

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

Số: 103/CBTT-VRG
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 24 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

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

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thu

Số: 40/BC-HĐQT

Chí Linh, ngày 20 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

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


Kính gửi:

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

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát:

❖ Thông tin khái quát:

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

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

Thời điểm/Giai đoạn	Sự kiện
2005	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp GERUCO được thành lập bởi các Công ty thành viên thuộc Tổng Công ty Cao su Việt Nam (nay là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam) với mục tiêu đầu tư Dự án Khu công nghiệp tại các tỉnh phía Bắc. Vốn điều lệ khi thành lập là 80 tỷ đồng với 04 cổ đông sáng lập.
2007	<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.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

❖ **Ngành nghề kinh doanh:**

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

❖ **Các sản phẩm kinh doanh chính:**

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

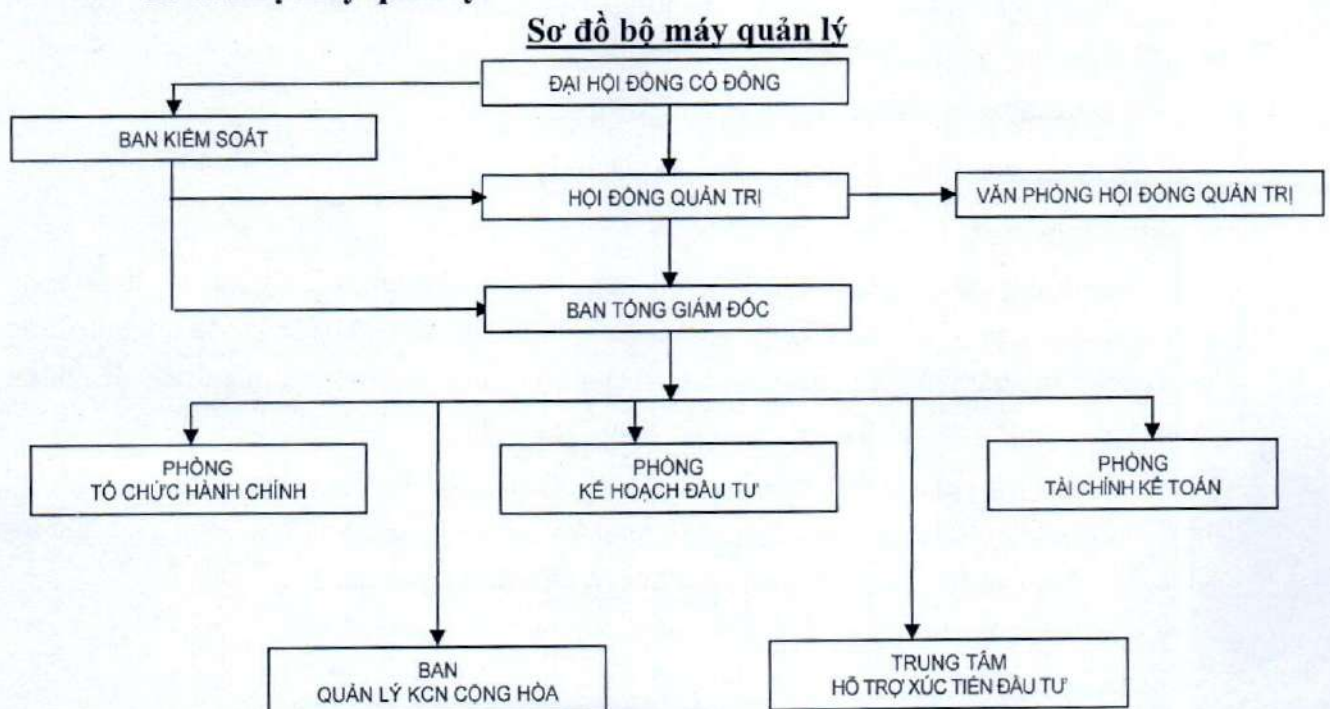
❖ **Địa bàn kinh doanh:**

- Toàn quốc.

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

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

❖ **Cơ cấu bộ máy quản lý:**



***. Đại hội đồng cổ đông:**

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

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

***. Hội đồng quản trị:**

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

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

***. Ban kiểm soát:**

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

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

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

***. Ban Tổng Giám đốc:**

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

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

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

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

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

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

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

***. Văn phòng Hội đồng quản trị:**

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

***. Phòng Tổ chức hành chính:**

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

***. Phòng Tài chính Kế toán:**

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

***. Phòng Kế hoạch và Đầu tư:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Định hướng phát triển:

***. Mục tiêu chủ yếu:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***. Mục tiêu phát triển bền vững:**

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

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

6. Các rủi ro:

6.1. Rủi ro về kinh tế:

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

***. Cách quản trị:**

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

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

6.2. Rủi ro về cạnh tranh:

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

***. Cách quản trị:**

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

6.3. Rủi ro pháp luật:

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

***. Cách quản trị:**

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

6.4. Rủi ro môi trường:

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

***. Cách quản trị:**

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

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

6.5. Rủi ro khác:

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

***. Cách quản trị:**

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

- Thực hiện điều chỉnh quy hoạch, xây dựng hệ thống mương thoát nước và trạm bơm tiêu 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 tương tự như dịch bệnh Covid-19 bùng phát lan rộng để hạn chế thấp nhất sự lây nhiễm dịch bệnh trong địa bàn Khu công nghiệp cũng như cộng đồng dân cư địa phương xung quanh. Chủ động xây dựng các giải pháp, phương án ứng phó và bố trí lực lượng nhân sự để phối hợp nhanh, hiệu quả với các cấp có thẩm quyền, các cơ quan chuyên môn trong công tác phòng, chống dịch bệnh. Tham gia đầy đủ bảo hiểm cho người lao động trong Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2024:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Thông tin chung:

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

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

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

Bảng: Tình hình thực hiện kế hoạch năm 2024

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

- **Kết quả kinh doanh qua các năm:**

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

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

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

- **Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận theo sản phẩm**

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

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

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

2. Tổ chức và nhân sự:

- Thành viên Hội đồng quản trị:

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

- Thành viên Ban kiểm soát:

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

3. Thành viên Ban Điều hành:

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

4. Nhân sự và chính sách nhân sự:

- Về lao động: Tổng số CB, CNV lao động đến 31/12/2023 là: 57 người.

Trong đó: + Nam: 44 chiếm 77,2%.

+ Nữ : 13 chiếm 22,8%.

- Chất lượng lao động:

Trong đó: + Thạc sỹ: 02 chiếm 3,5%.

+ Đại học: 35 chiếm 61,4%.

+ Trung cấp: 03 chiếm 5,2%.

+ Công nhân kỹ thuật, Lao động phổ thông: 17 chiếm 29,8%.

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

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

2	Nữ	8	13	13
---	----	---	----	----

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

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

4. Tình hình đầu tư và thực hiện dự án

*. Tiến độ thực hiện các dự án:

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

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

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

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

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

5. Tình hình tài chính:

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

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

- Tình hình tài chính:

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

- Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

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

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

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

- Cổ phần:

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

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

Bảng: Cơ cấu cổ đông

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

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

- Tác động lên môi trường:

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

- Tiêu thụ năng lượng:

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

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

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

- Tiêu thụ nước:

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

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

- Chính sách liên quan đến Người lao động:

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

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

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

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

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

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

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

2. Tình hình tài chính:

- Tình hình tài sản:

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

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

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

- Tình hình nợ phải trả:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Định hướng trung và dài hạn

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

- Phương hướng thực hiện:

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

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

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

***. Chỉ tiêu kế hoạch năm 2025:**

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

V. Quản trị Công ty:

1. Hội đồng quản trị:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Ban kiểm soát:

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

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

* Các hoạt động của Ban kiểm soát

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

- Thông qua báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024.

- Thông qua biên bản thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023 sau kiểm toán của Công ty.

- Thông qua các dự thảo Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

- Thông qua việc bầu Trưởng Ban kiểm soát.

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

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

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

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

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

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

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

- *. Các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người liên quan đến người nội bộ của Công ty: Không có
- *. Giao dịch, hợp đồng của công ty với người có liên quan: Không có
- *. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

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

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

Nơi nhận:

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

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



Phạm Trung Thái

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 06
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	07 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 45



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập:

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

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

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

Tên tiếng anh: VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: VRG.VN

Mã chứng khoán: VRG

Trụ sở chính: KCN Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 29/11/2024)
Bà Vũ Thị Thu Hà	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 28/06/2024)
Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên
Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên
Ông Trần Đức Nam	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

Ông Phạm Trung Thái đã ủy quyền cho Ông Đặng Văn Thiệu ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 292/GUQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2023.

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Hải Dương, ngày 10 tháng 03 năm 2025

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu
Tổng Giám đốc

Số: A0724088 /MOOREAISHN-TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi:****QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và KCN Cao su Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3. Phải thu khách hàng – Thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024. Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 31/12/2024 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 29.122.954.114 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic (Bao gồm: tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice Ceramic đã có công văn số 01/CV-NICE ngày 02/01/2019 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Ngày 23/01/2019, Cục thuế Hải Dương đã có công văn số 356/CT-QLCKTTĐ trả lời về việc không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic. Vì vậy hàng năm, Công ty đều thực hiện gửi thư xác nhận công nợ đến Công ty TNHH Nice Ceramic và đều không nhận được sự phản hồi.

Do khoản công nợ này phát sinh từ lâu và chưa thu được do những nguyên nhân nêu trên nên Công ty đã thực hiện việc trích lập dự phòng khoản phải thu này theo quy định và sẽ tiếp tục yêu cầu Công ty TNHH Nice Ceramic thanh toán theo hợp đồng đã ký. Tổng số dự phòng đã trích lập đến thời điểm 31/12/2024 là 24.348.832.250 VND. Toàn bộ khoản chi phí trích lập dự phòng đều được Công ty loại trừ khi xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp.

Ngày 19/12/2023, Công ty CP Phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam đã ký hợp đồng dịch vụ Pháp lý với Công ty Luật TNHH HERMAN, HENRY & DOMINIC (EZLAW) về việc tư vấn và hỗ trợ pháp lý để thu hồi khoản Công nợ đối với Công ty TNHH Nice Ceramic và ngày 11/1/2024, Công ty đã gửi ĐƠN KHỞI KIỆN Công ty TNHH Nice Ceramic tới Tòa án nhân dân Thành phố Chí Linh – Tỉnh Hải Dương để thu hồi Công nợ.

Ngày 03/07/2024 toà án nhân dân thành phố Chí Linh ban hành giấy mời số 05/TB-TA tham gia phiên hoà giải giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic, đúng 8 giờ 00 phút ngày 11 tháng 07 năm 2024 có mặt tại Toà án nhân dân thành phố Chí Linh; địa chỉ: Khu dân cư Bích Động - Tân Tiến, phường Cộng Hoà, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Ngày 08/07/2024 Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam nhận được giấy mời trên và có văn số 202/CV-VRG ngày 08/07/2024 phúc đáp giấy mời tham gia phiên hoà giải số 05/TB-TA ngày 03/07/2024 của toà án nhân dân thành phố Chí Linh tỉnh Hải Dương về việc xem xét cho phép lùi thời gian tổ chức phiên hoà giải đến ngày 01 tháng 08 năm 2024.

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

Vấn đề khác

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

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2025

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



Nguyễn Thị Phượng
Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4945-2024-005-1



Phan Công Văn
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5298-2021-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		405.188.890.643	583.708.820.610
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	126.784.068.194	196.312.944.765
1. Tiền	111		13.384.068.194	31.312.944.765
2. Các khoản tương đương tiền	112		113.400.000.000	165.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	150.018.633.929	220.018.633.929
1. Chứng khoán kinh doanh	121		18.633.929	18.633.929
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		150.000.000.000	220.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		103.539.911.060	166.544.221.956
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	70.015.966.148	29.323.476.146
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	29.950.052.241	30.462.530.101
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	28.653.232.149	128.849.568.760
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3, V.5	(25.079.339.478)	(22.091.353.051)
IV. Hàng tồn kho	140		159.675.000	-
1. Hàng tồn kho	141	V.7	159.675.000	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24.686.602.460	833.019.960
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	152.937.733	174.955.091
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		711.394.681	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	23.822.270.046	658.064.869

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		623.356.872.792	586.234.979.894
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		89.861.655.128	89.838.355.128
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	89.861.655.128	89.838.355.128
II. Tài sản cố định	220		89.829.313.154	99.524.271.116
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	89.829.313.154	99.524.271.116
- Nguyên giá	222		147.579.258.109	147.450.366.410
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(57.749.944.955)	(47.926.095.294)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	87.885.170.106	90.562.424.754
- Nguyên giá	231		102.695.821.943	102.695.821.943
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.810.651.837)	(12.133.397.189)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		330.272.494.504	281.326.669.424
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	330.272.494.504	281.326.669.424
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	25.300.000.000	24.913.859.856
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		25.799.950.000	25.799.950.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(499.950.000)	(886.090.144)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		208.239.900	69.399.616
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	208.239.900	69.399.616
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.028.545.763.435	1.169.943.800.504

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		621.233.706.213	711.921.787.723
I. Nợ ngắn hạn	310		88.313.792.475	161.676.214.203
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	17.129.321.996	23.060.828.914
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	16.193.429.690	75.192.521.279
3. Phải trả người lao động	314		26.333.477.380	31.535.924.520
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	5.231.675.971	19.010.549.705
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	8.305.864.296	8.305.864.296
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	5.295.514.788	3.653.017.135
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.824.508.354	917.508.354
II. Nợ dài hạn	330		532.919.913.738	550.245.573.520
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.15	265.090.384.022	274.110.179.508
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	267.812.504.827	276.118.369.123
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	17.024.889	17.024.889
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	407.312.057.222	458.022.012.781
I. Vốn chủ sở hữu	410		407.312.057.222	458.022.012.781
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258.948.680.000	258.948.680.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		14.721.675.544	7.221.675.544
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		131.461.701.678	189.671.657.237
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		72.771.158.837	3.083.742.500
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		58.690.542.841	186.587.914.737
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.028.545.763.435	1.169.943.800.504

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	113.587.777.352	548.836.250.142
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		113.587.777.352	548.836.250.142
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	8.464.771.157	227.619.795.351
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		105.123.006.195	321.216.454.791
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	8.964.416.728	2.659.057.034
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	816.185.611	858.140.135
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.689.937.503	22.809.624.915
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	28.036.801.997	60.230.894.734
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		82.544.497.812	239.976.852.041
11. Thu nhập khác	31	VI.6	6.000.000	8.470.466
12. Chi phí khác	32	VI.7	772.616.065	556.329.109
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(766.616.065)	(547.858.643)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		81.777.881.747	239.428.993.398
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	23.087.338.906	52.841.078.661
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		58.690.542.841	186.587.914.737
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		2.266	6.781

Hải Dương, ngày 10 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Hoàng Thị Nhâm



Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		163.823.290.495	513.963.259.809
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(48.620.511.569)	(30.858.663.968)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(14.497.151.742)	(7.914.884.492)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(57.300.379.997)	(13.521.410.531)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		11.232.901.946	105.563.820.048
6. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(48.037.452.310)	(71.451.275.796)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.600.696.823	495.780.845.070
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(59.138.429.325)	(128.078.614.688)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(220.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		70.000.000.000	55.000.000.000
4. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.209.529.499	3.068.060.793
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		20.071.100.174	(290.010.553.895)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(96.201.348.747)	(45.759.171.733)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(96.201.348.747)	(45.759.171.733)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(69.529.551.750)	160.011.119.442
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		196.312.944.765	36.301.825.323
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		675.179	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	126.784.068.194	196.312.944.765

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần

Tên tiếng anh:

VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt:

VRG.VN

Mã chứng khoán:

VRG

Trụ sở chính:

KCN Cộng Hòa, phường Cộng Hòa, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

2. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 57 nhân viên.
(Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 46 nhân viên).****6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ (tiếp theo)**Nguyên tắc xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

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

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

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ) (tiếp theo)**7.2. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị 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 năm.

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích.

7.3. Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>10 - 15 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>05 - 08 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, thuyền dẫn</i>	<i>06 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 - 05 năm</i>
<i>Tài sản cố định vô hình</i>	<i>3 năm</i>

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>48 năm</i>
<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>48 năm</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

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

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

21. Bên liên quan

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	13.384.068.194	31.312.944.765
Tiền mặt	8.556.742.147	12.039.045.723
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.827.326.047	19.273.899.042
Các khoản tương đương tiền	113.400.000.000	165.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	113.400.000.000	165.000.000.000
Cộng	126.784.068.194	196.312.944.765

(*) Chi tiết:

Hợp đồng	Ngày gửi	Số dư	Lãi suất	Kỳ hạn
Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
25/2024/HĐTG/BIDV-KCNCS	02/12/2024	30.000.000.000	3,20%	3 tháng
26/2024/HĐTG/BIDV-KCNCS	02/12/2024	20.000.000.000	2,90%	1 tháng
27/2024/HĐTG/BIDV-KCNCS	02/12/2024	10.000.000.000	2,90%	1 tháng
28/2024/HĐTG/BIDV-KCNCS	02/12/2024	10.000.000.000	2,90%	1 tháng
03/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	06/04/2024	5.000.000.000	1,60%	1 tháng
04/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	06/03/2024	5.500.000.000	2,40%	3 tháng
06/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	16/04/2024	5.000.000.000	1,60%	1 tháng
08/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	15/05/2024	2.000.000.000	2,30%	1 tháng
10/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	30/09/2024	1.500.000.000	3,20%	3 tháng
11/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	05/11/2024	5.000.000.000	3,20%	3 tháng
12/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	05/11/2024	5.000.000.000	3,20%	3 tháng
13/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	13/11/2024	3.000.000.000	2,90%	1 tháng
14/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	13/11/2024	3.000.000.000	2,90%	1 tháng
15/2024/HĐTG/1001772/HĐTG	24/12/2024	1.400.000.000	3,20%	3 tháng
Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				
03-2024/VCB.CLI-VRG	04/07/2024	7.000.000.000	3,60%	3 tháng
Cộng		113.400.000.000		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	01/01/2024					
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a1. Tổng giá trị cổ phiếu	18.633.929	27.161.600	-	18.633.929	40.105.800	-
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu SHS)	18.633.929	27.161.600	-	18.633.929	40.105.800	-
Cộng	18.633.929	27.161.600	-	18.633.929	40.105.800	-

Giá đóng cửa trên sàn HNX của cổ phiếu SHS tại ngày 31/2/2024 là: 12.800 đồng/cổ phiếu, số lượng 2.122 cổ phiếu.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024				01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000
Cộng	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000	220.000.000.000

(*): Chi tiết các khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2024:

Hợp đồng	Ngày gửi	Số dư	Lãi suất	Kỳ hạn
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Bắc Hải Dương:				
18/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	3,6%	6 tháng
19/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	3,6%	6 tháng
20/2023/HĐTG/BIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	3,6%	6 tháng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2024		01/01/2024			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25.799.950.000	(499.950.000)		25.799.950.000	(886.090.144)	
Tổng Công ty MB Land (1)	300.000.000	-	(*)	300.000.000	-	(*)
Công ty CP Tư vấn xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam (2)	499.950.000	(499.950.000)	(*)	499.950.000	(499.950.000)	(*)
Công ty CP Đầu tư phát triển cao su Nghệ An (3)	25.000.000.000	-	(*)	25.000.000.000	(386.140.144)	(*)
Cộng	25.799.950.000	(499.950.000)	-	25.799.950.000	(886.090.144)	-

(1): Tại ngày 31/12/2024, Công ty sở hữu 31.050 cổ phần Tổng Công ty MB Land (Trước đây là Công ty CP địa ốc MB) tương đương 0,046% vốn điều lệ.

(2): Công ty CP tư vấn Xây dựng Đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam đã ngừng hoạt động từ năm 2018, nhưng chưa hoàn thành thủ tục đóng mã số thuế.

(3): Tại ngày 31/12/2024, Công ty sở hữu 2.500.000 cổ phần Công ty CP đầu tư phát triển cao su Nghệ An tương đương 3,73% vốn điều lệ.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	70.015.966.148	(24.566.583.447)	29.323.476.146	(21.578.597.020)
Công ty TNHH Nice Ceramic (*)	29.122.954.114	(24.348.832.250)	27.061.540.256	(21.250.774.731)
Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương	39.361.180.900	-	-	-
Các khách hàng khác	1.531.831.134	(217.751.197)	2.261.935.890	(327.822.289)
Cộng	70.015.966.148	(24.566.583.447)	29.323.476.146	(21.578.597.020)

(*): Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 31/12/2024 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 29.122.954.114 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic (Bao gồm: tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice Ceramic đã có công văn số 01/CV-NICE ngày 02/01/2019 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc xin miễn giảm tiền thuê đất và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng. Ngày 23/01/2019, Cục thuế Hải Dương đã có công văn số 356/CT-QLCKTTĐ trả lời về việc không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic. Vì vậy hàng năm, Công ty đều thực hiện gửi thư xác nhận công nợ đến Công ty TNHH Nice Ceramic và đều không nhận được sự phản hồi.

4. Trả trước cho người bán	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	29.950.052.241	-	30.462.530.101	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại MD Việt Nam	11.000.000.000	-	18.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phượng Hoàng	5.620.115.100	-	5.620.115.100	-
Công ty TNHH Sản xuất Dịch vụ Thương mại Hoàn Sơn	4.118.202.000	-	-	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trường Thành	2.102.775.400	-	5.326.162.400	-
Công ty TNHH Minh Hải	1.325.502.600	-	1.325.502.600	-
Công ty TNHH Giải pháp và Công nghệ môi trường Enteso Việt Nam	2.120.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	3.663.457.141	-	190.750.001	-
Cộng	29.950.052.241	-	30.462.530.101	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	28.653.232.149	(512.756.031)	128.849.568.760	(512.756.031)
Tạm ứng	25.115.287.031	-	8.678.271.207	-
- Ông Bùi Gia Hưng	3.532.355.000	-	47.692.000	-
- Ông Phạm Trung Phong	5.482.026.000	-	372.526.000	-
- Ông Nguyễn Tiến Hưng	5.731.140.000	-	3.580.795.000	-
- Ông Nguyễn Trọng Anh	3.662.125.000	-	3.947.000.000	-
- Ông Phạm Văn Hà	3.500.000.000	-	-	-
- Các cá nhân khác	3.207.641.031	-	730.258.207	-
Phải thu khác	3.537.945.118	(512.756.031)	120.171.297.553	(512.756.031)
Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương	-	-	117.030.000.000	-
- Phải thu ngắn hạn khác	3.537.945.118	(512.756.031)	3.141.297.553	(512.756.031)
b. Dài hạn	89.861.655.128	-	89.838.355.128	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	23.300.000	-	-	-
Phải thu khác (*)	89.838.355.128	-	89.838.355.128	-
Cộng	118.514.887.277	(512.756.031)	218.687.923.888	(512.756.031)
c. Phải thu khác là các bên liên quan				
Ông Phạm Trung Thái	40.541.406	-	20.787.151	-
Ông Đặng Văn Thiệu	8.499.682	-	17.576.145	-
Ông Bùi Gia Hưng	3.540.557.552	-	53.901.195	-
Ông Lương Văn Đức	165.199.683	-	19.655.088	-
Cộng	3.754.798.323	-	111.919.579	-

(*): Khoản phải thu dài hạn khác là tiền đền bù, giải phóng mặt bằng KCN Cộng Hòa nhà đầu tư ứng trước, được trừ vào tiền thuê đất phải nộp ngân sách nhà nước hàng năm. Cụ thể:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn	89.838.355.128	89.838.355.128
Diện tích 699.999 m ²	38.981.678.851	38.981.678.851
Diện tích 747.271,11 m ²	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m ²	80.747.879	80.747.879
Tiền đền bù GPMB khác	9.161.751.200	9.161.751.200

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các tổ chức và cá nhân khác				
Ngắn hạn	28.875.833.893	3.796.494.415	27.105.599.197	5.014.246.146
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	28.363.077.862	3.796.494.415	26.592.843.166	5.014.246.146
- Công ty TNHH Nice Ceramic	27.786.455.192	3.437.622.936	25.726.170.639	4.475.395.903
				Từ trên 6 tháng đến 3 năm.
- Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	576.622.670	358.871.479	700.078.384	422.234.343
				Từ trên 6 tháng đến 2 năm.
- Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	-	-	166.594.143	116.615.900
				Từ trên 6 tháng đến 1 năm.
Phải thu khác	512.756.031	-	512.756.031	-
- Ông Vũ Hồng Nam	512.756.031	-	512.756.031	-
				Trên 3 năm.
Dài hạn				
Tổng cộng	28.875.833.893	3.796.494.415	27.105.599.197	5.014.246.146

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

Số đầu năm	Nợ phải thu ngắn hạn	Nợ phải thu dài hạn	Tổng cộng
Trích lập dự phòng bổ sung	(22.091.353.051)	-	(22.091.353.051)
Hoàn nhập dự phòng	(3.221.680.671)	-	(3.221.680.671)
Số cuối năm	233.694.244	-	233.694.244
	(25.079.339.478)	-	(25.079.339.478)

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	158.475.000	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	1.200.000	-	-	-
Cộng	159.675.000	-	-	-

8. Chi phí trả trước	31/12/2024	01/01/2024
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	152.937.733	174.955.091
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	32.229.398	174.955.091
Các khoản khác	120.708.335	-
b. Chi phí trả trước dài hạn	208.239.900	69.399.616
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	69.399.616
Các khoản khác	208.239.900	-
Cộng	361.177.633	244.354.707

9. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	330.272.494.504	-	281.326.669.424	-
Mua sắm	-	-	130.991.699	-
Xây dựng cơ bản (*)	330.272.494.504	-	281.195.677.725	-
Cộng	330.272.494.504	-	281.326.669.424	-

(*) : Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa.

Thông tin về dự án:

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	140.788.680.049	860.626.262	5.088.521.983	712.538.116	-	147.450.366.410
Mua trong năm	-	-	-	-	128.891.699	128.891.699
Số dư cuối năm	140.788.680.049	860.626.262	5.088.521.983	712.538.116	128.891.699	147.579.258.109
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	43.490.690.081	202.350.803	4.041.624.536	191.429.874	-	47.926.095.294
Khấu hao trong năm	9.463.201.200	86.805.564	107.078.880	166.764.017	-	9.823.849.661
Số dư cuối năm	52.953.891.281	289.156.367	4.148.703.416	358.193.891	-	57.749.944.955
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	97.297.989.968	658.275.459	1.046.897.447	521.108.242	-	99.524.271.116
Số dư cuối năm	87.834.788.768	571.469.895	939.818.567	354.344.225	128.891.699	89.829.313.154

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.744.144.155 VND.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	102.695.821.943	-	-	102.695.821.943
<i>Cơ sở hạ tầng</i>	102.695.821.943			102.695.821.943
Giá trị hao mòn lũy kế	12.133.397.189	2.677.254.648	-	14.810.651.837
<i>Cơ sở hạ tầng</i>	12.133.397.189	2.677.254.648		14.810.651.837
Giá trị còn lại	90.562.424.754	(2.677.254.648)	-	87.885.170.106
<i>Cơ sở hạ tầng</i>	90.562.424.754	(2.677.254.648)		87.885.170.106

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả người bán	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	17.129.321.996	17.129.321.996	23.060.828.914	23.060.828.914
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Việt Hoa	7.046.324.000	7.046.324.000	13.155.207.000	13.155.207.000
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn Anco	3.633.727.800	3.633.727.800	3.633.727.800	3.633.727.800
Công ty TNHH Hoàn Hào	1.847.733.600	1.847.733.600	1.847.733.600	1.847.733.600
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ đầu tư Nam Á	1.375.377.500	1.375.377.500	1.375.377.500	1.375.377.500
Công ty Cổ phần Công nghệ và Xây dựng Á Châu	418.686.200	418.686.200	801.977.200	801.977.200
Công ty TNHH Công nghệ tự động HTD	1.887.237.500	1.887.237.500	-	-
Các nhà cung cấp khác	920.235.396	920.235.396	2.246.805.814	2.246.805.814
Cộng	17.129.321.996	17.129.321.996	23.060.828.914	23.060.828.914

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	25.177.310.322	-	25.177.310.322	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.015.210.957	23.087.338.906	57.300.379.997	15.802.169.866
Thuế thu nhập cá nhân	-	391.259.824	-	391.259.824
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Cộng	75.192.521.279	23.484.598.730	82.483.690.319	16.193.429.690
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng (*)	-	-	23.406.000.000	23.406.000.000
Thuế thu nhập cá nhân	241.794.823	1.357.910.587	1.116.115.764	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	416.270.046	-	-	416.270.046
Cộng	658.064.869	1.357.910.587	24.522.115.764	23.822.270.046

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2024	01/01/2024
15. Chi phí phải trả		
a. Ngắn hạn	5.231.675.971	19.010.549.705
Trích trước chi phí tiền điện, nước, môi giới...	5.231.675.971	19.010.549.705
b. Dài hạn	265.090.384.022	274.110.179.508
Trích trước giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	265.090.384.022	274.110.179.508
Cộng	270.322.059.993	293.120.729.213
16. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ cho thuê cơ sở hạ tầng	8.305.864.296	8.305.864.296
Cộng	8.305.864.296	8.305.864.296
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ cho thuê cơ sở hạ tầng	267.812.504.827	276.118.369.123
Cộng	267.812.504.827	276.118.369.123
17. Phải trả khác	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	159.400.000	659.400.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.136.114.788	2.993.617.135
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	4.603.817.073	2.404.667.420
- Thù lao HDQT, Ban kiểm soát	480.000.000	540.000.000
- Phải trả khác	52.297.715	48.949.715
Cộng	5.295.514.788	3.653.017.135
b. Dài hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.024.889	17.024.889
Cộng	17.024.889	17.024.889

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Vốn chủ sở hữu**1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	4.533.675.544	53.763.504.900	319.425.860.444
Lợi nhuận	-	-	-	186.587.914.737	186.587.914.737
Trích lập các quỹ	-	-	2.688.000.000	(4.069.000.000)	(1.381.000.000)
Cổ tức	-	-	-	(46.610.762.400)	(46.610.762.400)
Số dư cuối năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	7.221.675.544	189.671.657.237	458.022.012.781
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	7.221.675.544	189.671.657.237	458.022.012.781
Lợi nhuận	-	-	-	58.690.542.841	58.690.542.841
Trích lập các quỹ (*)	-	-	7.500.000.000	(18.500.000.000)	(11.000.000.000)
Cổ tức (*)	-	-	-	(98.400.498.400)	(98.400.498.400)
Số dư cuối năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000	14.721.675.544	131.461.701.678	407.312.057.222

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2024	01/01/2024
Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	15,09%	39.084.800.000	39.084.800.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	84,91%	219.863.880.000	219.863.880.000
Cộng	100,00%	258.948.680.000	258.948.680.000

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2024	Năm 2023
Vốn góp của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	258.948.680.000	258.948.680.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	258.948.680.000	258.948.680.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	98.400.498.400	46.610.762.400

4. Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25.894.868	25.894.868
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.894.868	25.894.868
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.894.868	25.894.868
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.894.868	25.894.868
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

5. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2024	01/01/2024
Quỹ đầu tư phát triển	14.721.675.544	7.221.675.544
Cộng	14.721.675.544	7.221.675.544

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

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

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**a. Ngoại tệ các loại**

	31/12/2024	01/01/2024
Đồng đô la Mỹ (USD)	937,21	990,01
Cộng	937,21	990,01

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	107.547.803.128	541.882.489.748
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.039.974.224	6.953.760.394
Cộng	113.587.777.352	548.836.250.142
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	3.049.232.270	223.544.428.855
- Giá vốn năm nay	38.244.811.480	223.544.428.855
- Điều chỉnh giá vốn năm trước (*)	(35.195.579.210)	-
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	5.415.538.887	4.075.366.496
Cộng	8.464.771.157	227.619.795.351
<i>(*) : Tổng mức đầu tư được phê duyệt của dự án năm 2024 giảm so với năm 2023 là 186.658.173.000 VND, làm giá vốn giá vốn cho thuê hạ tầng tương ứng với diện tích hạ tầng đã cho thuê các năm trước giảm 35.195.579.210 VND.</i>		
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	8.963.741.549	2.497.882.715
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh	675.179	139.319
Lãi bán ngoại tệ	-	161.035.000
Cộng	8.964.416.728	2.659.057.034
4. Chi phí tài chính		
Chênh lệch lỗ tỷ giá phát sinh trong kỳ	20.001.015	644.960.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	116.311.635	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(386.140.144)	213.159.862
Chi phí tài chính khác	1.066.013.105	20.273
Cộng	816.185.611	858.140.135

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Chi phí bán hàng	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí cho nhân viên	227.129.775	1.859.239.957
- Chi phí nhân viên năm nay	343.969.775	1.859.239.957
- Hoàn nhập chi phí tiền lương (*)	(116.840.000)	-
Chi phí vật liệu, bao bì, CCDC	4.866.668	27.094.443
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.293.067.265	18.212.390.700
Chi phí bằng tiền khác	164.873.795	2.710.899.815
Cộng	2.689.937.503	22.809.624.915

(*) : Điều chỉnh chi phí lương đã trích năm trước nhưng không được chi trong năm nay.

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí cho nhân viên	10.884.131.315	35.952.469.678
- Chi phí nhân viên năm nay	14.603.000.835	35.952.469.678
- Hoàn nhập chi phí tiền lương (*)	(3.718.869.520)	-
Chi phí vật liệu quản lý, CCDC	1.581.973.160	2.442.559.171
Chi phí khấu hao tài sản cố định	432.076.553	218.458.031
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	2.987.986.427	3.500.079.807
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.560.656.910	1.081.561.263
Chi phí bằng tiền khác	10.583.977.632	17.029.766.784
Cộng	28.036.801.997	60.230.894.734

(*) : Điều chỉnh chi phí lương đã trích năm trước nhưng không được chi trong năm nay.

7. Thu nhập khác	Năm 2024	Năm 2023
Các khoản khác	6.000.000	8.470.466
Cộng	6.000.000	8.470.466

8. Chi phí khác	Năm 2024	Năm 2023
Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	712.520.065	556.157.329
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	60.096.000	-
Các khoản khác	-	171.780
Cộng	772.616.065	556.329.109

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	1.588.464.828	2.469.653.614
Chi phí nhân công	14.946.970.610	37.811.709.635
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.501.104.309	12.242.690.068
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	2.987.986.427	3.500.079.807
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.342.773.552	36.136.282.418
Chi phí khác bằng tiền	10.849.499.661	5.413.105.340
Cộng	78.222.799.387	97.579.520.882

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	Năm 2024	Năm 2023
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	81.777.881.747	239.428.993.398
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	7.225.745.135	11.863.761.726
2.1. Các khoản điều chỉnh tăng	7.225.745.135	11.863.761.726
Chi phí không được trừ	7.225.745.135	11.863.761.726
3. Thu nhập chịu thuế	89.003.626.882	251.292.755.124
4. Thu nhập tính thuế	89.003.626.882	251.292.755.124
5. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
6. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	17.800.725.376	50.258.551.025
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	17.800.725.376	50.258.551.025
8. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	5.286.613.530	2.582.527.636
9. Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23.087.338.906	52.841.078.661

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2024	Năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	58.690.542.841	186.587.914.737
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(11.000.000.000)
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(11.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(11.000.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	58.690.542.841	175.587.914.737
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân gia quyền trong kỳ	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.266	6.781

(*) Chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu đầu năm được trình bày lại do Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2023 theo Nghị quyết số 167/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2024 về phê duyệt phân phối lợi nhuận 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

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

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

1.1. Rủi ro lãi suất

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

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	17.129.321.996	-	-	17.129.321.996
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.295.514.788	17.024.889	-	5.312.539.677
Chi phí phải trả	5.231.675.971	265.090.384.022	-	270.322.059.993
Cộng	27.656.512.755	265.107.408.911	-	292.763.921.666
Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Phải trả người bán	23.060.828.914	-	-	23.060.828.914
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.653.017.135	17.024.889	-	3.670.042.024
Chi phí phải trả	19.010.549.705	274.110.179.508	-	293.120.729.213
Cộng	45.724.395.754	274.127.204.397	-	319.851.600.151

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

4. Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Dự phòng	
Tài sản tài chính						
- Tiền và các khoản tương đương tiền	126.784.068.194	-	196.312.944.765	-	-	196.312.944.765
- Phải thu khách hàng	70.015.966.148	(24.566.583.447)	29.323.476.146	(21.578.597.020)	(21.578.597.020)	7.744.879.126
- Phải thu khác	93.399.600.246	(512.756.031)	210.009.652.681	(512.756.031)	(512.756.031)	209.496.896.650
- Đầu tư ngắn hạn	150.018.633.929	-	220.018.633.929	-	-	220.040.105.800
- Đầu tư dài hạn	25.799.950.000	(499.950.000)	25.799.950.000	(886.090.144)	(886.090.144)	(*)
TỔNG CỘNG	466.018.218.517	(25.579.289.478)	681.464.657.521	(22.977.443.195)	(22.977.443.195)	633.594.826.341
Nợ phải trả tài chính						
- Phải trả người bán	17.129.321.996	-	23.060.828.914	-	-	23.060.828.914
- Phải trả khác	5.312.539.677	-	3.670.042.024	-	-	3.670.042.024
- Chi phí phải trả	270.322.059.993	-	293.120.729.213	-	-	293.120.729.213
TỔNG CỘNG	292.763.921.666	-	319.851.600.151	-	-	319.851.600.151

(*): Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

2. 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.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

2a.1. Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2a.3. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Họ và tên	Chức vụ	Tính chất thu nhập	Năm 2024	Năm 2023
- Ông Phạm Trung Thái	Chủ tịch HĐQT	Lương và phụ cấp	1.116.239.000	325.455.892
- Ông Nguyễn Xuân Thành	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	60.000.000	60.000.000
- Ông Đặng Văn Thiệu	Thành viên HĐQT/TGD	Lương và thù lao	657.831.000	382.626.303
- Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	60.000.000	-
- Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Lương và phụ cấp	646.384.000	299.478.946
- Ông Lương Văn Đức	Phó Tổng Giám đốc	Lương và phụ cấp	647.351.000	353.347.920
- Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng Ban kiểm soát	Lương và thù lao	348.133.000	-
- Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao Ban kiểm soát	60.000.000	-
- Ông Trần Đức Nam	Thành viên Ban kiểm soát	Thù lao Ban kiểm soát	60.000.000	-
Cộng			3.775.938.000	1.540.909.061

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

2b.1. Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty không phát sinh giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Hoạt động kinh doanh BĐS	Hoạt động dịch vụ khác	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần	107.547.803.128	6.039.974.224	113.587.777.352	-	113.587.777.352
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	107.547.803.128	6.039.974.224	113.587.777.352	-	113.587.777.352
2. Chi phí	32.142.092.502	7.049.418.155	39.191.510.657	-	39.191.510.657
- Giá vốn	3.049.232.270	5.415.538.887	8.464.771.157	-	8.464.771.157
- Chi phí phân bổ	29.092.860.232	1.633.879.268	30.726.739.500	-	30.726.739.500
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	75.405.710.626	(1.009.443.931)	74.396.266.695	-	74.396.266.695
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	122.037.946	6.853.753	128.891.699	-	128.891.699
5. Tài sản bộ phận	973.853.348.070	54.692.415.365	1.028.545.763.435	-	1.028.545.763.435
6. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	973.853.348.070	54.692.415.365	1.028.545.763.435	-	1.028.545.763.435
7. Nợ phải trả bộ phận	588.199.909.267	33.033.796.946	621.233.706.213	-	621.233.706.213
8. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	588.199.909.267	33.033.796.946	621.233.706.213	-	621.233.706.213

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

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

Hải Dương, ngày 10 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

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: 87 /GT - VRG

"V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận báo cáo tài chính năm 2024 so với năm 2023"

Hải Dương, ngày 10 tháng 03 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 chênh lệch lợi nhuận sau thuế thay đổi từ 10% trở lên tại báo cáo tài chính năm 2024 so với cùng kỳ năm trước như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 2023 là: **186.587.914.737** đồng.

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

Kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2024 chênh lệch trên 10% so với năm 2023 do nguyên nhân chủ yếu sau:

- Năm 2023: Công ty hạch toán nốt 10% giá trị còn lại của 01 hợp đồng với diện tích 5,16 ha và ghi nhận 90% giá trị của 02 hợp đồng với diện tích 28,6 ha theo phương pháp hạch toán doanh thu 1 lần của các Hợp đồng cho thuê lại đất gắn liền với cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Cộng Hòa, Chí Linh.

- Năm 2024 Công ty chỉ ký được 01 Hợp đồng cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng KCN với diện tích là 1,25 ha và hạch toán doanh thu 1 lần. Đồng thời hạch toán nốt 10% giá trị còn lại của 02 hợp đồng đã ký năm 2023 với diện tích 28,6 ha theo phương pháp hạch toán doanh thu 1 lần, cho nên doanh thu thấp hơn dẫn đến lợi nhuận sau thuế thấp hơn.

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
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU
VIỆT NAM
TP. CHÍ LINH - TỈNH HẢI DƯƠNG
Đặng Văn Thiệu