

Mẫu 08\_CBT/SGDHN

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

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

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

Số: 125/CBT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 14 tháng 04 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 Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
4. Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thư**, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính quý 1 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





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

KCN Cộng Hoà, Phường Cộng Hoà, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>365,623,175,928</b> | <b>405,188,890,643</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>75,661,789,933</b>  | <b>126,784,068,194</b> |
| 1. Tiền   | 111        |             | 20,961,789,933         | 13,384,068,194         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 54,700,000,000         | 113,400,000,000        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>150,018,633,929</b> | <b>150,018,633,929</b> |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        | V.2         | 18,633,929             | 18,633,929             |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        | V.2a        | 150,000,000,000        | 150,000,000,000        |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>112,042,203,797</b> | <b>103,539,911,060</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.4         | 72,800,434,006         | 70,015,966,148         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.5         | 32,579,360,643         | 29,950,052,241         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.5a        | 31,933,132,471         | 28,653,232,149         |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.7         | (25,270,723,323)       | (25,079,339,478)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>159,675,000</b>     | <b>159,675,000</b>     |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.8         | 159,675,000            | 159,675,000            |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>27,740,873,269</b>  | <b>24,686,602,460</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.7a        | 1,912,469,656          | 152,937,733            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 1,762,793,499          | 711,394,681            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | 24,065,610,114         | 23,822,270,046         |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |



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

KCN Cộng Hoà, Phường Cộng Hoà, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 n

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>628,224,017,565</b> | <b>623,356,872,792</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            | <b>210</b> |             | <b>90,184,118,297</b>  | <b>89,861,655,128</b>    |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 211        |             | -                      | -                        |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn              | 212        |             | -                      | -                        |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc           | 213        |             | -                      | -                        |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                      | 214        |             | -                      | -                        |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 215        |             | -                      | -                        |
| 6. Phải thu dài hạn khác                        | 216        | V.5b        | 90,184,118,297         | 89,861,655,128           |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 219        |             | -                      | -                        |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>88,440,641,650</b>  | <b>89,829,313,154</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.8         | 88,440,641,650         | 89,829,313,154           |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 222        |             | 148,676,530,836        | 147,579,258,109          |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 223        |             | (60,235,889,186)       | (57,749,944,955)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                      | -                        |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 225        |             | -                      | -                        |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 226        |             | -                      | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        |             | -                      | -                        |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 228        | V.9         | 30,000,000             | 30,000,000               |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 229        |             | (30,000,000)           | (30,000,000)             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.10</b> | <b>87,215,856,444</b>  | <b>87,885,170,106</b>    |
| <i>Nguyên giá</i>                               | 231        |             | 102,695,821,943        | 102,695,821,943          |
| <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>                   | 232        |             | (15,479,965,499)       | (14,810,651,837)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> | <b>V.11</b> | <b>335,827,045,876</b> | <b>330,272,494,504</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                      | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 242        |             | 335,827,045,876        | 330,272,494,504          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> | <b>V.2b</b> | <b>25,300,000,000</b>  | <b>25,300,000,000</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                      | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        |             | -                      | -                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        |             | 25,799,950,000         | 25,799,950,000           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        |             | (499,950,000)          | (499,950,000)            |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                      | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>1,256,355,298</b>   | <b>208,239,900</b>       |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.7b        | 1,256,355,298          | 208,239,900              |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        |             | -                      | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                      | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                      | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>993,847,193,493</b> | <b>1,028,545,763,435</b> |



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

KCN Cộng Hoà, Phường Cộng Hoà, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 n

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |            |             |                        |                        |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>587,731,507,479</b> | <b>621,233,706,213</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>57,323,385,589</b>  | <b>88,313,792,475</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.12        | 16,355,044,744         | 17,129,321,996         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        |             | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.13        | 2,909,700              | 16,193,429,690         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 12,717,742,380         | 26,333,477,380         |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        |             | 3,629,922,727          | 5,231,675,971          |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316        |             | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317        |             | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318        | V.15        | 8,305,864,296          | 8,305,864,296          |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.16a       | 7,932,393,388          | 5,295,514,788          |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        |             | -                      | -                      |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 8,379,508,354          | 9,824,508,354          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323        |             | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      | 324        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>530,408,121,890</b> | <b>532,919,913,738</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                       | 331        |             | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332        |             | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333        | V.14        | 264,655,058,248        | 265,090,384,022        |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335        |             | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336        | V.15        | 265,736,038,753        | 267,812,504,827        |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337        | V.16b       | 17,024,889             | 17,024,889             |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        |             | -                      | -                      |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339        |             | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340        |             | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341        |             | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        |             | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ            | 343        |             | -                      | -                      |



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

KCN Cộng Hoà, Phường Cộng Hoà, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 n

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối kỳ             | Số đầu năm               |
|---|------------|-------------|------------------------|--------------------------|
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>406,115,686,014</b> | <b>407,312,057,222</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.17</b> | <b>406,115,686,014</b> | <b>407,312,057,222</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411        |             | 258,948,680,000        | 258,948,680,000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 258,948,680,000        | 258,948,680,000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | 411b       |             | -                      | -                        |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 2,180,000,000          | 2,180,000,000            |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                      | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                      | -                        |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                 | 415        |             | -                      | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản              | 416        |             | -                      | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                   | 417        |             | -                      | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                        | 418        |             | 14,721,675,544         | 14,721,675,544           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                      | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | -                      | -                        |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 130,265,330,470        | 131,461,701,678          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 131,461,701,678        | 131,461,701,678          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | (1,196,371,208)        | -                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                      | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | -                      | -                        |
| 1. Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                      | -                        |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432        |             | -                      | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>993,847,193,493</b> | <b>1,028,545,763,435</b> |

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu



**Công ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Cao Su Việt Nam**

KCN Cộng Hoà, Phường Cộng Hoà, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**PHỤ LỤC 1****BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                 |                 |                 |
|--|-------|-------------|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  |       |             | Quý I năm 2025                     | Quý I năm 2024  | Năm nay         | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 1     | VI.1        | 9.221.709.331                      | 4.597.435.124   | 9.221.709.331   | 4.597.435.124   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 2     |             | -                                  | -               | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 9.221.709.331                      | 4.597.435.124   | 9.221.709.331   | 4.597.435.124   |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 5.766.092.492                      | 4.017.399.255   | 5.766.092.492   | 4.017.399.255   |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 3.455.616.839                      | 580.035.869     | 3.455.616.839   | 580.035.869     |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 1.650.085.070                      | 2.622.943.867   | 1.650.085.070   | 2.622.943.867   |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    |             | -                                  | 434.933.347     | -               | 434.933.347     |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             |                                    |                 |                 | -               |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | 93.746.783                         | 270.030.145     | 93.746.783      | 270.030.145     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.4        | 6.205.575.930                      | 4.714.311.576   | 6.205.575.930   | 4.714.311.576   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | (1.193.620.804)                    | (2.216.295.332) | (1.193.620.804) | (2.216.295.332) |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    | VI.5        | 300.000                            | 300.000         | 300.000         | 300.000         |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    | VI.6        | 501.604                            | -               | 501.604         | -               |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (201.604)                          | 300.000         | (201.604)       | 300.000         |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | (1.193.822.408)                    | (2.215.995.332) | (1.193.822.408) | (2.215.995.332) |

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (tiếp theo)

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                 |                 |                 |
|--|-------|-------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|  |       |             | Quý I năm 2025                    | Quý I năm 2024  | Năm nay         | Năm trước       |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51    | V.13        | 2.548.800                         |                 | 2.548.800       |                 |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp     | 60    |             | (1.196.371.208)                   | (2.215.995.332) | (1.196.371.208) | (2.215.995.332) |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                     | 70    | VI.7        | (46)                              | (86)            | (46)            | (86)            |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                   | 71    | VI.7        | (46)                              | (86)            | (46)            | (86)            |

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Mai Thế Thư

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc



Dạng Văn Thiệu





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

KCN Cộng Hoà, Phường Cộng Hoà, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND                   |                         |
|---|-----------|-------------|------------------------------------|-------------------------|
|   |           |             | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                         |
|   |           |             | Năm nay                            | Năm trước               |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                               |           |             |                                    |                         |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                        | 01        |             | 4.519.907.729                      | 2.992.365.230           |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                          | 02        |             | (21.338.362.598)                   | (5.012.746.623)         |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động  | 03        |             | (15.219.636.266)                   | (2.298.198.000)         |
| 4. Tiền lãi vay đã trả  | 04        |             | -                                  | -                       |
| 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 05        |             | (16.048.058.734)                   | (50.258.551.025)        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 06        |             | 3.343.621.531                      | 3.660.905.300           |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                       | 07        |             | (6.804.538.549)                    | (27.180.607.710)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                            | <b>20</b> |             | <b>(51.547.066.887)</b>            | <b>(78.096.832.828)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                  |           |             |                                    |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác    | 21        |             | (369.000.000)                      | (23.560.645.172)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22        |             | -                                  | -                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                         | 23        |             | -                                  | -                       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                 | 24        |             | -                                  | -                       |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                     | 25        |             | -                                  | -                       |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác                                 | 26        |             | -                                  | -                       |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                          | 27        |             | 1.195.612.350                      | 886.596.260             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                | <b>30</b> |             | <b>826.612.350</b>                 | <b>(22.674.048.912)</b> |



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

KCN Cộng Hoà, Phường Cộng Hoà, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm nay          | Năm trước         |
|--|-------|-------------|------------------|-------------------|
|  |       |             |                  |                   |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính  |       |             |                  |                   |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu                             | 31    |             | -                | -                 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32    |             | -                | -                 |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33    |             | -                | -                 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34    |             | -                | -                 |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35    |             | -                | -                 |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36    |             | (401.823.724)    | (49.584.484.153)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   | 40    |             | (401.823.724)    | (49.584.484.153)  |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm  | 50    |             | (51.122.278.261) | (150.355.365.893) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 60    | V.1         | 126.784.068.194  | 196.312.944.765   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61    |             | -                | -                 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm  | 70    | V.1         | 75.661.789.933   | 45.957.578.872    |

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Quý I năm 2025 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

**1: Thành lập**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800300443, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, thay đổi lần thứ 10 ngày 28 tháng 06 năm 2023.

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần

**Tên tiếng anh:**

VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT  
JOINT STOCK COMPANY

**Tên viết tắt:**

VRG.VN

**Mã chứng khoán:**

VRG

**Trụ sở chính:**

Khu công nghiệp Cộng Hoà, phường Cộng Hoà, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là cho thuê hạ tầng khu công nghiệp.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng. Bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Trong kỳ, hoạt động chủ yếu của Công ty vẫn là xây dựng cơ bản và tìm kiếm nhà đầu tư. Công ty đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Cộng hòa, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương và đưa một phần dự án vào khai thác.

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương được thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09/04/2008, thay đổi lần thứ sáu ngày 29/08/2024, tiến độ thực hiện được chia thành ba giai đoạn, trong đó giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (ngày 09 tháng 04 năm 2008) đến năm 2024, giai đoạn 2 từ năm 2024 đến năm 2025 và giai đoạn 3 là từ năm 2025 đến năm 2026.

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

**7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 57 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 58 nhân viên).



## **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

### **2. Tiền**

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

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

#### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### ***Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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



Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### **5. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.



### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm.

### **Chi phí khác**

Các chi phí trả trước khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian trả trước.

## **6. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình ước tính như sau:

| <b><u>Loại tài sản cố định</u></b> | <b><u>Số năm</u></b> |
|------------------------------------|----------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc             | 05 - 50 năm          |
| Máy móc và thiết bị                | 06 – 20 năm          |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn    | 06 – 10 năm          |
| Thiết bị văn phòng và TSCĐ khác    | 03 – 10 năm          |

## **7. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là chương trình phần mềm máy tính.

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

## **8. Bất động sản đầu tư:**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:



Quyền sử dụng đất : 48 năm

Nhà cửa, vật kiến trúc 48 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi

#### **9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

#### **10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chi phí phải trả dài hạn của Công ty là khoản trích trước chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà tương ứng với diện tích đã cho thuê. Căn cứ để xác định chi phí phải trả dựa vào tổng mức đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đã được phê duyệt.

#### **11. Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.



### **Thặng dư vốn cổ phần**

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### **12. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### ***Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp***

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

#### ***Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp***

Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp được ghi nhận trên cơ sở diện tích đất cho thuê lại và đơn giá thuê đất do Ủy ban nhân dân tỉnh qui định

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ và Ban Giám đốc không có ý định tắt toán trước hạn.

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thời gian đáo hạn trước ngày 15/8/2019, lãi dự thu được ước tính trên cơ sở lãi suất quy định tại hợp đồng gửi tiền.

Đối với các khoản tiền gửi có kỳ hạn có thời gian đáo hạn từ ngày 16/8/2019 trở đi, lãi dự thu được ước tính trên cơ sở lãi suất không kỳ hạn của ngân hàng thương mại nơi gửi tiền.



#### 14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

#### 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

#### 16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Trong kỳ, Công ty chỉ kinh doanh một lĩnh vực bất động sản tại một khu vực địa lý nên không lập báo cáo theo bộ phận.

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ I CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

#### 1. Tiền

|                                      | Số cuối kỳ            | Số đầu năm             |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tiền mặt                             | 19.574.835.525        | 8.556.742.147          |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn      | 1.386.954.408         | 4.827.326.047          |
| Các khoản tương đương tiền           | 54.700.000.000        | 113.400.000.000        |
| Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng | 54.700.000.000        | 113.400.000.000        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>75.661.789.933</b> | <b>126.784.068.194</b> |

#### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:



**2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|   | Số cuối kỳ      |                 | Số đầu năm      |                 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   | Giá gốc         | Giá trị ghi sổ  | Giá gốc         | Giá trị ghi sổ  |
| <b>Ngắn hạn</b>   | 150.018.633.929 | 150.018.633.929 | 150.018.633.929 | 150.018.633.929 |
| Tiền gửi có kỳ hạn                                      | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| Chứng khoán kinh doanh (Công ty CP chứng khoán SG - HN) | 18.633.929      | 18.633.929      | 18.633.929      | 18.633.929      |
| <b>Cộng</b>   | 150.018.633.929 | 150.018.633.929 | 150.018.633.929 | 150.018.633.929 |

**2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|   | Số cuối kỳ     |               | Số đầu năm     |               |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
|   | Giá gốc        | Dự phòng      | Giá gốc        | Dự phòng      |
| Công ty Cổ phần Địa ốc MB   | 300.000.000    |               | 300.000.000    |               |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam | 499.950.000    | (499.950.000) | 499.950.000    | (499.950.000) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An                          | 25.000.000.000 |               | 25.000.000.000 |               |
| <b>Cộng</b>   | 25.799.950.000 | (499.950.000) | 25.799.950.000 | (499.950.000) |

**Giá trị hợp lý**

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động, không thu thập được Báo cáo tài chính năm 2018, năm 2019 và năm 2020. Theo đó, Công ty trích dự phòng tổn thất toàn bộ khoản đầu tư vào đơn vị này.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

|                    | Kỳ này             | Kỳ trước           |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Số đầu năm         | 499.950.000        | 886.090.144        |
| Trích lập dự phòng | -                  |                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>  | <b>499.950.000</b> | <b>886.090.144</b> |

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Nice Ceramic   | 29.789.509.622        | 29.122.954.114        |
| Công ty TNHH hàng tiêu dung Kim Dương Việt Nam                      | 812.217.524           | 721.216.574           |
| Công ty TNHH khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương | 41.011.619.400        | 39.361.180.900        |
| Các khách hàng khác   | 1.187.087.460         | 810.614.560           |
| <b>Cộng</b>   | <b>72.800.434.006</b> | <b>70.015.966.148</b> |



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

Khu CN Cộng Hoà, P.Cộng Hoà, TP Chí Linh, T. Hải Dương

**Thuyết minh Báo cáo tài chính**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i>                          |                       |                       |
| <i>Trả trước cho người bán khác</i>                             | <b>32.579.360.643</b> | <b>29.950.052.241</b> |
| Công ty cổ phần xây dựng và thương mại MD Việt Nam              | 11.000.000.000        | 11.000.000.000        |
| Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Phụng Hoàng              | 5.620.115.100         | 5.620.115.100         |
| Công ty TNHH Trường Thành                                       | 2.102.775.400         | 2.102.775.400         |
| Công ty TNHH Minh Hải   | 1.308.594.400         | 1.325.502.600         |
| Công ty TNHH sản xuất dịch vụ Thương mại Hoàn Sơn               | 4.118.202.000         | 4.118.202.000         |
| Công ty TNHH công nghệ tự động HTD                              | 5.583.482.500         |                       |
| Công ty TNHH giải pháp và công nghệ môi trường Entesco Việt Nam | 2.120.000.000         | 2.120.000.000         |
| Các nhà cung cấp khác   | 726.191.243           | 3.663.457.141         |
| <b>Cộng</b>   | <b>32.579.360.643</b> | <b>29.950.052.241</b> |

**5. Phải thu khác**

**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

|   | <u>Số cuối kỳ</u>     |                      | <u>Số đầu năm</u>     |                      |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|   | <u>Giá trị</u>        | <u>Dự phòng</u>      | <u>Giá trị</u>        | <u>Dự phòng</u>      |
| Lãi tiền gửi dự thu                               | 1.546.201.093         |                      | 375.896.984           |                      |
| Tạm ứng   | 25.160.360.167        |                      | 25.115.287.031        |                      |
| Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam | 512.756.031           | (512.756.031)        | 512.756.031           | (512.756.031)        |
| Thuế TNCN phải thu                                | 4.011.520.250         |                      | 744.185.273           |                      |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                  | 702.294.930           |                      | 1.905.106.830         |                      |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>31.933.132.471</b> | <b>(512.756.031)</b> | <b>28.653.232.149</b> | <b>(512.756.031)</b> |

**5b. Phải thu dài hạn khác**

Là tiền đền bù, giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Cộng Hòa nhà đầu tư ứng trước, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp NSNN hàng năm. Chi tiết như sau:

|                                     | <u>Số cuối kỳ</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Diện tích 699.999 m <sup>2</sup>    | 38.981.678.851        | 38.981.678.851        |
| Diện tích 747.271,11 m <sup>2</sup> | 41.614.177.198        | 41.614.177.198        |
| Diện tích 1.450 m <sup>2</sup>      | 80.747.879            | 80.747.879            |
| Tiền đền bù GPMB khác               | 9.507.514.369         | 9.185.051.200         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>90.184.118.297</b> | <b>89.861.655.128</b> |



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

Khu CN Cộng Hoà, P.Cộng Hoà, TP Chí Linh, T. Hải Dương

**Thuyết minh Báo cáo tài chính**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

**5c. Phải thu dài hạn khác**

Là tiền đền bù, giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Cộng Hoà nhà đầu tư ứng trước, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp NSNN hàng năm.

**6. Nợ xấu**

|  | Số cuối kỳ            |                         | Số đầu năm              |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá gốc                 | Dự phòng                |
| Công ty TNHH Nice Ceramic                      | 29.121.824.812        | (24.440.400.458)        | 27.786.455.192          | (24.348.832.255)        |
| Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam | 643.479.260           | (317.566.834)           | 576.622.670             | (217.751.192)           |
| Ông Vũ Hồng Nam – Tiền chuyển nhượng vốn góp   | 512.756.031           | (512.756.031)           | 512.756.031             | (512.756.031)           |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>30.278.060.103</b> | <b>(25.270.723.323)</b> | <b>(28.875.833.893)</b> | <b>(25.079.339.478)</b> |

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

|                            | Năm nay               | Năm trước             |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                 | 25.079.339.478        | 22.091.353.051        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 191.383.845           |                       |
| Hoàn nhập dự phòng         |                       |                       |
| <b>Số cuối kỳ</b>          | <b>25.270.723.323</b> | <b>22.091.353.051</b> |

**7. Hàng tồn kho**

|                       | Số cuối kỳ         |          | Số đầu năm         |          |
|-----------------------|--------------------|----------|--------------------|----------|
|                       | Giá gốc            | Dự phòng | Giá gốc            | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 158.475.000        |          | 158.475.000        |          |
| Công cụ, dụng cụ      | 1.200.000          |          | 1.200.000          |          |
| <b>Cộng</b>           | <b>159.675.000</b> | <b>-</b> | <b>159.675.000</b> | <b>-</b> |

**8. Chi phí trả trước**

**8a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                                    | Số cuối kỳ           | Số đầu năm         |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng | 101.752.834          | 32.229.398         |
| Chi phí sửa chữa                   |                      |                    |
| Chi phí khác                       | 1.810.716.822        | 120.708.335        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>1.912.469.656</b> | <b>152.937.733</b> |

**8b. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                    | Số cuối kỳ           | Số đầu năm         |
|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ           | 178.809.000          |                    |
| Chi phí sửa chữa                   |                      |                    |
| Các chi phí trả trước dài hạn khác | 1.077.546.298        | 208.239.900        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>1.256.355.298</b> | <b>208.239.900</b> |



## 9. Tài sản cố định hữu hình

|   | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền<br>dẫn | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý,<br>TSCĐ khác | Cộng            |
|---|---------------------------|------------------------|---------------------------------------|--|-----------------|
| <b>Nguyên giá</b>                           |                           |                        |                                       |  |                 |
| Số đầu năm                                  | 140.788.680.049           | 860.626.262            | 5.088.521.983                         | 841.429.815                                | 147.579.258.109 |
| Số cuối kỳ                                  | 140.788.680.049           | 860.626.262            | 6.185.794.710                         | 841.429.815                                | 148.676.530.836 |
| <i>Trong đó:</i>                            |                           |                        |                                       |  |                 |
| Đã khấu hao hết<br>nhưng vẫn còn sử<br>dụng |                           | 166.181.818            | 3.301.613.641                         | 43.860.000                                 | 3.511.655.459   |
| Chờ thanh lý                                |                           |                        |                                       |  |                 |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                      |                           |                        |                                       |  |                 |
| Số đầu năm                                  | 52.953.891.281            | 289.156.367            | 4.148.703.416                         | 358.193.891                                | 57.749.944.955  |
| Khấu hao trong năm                          | 2.365.800.300             | 21.701.391             | 49.482.087                            | 48.960.453                                 | 2.485.944.231   |
| Số cuối kỳ                                  | 55.319.691.581            | 310.857.758            | 4.198.185.503                         | 407.154.344                                | 60.235.889.186  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                      |                           |                        |                                       |  |                 |
| Số đầu năm                                  | 87.834.788.768            | 571.469.895            | 939.818.567                           | 483.235.924                                | 89.829.313.154  |
| Số cuối kỳ                                  | 85.468.988.468            | 549.768.504            | 1.987.609.207                         | 434.275.471                                | 88.440.641.650  |
| <i>Trong đó:</i>                            |                           |                        |                                       |  |                 |
| Tạm thời chưa sử dụng                       | -                         | -                      | -                                     | -  | -               |
| Đang chờ thanh lý                           | -                         | -                      | -                                     | -  | -               |

## 10. Tài sản cố định vô hình

Là chương trình phần mềm máy tính, đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

## 11. Bất động sản đầu tư cho thuê

Là phần cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Cộng Hoà đầu tư cho thuê, chi tiết phát sinh như sau:

|                    | Nguyên giá      | Hao mòn lũy kế   | Giá trị còn lại |
|--------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| Số đầu năm         | 102.695.821.943 | (14.810.651.837) | 87.885.170.106  |
| Khấu hao trong năm |                 | (669.313.662)    | (669.313.662)   |
| Số cuối kỳ         | 102.695.821.943 | (15.479.965.499) | 87.215.856.444  |

## 12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang Khu Công nghiệp Cộng Hoà, chi tiết phát sinh như sau:

|                             | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Số đầu năm                  | 330.272.494.504 | 281.326.669.424 |
| Chi phí phát sinh trong năm | 5.554.551.372   | 9.514.989.970   |
| Điều chỉnh sau quyết toán   |                 |                 |
| Cộng                        | 335.827.045.876 | 290.841.659.394 |



(\*) Thông tin về dự án:

Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà, phường Cộng Hoà, Thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương được thực hiện theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0227553775 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hải Dương cấp, chứng nhận lần đầu ngày 09/04/2008, thay đổi lần thứ sáu ngày 29/08/2024 với tổng số vốn đầu tư hơn 834 tỷ đồng. Tiến độ thực hiện được chia thành ba giai đoạn, trong đó giai đoạn 1 tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu (ngày 09 tháng 04 năm 2008) đến năm 2024, giai đoạn 2 từ năm 2024 đến năm 2025 và giai đoạn 3 là từ năm 2025 đến năm 2026. Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 28/06/2024 đã chấp thuận Tờ trình 154/TTr-HĐQT ngày 27/06/2024 về điều chỉnh mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hoà, trong đó điều chỉnh tổng mức đầu tư là hơn 1.250 tỷ đồng và tiến độ được điều chỉnh như sau: Giai đoạn 1 từ Quý II/2008 đến Quý II/2024 và Giai đoạn 2 từ Quý III/2024 đến Quý IV/2025.

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

| Hạng mục   | Tổng mức đầu tư được duyệt | Chi phí đã thực hiện đến 31/03/2025 | Chi phí chưa thực hiện |
|--|----------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| Hạ tầng khu công nghiệp                              | 565.344.039.000            | 467.005.624.055                     | 98.338.414.945         |
| Chi phí GPMB   | 74.581.728.000             | 69.734.279.668                      | 4.847.448.332          |
| Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác | 83.279.324.000             | 42.424.394.712                      | 40.854.929.288         |
| Chi phí dự phòng (*)                                 | 110.981.810.000            |                                     | 110.981.810.000        |
| <b>Cộng</b>  | <b>834.186.901.000</b>     | <b>579.164.298.435</b>              | <b>255.022.602.565</b> |

(\*) Công ty đang ước tính chi phí dự phòng là 20% giá trị tổng dự toán trước thuế. Trong đó, 10% là chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng công việc phát sinh và 10% là chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty TNHH Hoàn Hảo                        | 1.847.733.600         | 1.847.733.600         |
| Công ty cổ phần công nghệ và tư vấn Anco     | 3.633.727.800         | 3.633.727.800         |
| Công ty TNHH XD và DV đầu tư Nam Á           | 1.375.377.500         | 1.375.377.500         |
| Công ty TNHH XD và TM Việt Hoa               | 7.046.324.000         | 7.046.324.000         |
| Công ty cổ phần công nghệ và xây dựng Á Châu |                       | 418.686.200           |
| Công ty TNHH công nghệ và tự động HTD        |                       | 1.887.237.500         |
| Các nhà cung cấp khác                        | 2.451.881.844         | 920.235.396           |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>16.355.044.744</b> | <b>17.129.321.996</b> |



#### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

##### 14a: Phải nộp

|   | Số đầu năm            |          | Số phát sinh trong năm |                         | Số cuối kỳ       |          |
|---|-----------------------|----------|------------------------|-------------------------|------------------|----------|
|   | Phải nộp              | Phải thu | Số phải nộp            | Số đã thực nộp          | Phải nộp         | Phải thu |
| Thuế GTGT nội địa                                     |                       |          | 171.980.476            | (171.980.476)           |                  | -        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                            | 16.045.509.934        |          | 2.548.800              | (16.048.058.734)        | -                |          |
| Thuế thu nhập cá nhân                                 | 391.259.824           |          | 4.180.098.100          | (4.568.448.224)         | 2.909.700        |          |
| Các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác |                       |          | 6.000.000              | (6.000.000)             |                  |          |
| <b>Cộng</b>   | <b>16.436.769.758</b> | <b>0</b> | <b>4.354.627.376</b>   | <b>(20.794.487.434)</b> | <b>2.909.700</b> | <b>-</b> |

##### 14b: Phải thu

|   | Số đầu năm |                       | Số phát sinh trong năm |                | Số cuối kỳ |                       |
|---|------------|-----------------------|------------------------|----------------|------------|-----------------------|
|   | Phải nộp   | Phải thu              | Số phải nộp            | Số đã thực nộp | Phải nộp   | Phải thu              |
| Thuế GTGT nội địa                                     |            | 23.406.000.000        |                        |                |            | 23.406.000.000        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                            |            | 243.340.068           |                        |                | -          | 243.340.068           |
| Thuế thu nhập cá nhân                                 |            |                       |                        |                |            | -                     |
| Các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác |            | 416.270.046           |                        |                |            | 416.270.046           |
| <b>Cộng</b>   | <b>0</b>   | <b>24.065.610.114</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>       | <b>-</b>   | <b>24.065.610.114</b> |

##### Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

##### Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

|  | Kỳ này           | Kỳ trước        |
|--|------------------|-----------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | (1.196.371.208)  | (2.215.995.332) |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp: | 606.829.208      | 424.507.255     |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  | 606.829.208      | 424.507.255     |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  |                  |                 |
| <b>Thu nhập tính thuế</b>  |                  |                 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20%              | 20%             |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>   |                  | -               |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay                   | 2.548.800        |                 |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>  | <b>2.548.800</b> | <b>-</b>        |



Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

#### *Tiền thuê đất*

Theo Quyết định số 380/QĐ-CT ngày 24 tháng 01 năm 2017 của Cục thuế tỉnh Hải Dương thì Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 699.999 m<sup>2</sup> từ tháng 8 năm 2008 cho đến hết năm 2024; được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 747.271,11 m<sup>2</sup> từ tháng 4 năm 2016 đến hết tháng 3 năm 2027 và được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 1.450 m<sup>2</sup> từ tháng 6 năm 2016 đến hết tháng 5 năm 2027. Theo Quyết định số 1665/QĐ-CT của Cục thuế tỉnh HD ngày 19/02/2024 thì Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích 5.869 m<sup>2</sup> từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 12 năm 2034.

#### *Các loại thuế khác*

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

### **15. Chi phí phải trả**

Là khoản trích trước chi phí đầu tư hạ tầng khu công nghiệp Cộng hòa tương ứng với diện tích đã cho thuê.

|  | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>a: Ngắn hạn</b>   | <b>3.629.922.727</b>   | <b>5.231.675.971</b>   |
| Trích trước chi phí tiền điện, tiền nước sạch, môi giới..... | 3.629.922.727          | 5.231.675.971          |
| <b>b: Dài hạn</b>  | <b>264.655.058.248</b> | <b>265.090.384.022</b> |
| Trích trước giá vốn hạ tầng Khu công nghiệp                  | 264.655.058.248        | 265.090.384.022        |
| <b>Cộng</b>  | <b>268.284.980.975</b> | <b>270.322.059.993</b> |

### **16. Doanh thu chưa thực hiện**

Là khoản doanh thu nhận trước tiền cho thuê hạ tầng khu công nghiệp.

|                               | <u>Số cuối kỳ</u>      | <u>Số đầu năm</u>      |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu nhận trước ngắn hạn | 8.305.864.296          | 8.305.864.296          |
| Doanh thu nhận trước dài hạn  | 265.736.038.753        | 267.812.504.827        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>274.041.903.049</b> | <b>276.118.369.123</b> |



## 17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

|  | Số cuối kỳ           | Số đầu năm           |
|--|----------------------|----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>          | <i>480.000.000</i>   | <i>480.000.000</i>   |
| Thù lao phải trả HĐQT, Ban kiểm soát       | 480.000.000          | 480.000.000          |
| <i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i> | <i>7.452.393.388</i> | <i>4.815.514.788</i> |
| Cổ tức phải trả                            | 4.222.244.048        | 4.603.817.073        |
| Ký quỹ ký cược                             | 3.194.685.000        | 159.400.000          |
| Các khoản phải trả khác                    | 35.464.340           | 52.297.715           |
| <b>Cộng</b>                                | <b>7.932.393.388</b> | <b>5.295.514.788</b> |

### 17b. Phải trả dài hạn khác

Là khoản phải trả các cá nhân và pháp nhân hợp vốn đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội.

## 18. Vốn chủ sở hữu

### 18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

|                            | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                   |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số đầu năm trước           | 258.948.680.000           | 2.180.000.000        | 7.221.675.544         | 189.671.657.237                   | 458.022.012.781        |
| Lợi nhuận trong kỳ trước   |                           |                      |                       | 58.690.542.841                    | 58.690.542.841         |
| Trích lập các quỹ          |                           |                      | 7.500.000.000         | (18.500.000.000)                  | (11.000.000.000)       |
| Chia cổ tức, lợi nhuận     |                           |                      |                       | (98.400.498.400)                  | (98.400.498.400)       |
| <b>Số dư cuối kỳ trước</b> | <b>258.948.680.000</b>    | <b>2.180.000.000</b> | <b>14.721.675.544</b> | <b>131.461.701.678</b>            | <b>407.312.057.222</b> |
| Số dư đầu năm nay          | 258.948.680.000           | 2.180.000.000        | 14.721.675.544        | 131.461.701.678                   | 407.312.057.222        |
| Lợi nhuận trong kỳ nay     |                           |                      |                       | (1.196.371.208)                   | (1.196.371.208)        |
| Trích lập các quỹ          |                           |                      |                       |                                   | -                      |
| Chia cổ tức, lợi nhuận     |                           |                      |                       |                                   | -                      |
| <b>Số dư cuối kỳ này</b>   | <b>258.948.680.000</b>    | <b>2.180.000.000</b> | <b>14.721.675.544</b> | <b>130.265.330.470</b>            | <b>406.115.686.014</b> |

### 18b. Cổ phiếu

|                                     | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 25.894.868 | 25.894.868 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành      | 25.894.868 | 25.894.868 |
| - Cổ phiếu phổ thông                | 25.894.868 | 25.894.868 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành     | 25.894.868 | 25.894.868 |
| - Cổ phiếu phổ thông                | 25.894.868 | 25.894.868 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.



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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                   | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                                   | Năm nay                           | Năm trước            |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 3.399.180.030                     | 3.145.080.030        |
| Cho thuê lại đất                  | 1.322.713.956                     | 1.068.613.956        |
| Cho thuê CSHT                     | 2.076.466.074                     | 2.076.466.074        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ        | 5.800.354.119                     | 1.452.355.094        |
| Doanh thu khác                    | 22.175.182                        |                      |
| <b>Cộng</b>                       | <b>9.221.709.331</b>              | <b>4.597.435.124</b> |

### 2. Giá vốn hàng bán

|  | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|--|-----------------------------------|----------------------|
|  | Năm nay                           | Năm trước            |
| Chi phí kinh doanh bất động sản              | 3.471.279.896                     | 3.770.153.955        |
| Tiền thuê đất                                | 889.348.731                       |                      |
| Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | 2.581.931.165                     | 3.770.153.955        |
| Giá vốn dịch vụ                              | 2.294.812.596                     | 247.245.300          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>5.766.092.492</b>              | <b>4.017.399.255</b> |

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

|                             | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                      |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------|
|                             | Năm nay                           | Năm trước            |
| Lãi tiền gửi ngân hàng      | 1.650.085.070                     | 2.622.943.867        |
| Chênh lệch tỷ giá           |                                   |                      |
| Lãi bán ngoại tệ            |                                   |                      |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia |                                   |                      |
| <b>Cộng</b>                 | <b>1.650.085.070</b>              | <b>2.622.943.867</b> |

### 4. Chi phí hoạt động tài chính

|                              | Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này |                    |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
|                              | Năm nay                           | Năm trước          |
| Lãi tiền vay                 |                                   |                    |
| Trích lập/hoàn nhập dự phòng |                                   |                    |
| Chênh lệch tỷ giá            |                                   |                    |
| Khác                         |                                   | 434.933.347        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>-</b>                          | <b>434.933.347</b> |



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

Khu CN Cộng Hoà, P.Cộng Hoà, TP Chí Linh, T. Hải Dương

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này*

|                               | <b>Năm nay</b>       | <b>Năm trước</b>     |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí cho nhân viên         | 2.338.588.315        | 1.423.793.520        |
| Chi phí vật liệu quản lý      | 277.635.490          | 245.715.264          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng     | 9.680.909            | 9.751.178            |
| Chi phí phân bổ CCDC, KH TSCĐ | 708.726.476          | 173.629.059          |
| Thuế, phí và lệ phí           | 6.000.000            | 6.000.000            |
| Chi phí dự phòng              | 191.383.845          |                      |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 260.823.162          | 848.136.610          |
| Các chi phí khác              | 2.412.737.733        | 2.007.285.945        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>6.205.575.930</b> | <b>4.714.311.576</b> |

**6. Chi phí bán hàng**

*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này*

|                               | <b>Năm nay</b>    | <b>Năm trước</b>   |
|-------------------------------|-------------------|--------------------|
| Chi phí cho nhân viên         | 90.777.105        | 120.365.440        |
| Chi phí vật liệu quản lý      |                   |                    |
| Chi phí đồ dùng văn phòng     |                   |                    |
| Chi phí phân bổ CCDC, KH TSCĐ |                   | 3.650.001          |
| Chi phí dự phòng              |                   |                    |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài     | 562.273           | 15.231.818         |
| Các chi phí khác              | 2.407.405         | 130.782.886        |
| <b>Cộng</b>                   | <b>93.746.783</b> | <b>270.030.145</b> |

**7. Thu nhập khác**

*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này*

|                                       | <b>Năm nay</b> | <b>Năm trước</b> |
|---------------------------------------|----------------|------------------|
| Là lệ phí cấp giấy chứng nhận cổ phần | 300.000        | 300.000          |
| Thu nhập khác                         |                |                  |
| <b>Cộng</b>                           | <b>300.000</b> | <b>300.000</b>   |

**8. Chi phí khác:**

*Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này*

|  | <b>Năm nay</b> |  |
|--|----------------|--|
| - Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế | 501.604        |  |
| - Thanh lý TSCĐ                          |                |  |
| - Khác                                   |                |  |
| <b>Cộng</b>                              | <b>501.604</b> |  |



## 8. Lãi trên cổ phiếu

### 8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

|   | <u>Kỳ này</u>   | <u>Kỳ trước</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                            | (1.196.371.208) | (2.215.995.332) |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi   |                 |                 |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                            | (1.196.371.208) | (2.215.995.332) |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | 25.894.868      | 25.894.868      |
| Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu   | (46)            | (86)            |

### 8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

### 2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính Quý I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Dạng Văn Thiệu



Số: 124/GT - VRG

"V/v: Giải trình kết quả sản  
xuất kinh doanh Quý 1/2025"

Hải Dương, ngày 14 tháng 04 năm 2025

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

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

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

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

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

Công ty xin được giải trình một số nội dung trong báo cáo tài chính quý 1/2025 như sau:

1/ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ:

Lợi nhuận sau thuế quý 1/2025 là: : (1.196.371.208) đồng.

Lợi nhuận sau thuế quý 1/2025 bị lỗ do nguyên nhân chủ yếu sau:

Trong quý 1 năm 2025 công ty chưa ký được hợp đồng mới về thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng. Doanh thu phát sinh trong kỳ chủ yếu là tiền cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng phát sinh từ các hợp đồng cũ, công ty hạch toán phân bổ cho các năm, doanh thu ít dẫn đến kết quả SXKD trong kỳ bị lỗ.

2/ Lợi nhuận sau thuế thay đổi từ 10% trở lên tại báo cáo tài chính quý 1/2025 so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 1/2024 là: (2.215.995.332) đồng.

- Lợi nhuận sau thuế Quý 1/2025 là: (1.196.371.208) đồng.

Kết quả lợi nhuận sau thuế quý 1/2025 giảm lỗ trên 10% so với cùng kỳ năm 2024 do nguyên nhân chủ yếu sau:

- Tổng doanh thu tăng do doanh thu cung cấp các dịch vụ tăng dẫn đến lợi nhuận gộp tăng, do đó số lỗ giảm đi so với cùng kỳ năm 2024

Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam xin giải trình với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông.

**Trân trọng!**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Đặng Văn Thiệu**