suất và chất lượng thực thi công việc.

Song song với việc củng cố nền tảng quản trị, Công ty tập trung ưu tiên nguồn lực tài chính và nhân sự nhằm triển khai chiến lược phát triển trung và dài hạn trong lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là bất động sản. Trọng tâm là đầu tư xây dựng và phát triển các dự án Khu công nghiệp, Khu đô thị và Khu dân cư. Không chỉ tập trung tại thành phố Hải Phòng, Công ty định hướng mở rộng phạm vi đầu tư ra các tỉnh, thành phố khác trong đó có tỉnh Nghệ An, tỉnh Tây Ninh và các tỉnh, thành phố khác trên cả nước khi điều kiện thị trường và cơ hội đầu tư thuận lợi, từng bước nâng cao vị thế, năng lực cạnh tranh và giá trị doanh nghiệp.

***. Mục tiêu phát triển bền vững:**

Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục hoàn thiện mô hình phát triển Khu công nghiệp theo định hướng xanh và bền vững, tăng cường ứng dụng khoa học - công nghệ trong quản lý vận hành, tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên và giảm thiểu phát thải ra môi trường. Công ty định hướng từng bước chuyển đổi sang mô hình khu công nghiệp sinh thái, thúc đẩy các doanh nghiệp thứ cấp áp dụng công nghệ sạch, sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả, hướng tới mục tiêu phát triển hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế và bảo vệ môi trường.

Song song với đó, Công ty tiếp tục nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng dịch vụ trong Khu công nghiệp, đảm bảo môi trường đầu tư thuận lợi, minh bạch và an toàn cho các nhà đầu tư. Công tác quản lý, giám sát môi trường được thực hiện thường xuyên, nghiêm túc; các chỉ tiêu kỹ thuật về nước thải, khí thải và chất thải rắn luôn được kiểm soát chặt chẽ theo đúng quy định của pháp luật.

Với phương châm phát triển gắn liền với trách nhiệm xã hội, Công ty tiếp tục đồng hành cùng địa phương trong các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng và nâng cao chất lượng đời sống người dân. Đồng thời, Công ty duy trì việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, đóng góp tích cực vào ngân sách tỉnh Hải Phòng, qua đó khẳng định vai trò và vị thế của doanh nghiệp trong tiến trình phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Trên nền tảng chiến lược rõ ràng, hệ thống quản trị ngày càng hoàn thiện và định hướng phát triển bền vững, Công ty tin tưởng sẽ tiếp tục củng cố uy tín, nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo lập giá trị gia tăng lâu dài cho cổ đông, đối tác và cộng đồng.

6. Các rủi ro:

6.1. Rủi ro về kinh tế:

Rủi ro kinh tế là nhóm rủi ro mang tính hệ thống, phát sinh từ các biến động của môi trường kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách tài khóa - tiền tệ... Những yếu tố này có thể tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nói chung và lĩnh vực hoạt động của Công ty nói riêng, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế trong nước ngày càng hội nhập sâu rộng với kinh tế toàn cầu.

Sự biến động của lãi suất có thể ảnh hưởng đến chi phí vốn và khả năng tiếp cận nguồn tài trợ; biến động tỷ giá có thể tác động đến giá trị đầu tư, chi phí đầu vào và dòng tiền; trong khi đó, lạm phát và suy giảm tăng trưởng kinh tế có thể ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư và sức hấp thụ của thị trường. Do đó, việc phân tích, đánh giá thường xuyên các yếu tố vĩ mô có ý nghĩa quan trọng trong công tác dự báo và quản trị rủi ro của Công ty.

- Biện pháp quản trị rủi ro:

+ Chủ động theo dõi sát diễn biến kinh tế trong nước và quốc tế nhằm kịp thời xây dựng các kịch bản ứng phó phù hợp khi rủi ro phát sinh.

+ Thực hiện kiểm soát chặt chẽ chi phí, tối ưu hóa việc sử dụng nguồn lực, nâng cao hiệu quả hoạt động nhằm tăng khả năng chống chịu trước biến động thị trường.

+ Duy trì cơ cấu tài chính an toàn, cân đối giữa nguồn vốn vay và vốn chủ sở hữu, đảm bảo khả năng thanh toán và ổn định dòng tiền.

+ Thường xuyên cập nhật, đánh giá tác động của các biến động về lãi suất, tỷ giá và chính sách tiền tệ để có phương án điều chỉnh kế hoạch tài chính, đầu tư phù hợp.

6.2. Rủi ro về cạnh tranh:

Trong bối cảnh dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu và tác động của căng thẳng thương mại giữa Hoa Kỳ và Trung Quốc, Việt Nam được đánh giá là một trong những quốc gia hưởng lợi nhờ vị trí địa lý thuận lợi, môi trường chính trị ổn định và chi phí cạnh tranh. Thời gian qua, nhiều tập đoàn quốc tế đã lựa chọn Việt Nam làm điểm đến đầu tư, qua đó thúc đẩy nhu cầu thuê đất và phát triển hạ tầng khu công nghiệp.

Bên cạnh cơ hội, xu hướng này cũng làm gia tăng mức độ cạnh tranh trong phân khúc bất động sản công nghiệp. Chính phủ đẩy mạnh quy hoạch, phát triển các Khu công nghiệp và Cụm công nghiệp trên phạm vi cả nước, kéo theo sự tham gia ngày càng nhiều của các doanh nghiệp trong lĩnh vực này. Sự gia tăng nguồn cung và số lượng chủ đầu tư làm cho cạnh tranh trong thu hút vốn đầu tư, đặc biệt là các dự án FDI chất lượng cao, ngày càng gay gắt.

Trong bối cảnh đó, nếu không có chiến lược phát triển phù hợp và lợi thế cạnh tranh rõ ràng, doanh nghiệp có thể đối mặt với áp lực về giá thuê, tỷ lệ lấp đầy và hiệu quả khai thác dự án.

- Biện pháp quản trị rủi ro:

+ Chủ động nghiên cứu, phân tích xu hướng thị trường và nhu cầu của nhà đầu tư nhằm xây dựng chính sách thu hút linh hoạt, phù hợp với từng nhóm khách hàng mục tiêu.

+ Tập trung nguồn lực đầu tư, đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo sẵn sàng quỹ đất sạch và điều kiện bàn giao kịp thời cho nhà đầu tư.

+ Phát huy lợi thế cạnh tranh về vị trí địa lý, kết nối hạ tầng giao thông và chất lượng cơ sở hạ tầng của Khu công nghiệp.

+ Duy trì và mở rộng quan hệ với khách hàng hiện hữu, thường xuyên cập nhật nhu cầu, nâng cao chất lượng dịch vụ và chính sách hậu mãi nhằm gia tăng sự hài lòng và khả năng tái đầu tư.

+ Nâng cao uy tín thương hiệu, tăng cường hoạt động xúc tiến đầu tư, hợp tác với các đơn vị tư vấn và tổ chức xúc tiến thương mại trong và ngoài nước.

6.3. Rủi ro pháp luật:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh trực tiếp bởi hệ thống chính sách, pháp luật của Nhà nước trong các lĩnh vực đầu tư, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản, môi trường, thuế và các quy định có liên quan khác. Sự thay đổi trong định hướng điều hành của Chính phủ hoặc việc ban hành, sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật có thể tác động đến tiến độ triển khai dự án, chi phí đầu tư, hiệu quả kinh doanh cũng như khả năng thu hút nhà đầu tư.

Trong bối cảnh hệ thống pháp luật Việt Nam đang tiếp tục được hoàn thiện nhằm phù hợp với yêu cầu phát triển và hội nhập, các quy định mới có thể phát sinh những yêu cầu bổ sung về thủ tục, điều kiện kinh doanh hoặc tiêu chuẩn kỹ thuật, từ đó ảnh hưởng nhất định đến hoạt động của Công ty nếu không kịp thời cập nhật và điều chỉnh.

- Biện pháp quản trị rủi ro:

+ Thường xuyên theo dõi, nghiên cứu và cập nhật kịp thời các văn bản pháp luật, chính sách mới liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty để chủ động điều chỉnh kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp.

+ Tăng cường công tác pháp chế nội bộ, phối hợp với các đơn vị tư vấn pháp lý

chuyên nghiệp nhằm đảm bảo việc triển khai dự án tuân thủ đúng quy định hiện hành.

+ Chủ động xây dựng các phương án dự phòng trong trường hợp có thay đổi chính sách ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả đầu tư.

+ Nghiêm túc tuân thủ các quy định của pháp luật trong toàn bộ hoạt động của Công ty, đảm bảo tính minh bạch, hạn chế tối đa các rủi ro pháp lý phát sinh.

6.4. Rủi ro môi trường:

Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là bất động sản công nghiệp, Công ty có trách nhiệm tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường. Hoạt động thu hút các nhà đầu tư thuộc nhiều ngành nghề, lĩnh vực sản xuất khác nhau có thể làm phát sinh đa dạng nguồn nước thải, khí thải và chất thải rắn, từ đó gia tăng yêu cầu về công tác thu gom, phân loại và xử lý, đồng thời kéo theo chi phí vận hành đáng kể.

Bên cạnh đó, quá trình xây dựng, hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Công ty cũng như hoạt động triển khai dự án của các nhà đầu tư thứ cấp có thể gây tác động nhất định đến môi trường xung quanh nếu không được kiểm soát chặt chẽ. Trong trường hợp công tác quản lý môi trường không được thực hiện đầy đủ, doanh nghiệp có thể đối mặt với rủi ro pháp lý, chi phí khắc phục và ảnh hưởng đến uy tín thương hiệu.

- Biện pháp quản trị rủi ro:

+ Nhận thức rõ tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường đối với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty đã chủ động đánh giá các yếu tố có nguy cơ gây ô nhiễm ngay từ giai đoạn lập, thẩm định và triển khai dự án.

+ Đầu tư xây dựng và vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung hiện đại, đảm bảo đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật hiện hành trước khi xả thải ra môi trường.

+ Thực hiện giám sát định kỳ chất lượng môi trường; phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng trong công tác kiểm tra, thanh tra và báo cáo môi trường.

+ Lựa chọn, sàng lọc các dự án đầu tư thứ cấp phù hợp với định hướng phát triển bền vững của Khu công nghiệp; ưu tiên các ngành nghề sử dụng công nghệ sạch, thân thiện với môi trường và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật liên quan.

+ Tăng cường tuyên truyền, hướng dẫn các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường, góp phần xây dựng hình ảnh Khu công nghiệp xanh - hiện đại - an toàn.

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 úng 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 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 2025:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Thông tin chung:

Bước sang năm 2025, ngành bất động sản khu công nghiệp tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng tích cực nhờ nền tảng dòng vốn FDI ổn định, quá trình tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu và chiến lược đa dạng hóa địa điểm sản xuất của các tập đoàn quốc tế. Việt Nam tiếp tục khẳng định vai trò là điểm đến hấp dẫn trong khu vực nhờ môi trường chính trị ổn định, các hiệp định thương mại tự do đã ký kết và lợi thế cạnh tranh về chi phí lao động.

Tuy nhiên, năm 2025 cũng đặt ra nhiều thách thức đối với các doanh nghiệp trong ngành, bao gồm áp lực gia tăng chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng và chi phí vốn; yêu cầu pháp lý ngày càng chặt chẽ; cũng như mức độ cạnh tranh cao giữa các khu công nghiệp trong thu hút các dự án FDI chất lượng cao. Xu hướng lựa chọn khu công nghiệp xanh, hạ tầng đồng bộ và dịch vụ hỗ trợ chuyên nghiệp ngày càng trở thành tiêu chí quan trọng của nhà đầu tư.

Trong bối cảnh đó, Công ty định hướng tiếp tục đẩy mạnh công tác xúc tiến đầu tư, tập trung vào các ngành nghề có giá trị gia tăng cao, thân thiện với môi trường và phù hợp với định hướng phát triển bền vững. Đồng thời, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng hạ tầng kỹ thuật, tối ưu chi phí vận hành, cải thiện dịch vụ khách hàng và

duy trì cơ cấu tài chính an toàn nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và đảm bảo hiệu quả kinh doanh.

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

Kết thúc năm 2025, lợi nhuận trước thuế ghi nhận 46,044 tỷ đồng, đạt 34,50% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đề ra. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận 35,994 tỷ đồng, đạt 35,48% so với kế hoạch đề ra, cụ thể như bảng tổng hợp dưới đây:

Bảng: Tình hình thực hiện kế hoạch năm 2025

Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch ĐHCĐ 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện /Kế hoạch (%)
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ VNĐ	133,451	46,044	34,50%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ VNĐ	101,451	35,994	35,48%

- Kết quả kinh doanh qua các năm:

Bảng: Chỉ tiêu kết quả kinh doanh giai đoạn từ năm 2023-2025

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng Doanh thu	Triệu đồng	551,503	122,558	137,944
Tổng chi phí	Triệu đồng	312,074	40,780	91,899
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	239,429	81,777	46,044
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	186,587	58,690	35,994

Qua số liệu kết quả kinh doanh giai đoạn 2023–2025 cho thấy hoạt động của Công ty vẫn duy trì được sự ổn định nhất định. Sau khi doanh thu năm 2024 giảm so với năm 2023, sang năm 2025 doanh thu đã có dấu hiệu phục hồi, đạt 137,944 tỷ đồng, tăng khoảng 12,6% so với năm 2024.

Tuy nhiên, trong năm 2025 Công ty chịu áp lực gia tăng từ các khoản chi phí phục vụ hoạt động, khiến tổng chi phí tăng so với năm trước. Điều này phần nào ảnh hưởng đến kết quả lợi nhuận, với lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế ghi nhận lần lượt khoảng 46,04 tỷ đồng và 35,99 tỷ đồng.

Nhìn chung, mặc dù hiệu quả lợi nhuận trong năm 2025 có sự điều chỉnh so với năm 2024, Công ty vẫn duy trì được kết quả kinh doanh dương. Diễn biến này phản ánh giai đoạn Công ty tiếp tục củng cố hoạt động, cân đối giữa mục tiêu tăng trưởng doanh thu và yêu cầu đầu tư, duy trì năng lực hoạt động trong bối cảnh chi phí có xu hướng gia tăng.

- Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận theo sản phẩm

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị (Tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (Tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (Tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	548,84	99,5161	113,58	92,6836	133,95	97,1036
2	Doanh thu hoạt động tài chính	2,66	0,4823	8,96	7,3115	3,99	2,8925
3	Doanh thu khác	0,0085	0,0015	0,006	0,0049	0,005	0,0039
	Tổng	551,50	100,00	122,55	100,00	137,94	100,00

Trong cơ cấu doanh thu theo sản phẩm, doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ tiếp tục giữ vai trò là nguồn thu chủ đạo của Công ty, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu qua các năm. Cụ thể, năm 2023 nguồn doanh thu này chiếm khoảng 99,52% tổng doanh thu; năm 2024 chiếm 92,68% và đến năm 2025 tăng trở lại lên mức 97,10%. Điều này cho thấy hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty vẫn duy trì vị thế chủ lực trong cơ cấu doanh thu.

Bên cạnh đó, doanh thu từ hoạt động tài chính có sự biến động giữa các năm, với tỷ trọng năm 2024 tăng lên 7,31% trước khi điều chỉnh về mức 2,89% trong năm 2025. Diễn biến này phản ánh sự thay đổi linh hoạt trong việc tận dụng các nguồn thu bổ trợ cho hoạt động kinh doanh của Công ty theo từng giai đoạn.

Đối với doanh thu khác, giá trị và tỷ trọng trong tổng doanh thu vẫn ở mức rất nhỏ và không có ảnh hưởng đáng kể đến cơ cấu doanh thu chung của Công ty.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Thành viên Hội đồng quản trị:

T	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	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	Thành viên	22/4/2022		0%
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	Năm 2020	Miễn nhiệm ngày 27/6/2025	0%
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	30/06/2021		0%
5	Bà Phạm Thị Tuyết	Thành viên	28/6/2024		0,04%
6	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	28/6/2024		0%
7	Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên	28/6/2024		0%
8	Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên	27/6/2025		0,01%

- Thành viên Ban kiểm soát:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	Tỷ lệ sở hữu cổ phần của cá nhân tại Công ty
1	Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng ban	28/06/2024		0%
2	Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên	23/06/2023		0%
3	Ông Trần Đức Nam	Thành viên	28/06/2024		0%

3. Thành viên Ban Điều hành:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	Tỷ lệ sở hữu cổ phần của cá nhân tại Công ty
1	Ông Đặng Văn Thiệu	TGD	Thạc sỹ Tài chính kế toán	24/06/2020		0%
2	Ông Bùi Gia Hưng	P.TGD	Cử nhân Kinh tế	25/10/2005		0%
3	Ông Lương Văn Đức	P.TGD	Kỹ sư Xây dựng	01/02/2021	20/3/2025	0%
4	Ông Mai Thế Thư	KTT	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 31/12/2025 là: 72 người.

Trong đó: + Nam: 48 chiếm 66,7%.

+ Nữ : 24 chiếm 33,3%.

- Chất lượng lao động:

Trong đó: + Thạc sỹ: 02 chiếm 2,8 %.

+ Đại học: 50 chiếm 69,5 %.

+ Trung cấp: 03 chiếm 4,1 %.

+ Công nhân kỹ thuật, Lao động phổ thông: 17 chiếm 23,6 %.

- Cơ cấu nhân sự như bảng tổng hợp dưới đây:

STT	Diễn giải	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	Theo trình độ lao động	46	57	72
1	Đại học và trên Đại học	25	37	52
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	2	3	03
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật, Lao động phổ thông	19	17	17
II	Theo đối tượng lao động	46	57	72
1	Lao động trực tiếp	0	0	0
2	Lao động gián tiếp	46	57	72
III	Theo giới tính	46	57	72
1	Nam	35	44	48
2	Nữ	13	13	24

- 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.

5. 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 (nay là Khu Công nghiệp Cộng Hòa - phường Trần Hưng Đạo - thành phố Hải Phòng) 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 2025 ước đạt 591,416 tỷ đồng, giá trị giải ngân đạt 582,967 tỷ đồng.

- Hiện tại Công ty đã thu hút được 15 Nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng diện tích đã cho thuê 118 ha (đạt 97% 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 (m ²)	Tổng vốn đầu tư của dự án (triệu USD)	Tên dự án
I	Nhà đầu tư trong nước	530.876,87	87,08	
1	Công ty TNHH Nice Ceramic	525.529,17	84,80	Sản xuất gạch ốp lát cao cấp
2	Công ty CP Công nghệ	5.347,70	2,28	Chiết suất dược liệu, sản

TT	Tên Nhà đầu tư	Diện tích thuê (m2)	Tổng vốn đầu tư của dự án (triệu USD)	Tên dự án
	sinh học dược liệu Chí Linh			xuất thực phẩm bảo vệ sức khỏe
II	Nhà đầu tư nước ngoài	652.374,57	294,33	
1	Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	34.992,00	9,90	Sản xuất, gia công, kinh doanh đồ dùng sinh hoạt từ hạt nhựa
2	Công ty TNHH Điện tử POYUN Việt Nam	50.067,50	12,00	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	41.227,50	5,556	Sản xuất, gia công loa và linh kiện loa
4	Công ty TNHH Công nghệ DAINTY&GEMMY Việt Nam	50.067,50	6,061	Nhà máy sản xuất, gia công Amplifier, loa và linh kiện Amplifile, loa
5	Công ty TNHH SUN ACOUSTIC VINA	41.227,50	13,739	Sản xuất và gia công củ loa, phân tần, loa thành phẩm
6	Công ty TNHH Cổ phần dây điện công nghiệp Jung Shing	36.335	10,40	Sản xuất , gia công dây điện
7	Công ty TNHH Achim Việt Nam	10.000	2,57	Chế biến, bảo quản Hải sâm, 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...
11	Công ty TNHH công nghiệp Double Oak Việt Nam	12.468,62	10	Sản xuất tấm nhựa dẻo PVC dùng trong xây dựng

TT	Tên Nhà đầu tư	Diện tích thuê (m ²)	Tổng vốn đầu tư của dự án (triệu USD)	Tên dự án
12	Công ty TNHH Công nghệ Ho Star VN	10.000,00	9,1	Sản xuất đồ chơi bằng nhựa cao cấp
13	Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam (<i>Mở rộng</i>)	25.291	10	Sản xuất gia công đồ dùng sinh hoạt cao cấp từ hạt nhựa
Tổng cộng:		1.183.251,44	381,40	

6. Tình hình tài chính:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm (%)
		(ĐVT: Đồng)	(ĐVT: Đồng)	(ĐVT: Đồng)	
1	Tổng giá trị tài sản	1.169.943.800.504	1.028.545.763.435	940.103.439.705	-8,60%
2	Doanh thu thuần	548.836.250.142	113.587.777.352	133.948.388.040	17,93%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	239.976.852.041	82.544.497.812	46.263.868.039	-43,95%
4	Lợi nhuận khác	(547.858.643)	(766.616.065)	(218.920.879)	
5	Lợi nhuận trước thuế	239.428.993.398	81.777.881.747	46.044.947.160	-43,70%
6	Lợi nhuận sau thuế	186.587.914.737	58.690.542.841	35.994.769.768	-38,67%

Trong giai đoạn 2023-2025, tình hình tài chính của Công ty có sự điều chỉnh phù hợp với diễn biến hoạt động kinh doanh và định hướng quản trị nguồn lực. Tổng giá trị tài sản của Công ty đến năm 2025 đạt 940,103 tỷ đồng, giảm khoảng 8,60% so với năm 2024. Sự biến động này chủ yếu phản ánh việc Công ty thực hiện cơ cấu lại nguồn lực tài sản, tập trung nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tối ưu hóa các khoản mục trên bảng cân đối kế toán.

Về kết quả hoạt động kinh doanh, doanh thu thuần năm 2025 đạt 133,948 tỷ đồng, tăng 17,93% so với năm 2024, cho thấy hoạt động kinh doanh đã có dấu hiệu cải thiện sau giai đoạn điều chỉnh trước đó. Tuy nhiên, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận trước thuế năm 2025 lần lượt đạt 46,264 tỷ đồng và 46,045 tỷ đồng, giảm so với

năm trước. Nguyên nhân chủ yếu đến từ sự gia tăng của các khoản chi phí phục vụ hoạt động và việc Công ty tiếp tục đầu tư, duy trì nguồn lực cho các hoạt động kinh doanh trong giai đoạn hiện tại.

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 35,995 tỷ đồng. Mặc dù có sự điều chỉnh so với năm 2024, Công ty vẫn duy trì được kết quả kinh doanh dương, đồng thời tiếp tục đảm bảo các hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra ổn định. Nhìn chung, các chỉ tiêu tài chính cho thấy Công ty đang trong quá trình cân đối giữa mục tiêu tăng trưởng doanh thu và việc kiểm soát chi phí, hướng tới nâng cao hiệu quả hoạt động trong các giai đoạn tiếp theo.

- Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	4,588	5,386
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	4,586	5,384
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,604	0,628
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	1,525	1,685
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,103	0,136
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,517	0,269
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	0,144	0,103
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,057	0,038
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,727	0,345

Qua các chỉ tiêu tài chính năm 2024–2025 cho thấy tình hình tài chính của Công ty nhìn chung vẫn duy trì ở mức an toàn và ổn định.

Về khả năng thanh toán, các hệ số thanh toán của Công ty đều ở mức cao và có xu hướng cải thiện trong năm 2025. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 4,588 năm 2024 lên 5,386 năm 2025; hệ số thanh toán nhanh cũng tăng nhẹ từ 4,586 lên 5,384. Điều này cho thấy Công ty vẫn đảm bảo tốt khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ ngắn hạn, đồng thời duy trì nguồn tài sản ngắn hạn ở mức tương đối vững chắc.

Đối với cơ cấu nguồn vốn, hệ số nợ trên tổng tài sản và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu năm 2025 lần lượt đạt 0,628 và 1,685, tăng nhẹ so với năm 2024. Sự thay đổi này phản ánh việc Công ty có sự điều chỉnh trong cơ cấu nguồn vốn nhằm phục vụ nhu cầu hoạt động và phát triển kinh doanh trong giai đoạn hiện tại.

Về năng lực hoạt động, vòng quay tổng tài sản năm 2025 đạt 0,136, tăng so với mức 0,103 của năm 2024, cho thấy hiệu quả khai thác và sử dụng tài sản của Công ty đã có sự cải thiện nhất định.

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

- Cổ phần:

Tính đến hết ngày 31/12/2025, 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	-	-
	Tổng	<u>25.894.868</u>	<u>100</u>
1	Cổ đông tổ chức	20.325.628	78,49
2	Cổ đông cá nhân	5.569.240	21,51
3	Cổ phiếu quỹ	-	-
	Tổng	<u>25.894.868</u>	<u>100</u>
1	Cổ đông trong nước	25.822.278	99,72%
2	Cổ đông nước ngoài	72.590	0,28%
	Tổng	<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

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

- Tác động lên môi trường:

Công ty luôn tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong hoạt động đầu tư và vận hành Khu công nghiệp. Công tác bảo vệ môi trường được triển khai thường xuyên, đồng bộ và có hệ thống, cụ thể: Không thu hút đầu tư đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực có nguy cơ gây ô nhiễm cao; Tăng cường quản lý, giám sát, tư vấn và hỗ trợ các doanh nghiệp thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường trong suốt quá trình xây dựng cơ bản và hoạt động sản xuất; Thực hiện hiệu quả công tác vệ sinh môi trường thông qua việc kiểm soát chặt chẽ lượng nước thải, rác thải, khí thải phát sinh. Đồng thời, Công ty chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng trong công tác thẩm định, cấp phép và kiểm tra định kỳ hoạt động xả thải, đảm bảo tuân thủ đúng quy chuẩn kỹ thuật và quy định pháp luật hiện hành.

- Tiêu thụ năng lượng:

Với lĩnh vực hoạt động chính là đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, ngay từ giai đoạn quy hoạch đến triển khai đầu tư xây dựng, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu và áp dụng các giải pháp sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cụ thể như:

+ Thiết kế, đầu tư và lắp đặt hệ thống chiếu sáng giao thông, hệ thống bơm tăng áp và các thiết bị kỹ thuật trong Khu công nghiệp và khu trung tâm điều hành bằng các



thiết bị hiện đại, công nghệ cao, tiết kiệm điện năng.

+ Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng cho toàn thể cán bộ, công nhân viên; thực hiện các biện pháp quản lý nội bộ như tắt hệ thống điều hòa, thiết bị điện chiếu sáng khi không sử dụng hoặc sau giờ làm việc nhằm giảm thiểu tiêu hao năng lượng không cần thiết.

- Tiêu thụ nước:

Công ty ban hành và duy trì các quy định về kiểm tra, giám sát chất lượng nguồn nước sử dụng trong Khu công nghiệp; xây dựng các tiêu chí đánh giá mức độ tác động của nước thải, chất thải đến môi trường thông qua việc kiểm soát chặt chẽ nguồn nước đầu vào và đầu ra, bao gồm nước thải phát sinh từ khối văn phòng và hoạt động sản xuất của các nhà đầu tư. Toàn bộ nước thải và chất thải trong Khu công nghiệp được xử lý theo đúng quy trình kỹ thuật, đảm bảo an toàn và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Chính sách liên quan đến Người lao động:

Công ty luôn quan tâm bảo đảm sức khỏe, an toàn và quyền lợi của người lao động. Người lao động được trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động theo quy định; tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm; thực hiện nghiêm túc các quy định về an toàn, vệ sinh lao động. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ, công nhân viên thông qua các hoạt động tập thể, phong trào nội bộ, góp phần nâng cao sự gắn kết và xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, ổn định và bền vững.

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

Với định hướng phát triển bền vững, Công ty không chỉ tập trung vào hiệu quả sản xuất kinh doanh mà còn quan tâm đến lợi ích chung của cộng đồng, đặc biệt là khu vực xung quanh Khu công nghiệp Cộng Hòa. Công ty tích cực tham gia và hỗ trợ kinh phí cho các hoạt động an sinh xã hội, chương trình từ thiện, công tác phòng chống và khắc phục hậu quả thiên tai, dịch bệnh; đồng hành cùng địa phương trong các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội, góp phần xây dựng hình ảnh doanh nghiệp có trách nhiệm và gắn bó lâu dài với cộng đồng.

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 2025 (ĐVT: Tỷ VND)	Thực hiện (ĐVT: Tỷ VND)		Tỷ lệ (%)	
		Năm 2024	Năm 2025	Thực hiện năm 2025/Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025/Thực hiện năm 2024
Lợi nhuận trước thuế	133,451	81,777	46,044	34,50	56,30

Lợi nhuận sau thuế	101,451	58,690	35,994	35,48	61,33
--------------------	---------	--------	--------	-------	-------

Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2025 đã được thông qua, kết quả thực hiện lợi nhuận của Công ty trong năm có sự chênh lệch nhất định so với mục tiêu đề ra. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt 46,044 tỷ đồng, tương ứng khoảng 34,50% kế hoạch năm; lợi nhuận sau thuế đạt 35,994 tỷ đồng, tương ứng khoảng 35,48% kế hoạch đề ra. So với kết quả thực hiện năm 2024, lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận sau thuế năm 2025 lần lượt đạt 56,30% và 61,33%. Diễn biến này chủ yếu phản ánh bối cảnh hoạt động kinh doanh trong năm có nhiều yếu tố tác động, bao gồm sự biến động của thị trường và áp lực gia tăng từ các khoản chi phí phục vụ hoạt động.

Mặc dù kết quả thực hiện chưa đạt kế hoạch đề ra, Công ty vẫn duy trì được hoạt động kinh doanh ổn định và đảm bảo kết quả lợi nhuận dương trong năm 2025. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục rà soát các giải pháp quản trị chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động và tận dụng các cơ hội thị trường nhằm từng bước cải thiện kết quả kinh doanh trong các giai đoạn tiếp theo.

2. Tình hình tài chính:

- Tình hình tài sản:

Chỉ tiêu	Năm 2024 (ĐVT: VNĐ)	Năm 2025 (ĐVT: VNĐ)	Chênh lệch	
			Số tiền (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
A. Tài sản ngắn hạn	405.188.890.643	333.416.543.852	(71.772.346.791)	-17,71%
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	126.784.068.194	159.203.195.626	32.419.127.432	25,57%
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	150.018.633.929	18.633.929	(150.000.000.000)	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	103.539.911.060	146.205.619.298	42.665.708.238	41,21%
IV. Hàng tồn kho	159.675.000	140.820.390	(18.854.610)	-11,81%
V. Tài sản ngắn hạn khác	24.686.602.460	27.848.274.609	3.161.672.149	12,81%
B. Tài sản dài hạn	623.356.872.792	606.686.895.853	(16.669.976.939)	-2,67%
I. Các khoản phải thu dài	89.861.655.128	76.972.190.770	(12.889.464.358)	-14,34%

hạn				
II. Tài sản cố định	89.829.313.154	108.213.194.069	18.383.880.915	20,47%
III. Bất động sản đầu tư	87.885.170.106	231.235.619.727	143.350.449.621	163,11%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	330.272.494.504	163.473.361.797	(166.799.132.707)	-50,50%
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	25.300.000.000	25.300.000.000	-	0,00%
VI. Tài sản dài hạn khác	208.239.900	1.492.529.490	1.284.289.590	616,74%
Tổng cộng tài sản	1.028.545.763.435	940.103.439.705	(88.442.323.730)	-8,60%

- Tình hình nợ phải trả:

Chỉ tiêu	Năm 2024 (ĐVT: Đồng)	Năm 2025 (ĐVT: Đồng)	Chênh lệch	
			Số tiền (Đồng)	Tỷ lệ (%)
I. Nợ ngắn hạn	88.313.792.475	61.906.383.722	(26.407.408.753)	-29,90%
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	17.129.321.996	9.655.189.614	(7.474.132.382)	-43,63%
2. Thuế và các khoản phải nộp NN	16.193.429.690	9.807.713.274	(6.385.716.416)	-39,43%
3. Phải trả người lao động	26.333.477.380	9.422.103.380	(16.911.374.000)	-64,22%
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	5.231.675.971	7.179.009.958	1.947.333.987	37,22%
5. Phải trả ngắn hạn khác	5.295.514.788	6.615.994.846	1.320.480.058	24,94%
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	8.305.864.296	8.305.864.296	-	0,00%

7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.824.508.354	10.920.508.354	1.096.000.000	11,16%
II. Nợ dài hạn	532.919.913.738	528.063.266.993	(4.856.646.745)	-0,91%

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

Bên cạnh việc phát huy vai trò của đội ngũ chuyên gia có nhiều năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực Công ty đã và đang triển khai đầu tư, Ban Lãnh đạo đồng thời chú trọng thực hiện chiến lược trẻ hóa đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý. Thông qua việc tuyển dụng các nhân sự trẻ có trình độ chuyên môn phù hợp và xây dựng lộ trình đào tạo, bồi dưỡng bài bản, Công ty từng bước hình thành lực lượng kế cận chất lượng cao, bảo đảm tính kế thừa, đổi mới và phát triển bền vững trong dài hạn.

Song song với công tác phát triển nguồn nhân lực, Công ty tiếp tục rà soát, nghiên cứu và hoàn thiện hệ thống Nội quy, Quy chế nội bộ, chức năng và nhiệm vụ của từng phòng ban theo hướng rõ ràng, minh bạch và phù hợp với thực tiễn hoạt động. Việc chuẩn hóa cơ chế quản lý và phân công trách nhiệm nhằm phát huy tối đa tinh thần chủ động, sáng tạo và trách nhiệm của mỗi cán bộ, công nhân viên, góp phần nâng cao hiệu quả điều hành và năng suất lao động toàn Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Công ty VRG đề ra các chủ trương, nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện trong tương lai như sau:

- Thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, sáng tạo và có hiệu quả để phấn đấu hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển được Đại hội Đồng cổ đông thông qua.

- Xây dựng môi trường làm việc hiện đại, thân thiện để thu hút nguồn nhân lực có phẩm chất đạo đức, có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cao, nhất là nhân sự có kỹ thuật và công nghệ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

- Triển khai mạnh mẽ việc nghiên cứu ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin, các công cụ số và trí tuệ nhân tạo (AI) vào mọi khía cạnh, lĩnh vực và chuỗi quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Thiết lập các cơ chế linh hoạt để nhanh chóng ứng phó và xử lý kịp thời, phù hợp, hiệu quả trước những biến động về chính trị, kinh tế toàn cầu cũng như sự phát triển nhanh chóng của khoa học công nghệ.

5. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu về môi trường

Công ty luôn tuân thủ nghiêm túc và đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ

môi trường trong toàn bộ quá trình đầu tư, xây dựng và vận hành Khu công nghiệp. Công tác bảo vệ môi trường được Công ty xác định là một trong những nhiệm vụ quan trọng, gắn liền với mục tiêu phát triển bền vững và hài hòa giữa lợi ích kinh tế với trách nhiệm xã hội. Theo đó, các hoạt động quản lý và bảo vệ môi trường được triển khai một cách thường xuyên, đồng bộ và có hệ thống, nhằm hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh cũng như cộng đồng dân cư trong khu vực.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty luôn xác định nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi quyết định sự phát triển ổn định và bền vững của doanh nghiệp. Vì vậy, Công ty đặc biệt chú trọng xây dựng và triển khai các chính sách nhằm bảo đảm quyền lợi, sức khỏe và môi trường làm việc an toàn cho người lao động. Người lao động được trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động theo đúng quy định của pháp luật và phù hợp với tính chất công việc; đồng thời được phổ biến, đào tạo định kỳ về công tác an toàn, vệ sinh lao động nhằm nâng cao ý thức phòng ngừa rủi ro trong quá trình làm việc. Bên cạnh đó, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ hàng năm để kịp thời theo dõi, chăm sóc và bảo vệ sức khỏe cho người lao động.

Ngoài các chế độ, chính sách theo quy định của pháp luật như tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các quyền lợi khác, Công ty còn quan tâm nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ, công nhân viên thông qua việc tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao, các phong trào thi đua nội bộ, chương trình giao lưu, gắn kết tập thể. Những hoạt động này không chỉ tạo động lực làm việc tích cực mà còn góp phần xây dựng môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp, ổn định và lâu dài, qua đó tăng cường sự gắn bó của người lao động với Công ty và thúc đẩy hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Với định hướng phát triển bền vững, Công ty luôn ý thức rằng sự phát triển của doanh nghiệp cần gắn liền với lợi ích chung của xã hội và cộng đồng địa phương. Bên cạnh việc tập trung nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty còn tích cực thực hiện các hoạt động trách nhiệm xã hội nhằm góp phần hỗ trợ và thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương, đặc biệt là khu vực xung quanh Khu công nghiệp Cộng Hòa.

Trong thời gian qua, Công ty đã chủ động tham gia và hỗ trợ kinh phí cho nhiều hoạt động an sinh xã hội như các chương trình từ thiện, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn, đóng góp vào các quỹ xã hội, quỹ khuyến học tại địa phương. Đồng thời, Công ty cũng tích cực tham gia các hoạt động phòng chống, khắc phục hậu quả thiên tai, dịch bệnh

khi cần thiết, thể hiện tinh thần trách nhiệm và sự sẻ chia với cộng đồng. Bên cạnh đó, Công ty luôn duy trì sự phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong việc triển khai các hoạt động phát triển kinh tế - xã hội, góp phần cải thiện đời sống người dân và thúc đẩy sự phát triển chung của khu vực. Thông qua các hoạt động này, Công ty mong muốn tiếp tục khẳng định hình ảnh một doanh nghiệp có trách nhiệm, phát triển hài hòa với cộng đồng và gắn bó lâu dài với địa phương.

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 2025 (ĐVT: Tỷ VNĐ)	Thực hiện (ĐVT: Tỷ VNĐ)		Tỷ lệ (%)	
		Năm 2024	Năm 2025	Thực hiện năm 2025/Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025/Thực hiện năm 2024
Lợi nhuận trước thuế	133,451	81,777	46,044	34,50	56,30
Lợi nhuận sau thuế	101,451	58,690	35,994	35,48	61,33

Hội đồng quản trị Công ty đánh giá trong năm 2025 Ban điều hành Công ty đã rất cố gắng, nỗ lực giúp Công ty hoạt động hiệu quả, đạt được lợi nhuận cao. Mặc dù kết quả thực hiện chưa đạt kế hoạch đề ra, Công ty vẫn duy trì được hoạt động kinh doanh ổn định và đảm bảo kết quả lợi nhuận dương trong năm 2025. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục rà soát các giải pháp quản trị chi phí, nâng cao hiệu quả hoạt động và tận dụng các cơ hội thị trường nhằm từng bước cải thiện kết quả kinh doanh trong các giai đoạn tiếp theo.

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

- Hội đồng quản trị thường xuyên tổ chức kiểm tra, giám sát hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, Điều lệ hoạt động và Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông.

- Hội đồng quản trị thường xuyên đôn đốc Ban Tổng giám đốc cùng với toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty nêu cao ý thức kỷ luật, trách nhiệm trong việc tổ chức thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh.

- Cùng Ban tổng giám đốc tập trung thực hiện và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh.

- Thực hiện kiểm tra, giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc tuân thủ các quy định hiện hành và các Quy chế quản trị của Công ty trong hoạt động công bố thông tin đối với các Báo cáo tài chính định kỳ, Báo cáo quản trị nội bộ, Báo cáo thường niên và các văn bản công bố thông tin khác.

- Hội đồng quản trị luôn sát sao cùng với Ban điều hành Công ty làm việc trực tiếp với UBND tỉnh, chính quyền địa phương, các cơ quan chức năng có liên quan để tháo gỡ các khó khăn trong công tác hỗ trợ Nhà đầu tư; nghiên cứu để thực hiện các dự án mới; Hỗ trợ hoạt động xúc tiến thu hút đầu tư,...

- Hội đồng quản trị chủ động hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong hoạt động đối ngoại, cụ thể là kết nối với các cấp chính quyền tại một số địa phương đăng ký nhu cầu cho Công ty được nghiên cứu để triển khai các dự án đầu tư mới, các dự án nghiên cứu đều có khả năng cạnh tranh cao (Các KCN và CCN đều nằm trong danh mục được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh và nằm trong kế hoạch và quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021- 2025) đây chính là thế mạnh của thương hiệu VRG qua việc các tỉnh chấp thuận giao cho Công ty VRG làm chủ đầu tư các dự án KCN; CCN là minh chứng về uy tín và khả năng phát triển thương hiệu của Công ty trên địa bàn cả nước.

- Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng làm việc với các cấp chính quyền xem xét tiếp cận đề xuất làm Chủ đầu tư các Dự án điện năng lượng mặt trời (Đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 768/QĐ-TTg ngày 15/04/2025 Quy hoạch điện VIII) và Dự án Khu lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao vùng Bắc Trung Bộ (Đã được Thủ tướng phê duyệt đồ án quy hoạch tại Quyết định số: 746/QĐ-TTg ngày 10/04/2025). Các Dự án nêu trên có tiềm năng phát triển, khả năng thu hồi vốn nhanh; Có hiệu quả lâu dài và phù hợp với định hướng phát triển bền vững lâu dài của Công ty.

- Mặt khác, hội đồng quản trị luôn tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động giám sát, kiểm soát thường xuyên hoặc khi có yêu cầu của Ban kiểm soát.

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

- Định hướng trung và dài hạn

Hội đồng quản trị xác định tiếp tục phát huy vai trò định hướng chiến lược, chủ động xây dựng chủ trương, đường lối và các giải pháp trọng tâm nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh của Công ty. Trọng tâm trong giai đoạn tới là tăng cường thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa; triển khai các thủ tục và điều kiện cần thiết để mở rộng Khu công nghiệp Cộng Hòa giai đoạn 2; đồng thời nghiên cứu, đầu tư phát triển các dự án Khu đô thị, Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp tại các địa bàn có tiềm năng và điều kiện thuận lợi.

- Phương hướng thực hiện:

+ Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc và đội ngũ cán bộ quản lý trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; đảm bảo các quyết định quản trị được thực hiện minh bạch, đúng thẩm quyền và phù hợp với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

+ Sử dụng lao động hợp lý, hiệu quả; tiếp tục nâng cao trình độ chuyên môn, năng lực quản lý của đội ngũ cán bộ thông qua đào tạo, bồi dưỡng thường xuyên; quan tâm chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, từng bước cải thiện thu nhập gắn với hiệu quả sản xuất kinh doanh.

+ Xây dựng và triển khai các phương án đẩy mạnh xúc tiến đầu tư vào Khu công

nghiệp; mở rộng mạng lưới đối tác, tăng cường quảng bá hình ảnh và lợi thế cạnh tranh của Công ty nhằm thu hút các nhà đầu tư có năng lực tài chính và công nghệ phù hợp với định hướng phát triển bền vững.

+ Chủ động cân đối, huy động và sử dụng hiệu quả các nguồn lực tài chính; kiểm soát chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, đảm bảo an toàn tài chính trong quá trình triển khai các dự án đầu tư mới.

Với định hướng rõ ràng và phương thức triển khai đồng bộ, Hội đồng quản trị tin tưởng Công ty sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong trung và dài hạn.

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 bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch	Năm 2005	
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên	22/4/2022	
3	Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	Năm 2020	Miễn nhiệm ngày 27/6/2025
4	Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên	30/06/2021	
5	Bà Phạm Thị Tuyết	Thành viên	28/6/2024	
6	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên	28/6/2024	
7	Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên	28/6/2024	
8	Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên	27/6/2025	

* Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

- Lần 1: Ngày 19/3/2025, 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 2025.

- Lần 2: Ngày 25/4/2025, 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 2025.

- Lần 3: Ngày 26/6/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty phiên họp thường kỳ năm 2025.

- Lần 4: Ngày 11/07/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty về việc Thành lập Văn phòng đại diện của công ty: BAN QUẢN LÝ VÀ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN KHU VỰC MIỀN TRUNG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM - VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN.

- Lần 5: Ngày 03/09/2025, họp Hội đồng quản trị Công ty (Bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) về việc Xin ý kiến biểu quyết của Thành viên Hội đồng quản trị về việc bổ nhiệm lại chức vụ Tổng giám đốc và Kế toán trưởng Công ty.

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 HĐQT	5	100%	
2.	Ông Đặng Văn Thiệu	TV HĐQT	5	100%	
3.	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	TV HĐQT	5	100%	
4.	Ông Nguyễn Trọng Hùng	TV HĐQT	3	60%	Hết nhiệm kỳ ngày 27/06/2025
5.	Ông Nguyễn Hồng Thái	TV HĐQT	4	80%	Vì lí do Công tác và đã có văn bản ủy quyền
6.	Bà Trần Thị Thanh Bình	TV HĐQT	5	100%	
7.	Bà Phạm Thị Tuyết	TV HĐQT	5	100%	
8.	Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	TV HĐQT	2	40%	Bỏ nhiệm ngày 27/06/2025

2. Ban kiểm soát:

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

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	Tỷ lệ sở hữu cổ phần của cá nhân tại Công ty
1	Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng ban	28/06/2024		0%
2	Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên	23/06/2023		0%
3	Ông Trần Đức Nam	Thành viên	28/06/2024		0%

* Các hoạt động của Ban kiểm soát

Trong năm 2025, Ban kiểm soát Công ty đã triển khai 04 cuộc họp xin ý kiến bằng văn bản:

- Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024 và Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025.
- Thông qua biên bản thẩm định BCTC năm 2024 sau kiểm toán của Công ty.
- Thông qua các dự thảo Báo cáo, tờ trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.
- Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động 6 tháng đầu năm và 6 tháng cuối năm.

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	Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng ban	4	100%	100%	
2	Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên	4	100%	100%	
3	Trần Đức Nam	Thành viên	4	100%	100%	

Ban kiểm soát Công ty gồm 3 thành viên (01 trưởng ban và 02 ủy 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 HĐQT khi được mời tham dự.

Trong năm 2025, 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 HĐQT Công ty, cụ thể như:

- Giám sát việc thực hiện các hạng mục đầu tư XDCCB, xúc tiến đầu tư,...
- Kiểm tra tình hình thực hiện các chỉ tiêu tài chính;
- Kiểm tra tình hình thực hiện quỹ tiền lương, các chính sách chế độ của người lao động.
- Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2024 (đã kiểm toán) của Công ty nhằm đảm bảo không còn những sai sót trọng yếu trong số liệu tài chính và 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 2025, 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 HĐQT hoặc Ban điều hành công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát

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

*. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

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

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Số tiền (VNĐ)
1	Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Lương và các khoản phụ cấp	1.502.898.000
2	Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	Lương và các khoản phụ cấp	1.279.544.000
3	Bà Phạm Thị Tuyết	Thành viên HĐQT	Lương và các khoản phụ cấp	886.918.000
4	Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	130.000.000
5	Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	160.000.000
6	Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên HĐQT	Thù lao Ban kiểm soát	160.000.000
7	Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Lương và các khoản phụ cấp	923.945.000
8	Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng Ban kiểm soát	Lương và các khoản phụ cấp	945.508.000
9	Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao Ban kiểm soát	110.000.000
10	Ông Trần Đức Nam	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao Ban kiểm soát	80.000.000
Cộng				6.178.813.000

*. **Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:** Công ty luôn quan tâm tạo điều kiện để các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và đội ngũ cán bộ quản lý tham gia các chương trình đào tạo, bồi dưỡng về quản trị công ty do các cơ quan quản lý nhà nước tại địa phương, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam và các tổ chức có thẩm quyền tổ chức. Thông

qua đó, Công ty từng bước nâng cao năng lực quản trị, cập nhật kịp thời các quy định pháp luật và thông lệ quản trị tiên tiến, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

Song song với công tác đào tạo, Công ty luôn nghiêm túc tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị công ty theo quy định của pháp luật hiện hành, đảm bảo tính minh bạch, trách nhiệm giải trình và hiệu quả trong hoạt động quản lý, điều hành.

VI. Báo cáo tài chính:

1. Ý kiến kiểm toán:

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

2. Đính kèm Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Nơi nhận:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
VRG
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG
PHẠM TRUNG THÁI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ