

Mẫu 08\_CBT/SGDHN

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

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

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

Số: 112 /CBTT-VRG  
V/v: Công bố thông tin

Hải Phòng, ngày 15 tháng 04 năm 2026

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

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

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
2. Mã chứng khoán: **VRG**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng.
4. Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024
5. Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thư**, chức vụ: Kế toán trưởng.
6. Loại thông tin công bố: **Định kỳ**
7. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2026 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam.
8. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <http://vrg-vn.com>
9. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin



**Mai Thế Thư**

Công ty CP phát triển đô thị và KCN cao su Việt Nam,  
Địa chỉ: KCN Cộng Hòa, P.Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng  
Mã số thuế: 0 8 0 0 3 0 0 4 4 3

Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2026  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ  
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**  
Mã số thuế: 0 8 0 0 3 0 0 4 4 3

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**Quý 1 năm 2026**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**MỤC LỤC**

- Bảng cân đối kế toán
- Kết quả hoạt động kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh Báo cáo tài chính
- Giải trình lợi nhuận tăng, giảm quý



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

KCN Cộng Hoà, Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>288.606.083.352</b>	<b>333.416.543.852</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>94.158.357.601</b>	<b>159.203.195.626</b>
1. Tiền	111		8.058.357.601	33.503.195.626
2. Các khoản tương đương tiền	112		86.100.000.000	125.700.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>18.633.929</b>	<b>18.633.929</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	18.633.929	18.633.929
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>166.778.291.944</b>	<b>146.205.619.298</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	77.257.811.662	74.959.769.402
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	14.541.623.003	21.272.769.663
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	102.986.654.964	77.980.877.918
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.7	(28.007.797.685)	(28.007.797.685)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>161.489.340</b>	<b>140.820.390</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.8	161.489.340	140.820.390
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>160</b>		<b>27.489.310.538</b>	<b>27.848.274.609</b>
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	646.261.272	798.376.584
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		2.777.439.152	1.361.516.853
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		24.065.610.114	25.688.381.172
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

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

KCN Cộng Hoà, Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>613.097.346.346</b>	<b>606.686.895.853</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>76.046.087.479</b>	<b>76.972.190.770</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	76.046.087.479	76.972.190.770
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>105.065.012.216</b>	<b>108.213.194.069</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	105.065.012.216	108.213.194.069
<i>Nguyên giá</i>	222		185.475.187.014	185.322.187.014
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(80.410.174.798)	(77.108.992.945)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228	V.9	30.000.000	30.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	V.10	<b>229.434.099.126</b>	<b>231.235.619.727</b>
<i>Nguyên giá</i>	241		260.046.540.096	260.046.540.096
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(30.612.440.970)	(28.810.920.369)
<b>VI Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>250</b>	V.11	<b>176.074.325.310</b>	<b>163.473.361.797</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		176.074.325.310	163.473.361.797
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>260</b>	V.2b	<b>25.300.000.000</b>	<b>25.300.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		25.799.950.000	25.799.950.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(499.950.000)	(499.950.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>		<b>1.177.822.215</b>	<b>1.492.529.490</b>
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	1.177.822.215	1.492.529.490
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>280</b>		<b>901.703.429.698</b>	<b>940.103.439.705</b>

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

KCN Cộng Hoà, Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>557.767.384.199</b>	<b>589.969.650.715</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>33.964.499.107</b>	<b>61.906.383.722</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	7.207.965.954	9.655.189.614
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	316.150	9.807.713.274
5. Phải trả người lao động	315		3.939.470.380	9.422.103.380
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		3.629.922.727	7.179.009.958
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.15	8.305.864.296	8.305.864.296
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16a	6.656.707.246	6.615.994.846
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.224.252.354	10.920.508.354
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>523.802.885.092</b>	<b>528.063.266.993</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.14	266.355.685.746	268.539.601.573
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.15	257.430.174.457	259.506.640.531
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.16b	17.024.889	17.024.889
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

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

KCN Cộng Hoà, Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>343.936.045.499</b>	<b>350.133.788.990</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		20.591.675.544	20.591.675.544
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		62.215.689.955	68.413.433.446
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		32.418.663.678	32.418.663.678
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		29.797.026.277	35.994.769.768
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>901.703.429.698</b>	<b>940.103.439.705</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư

**Công ty Cổ Phần Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Cao Su Việt Nam****PHỤ LỤC 1**

KCN Cộng Hoà, Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	6.924.165.009	9.221.709.331	6.924.165.009	9.221.709.331
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		6.924.165.009	9.221.709.331	6.924.165.009	9.221.709.331
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.635.478.759	5.766.092.492	4.635.478.759	5.766.092.492
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.288.686.250	3.455.616.839	2.288.686.250	3.455.616.839
6. Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	966.188.822	1.650.085.070	966.188.822	1.650.085.070
8. Chi phí tài chính	23		-		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	24					
9. Chi phí bán hàng	25		387.716.622	93.746.783	387.716.622	93.746.783
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	8.905.201.941	6.205.575.930	8.905.201.941	6.205.575.930
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		(6.038.043.491)	(1.193.620.804)	(6.038.043.491)	(1.193.620.804)

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I năm 2026	Quý I năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
					Năm nay	Năm trước
12. Thu nhập khác	31	VI.5	300.000	300.000	300.000	300.000
13. Chi phí khác	32	VI.6	160.000.000	501.604	160.000.000	501.604
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(159.700.000)	(201.604)	(159.700.000)	(201.604)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(6.197.743.491)	(1.193.822.408)	(6.197.743.491)	(1.193.822.408)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	-	2.548.800	-	2.548.800
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(6.197.743.491)	(1.196.371.208)	(6.197.743.491)	(1.196.371.208)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	(239)	(46)	(239)	(46)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	(239)	(46)	(239)	(46)

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Mai Thế Thu

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

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

KCN Cộng Hoà, Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	Năm nay
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.746.357.100	4.519.907.729
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(20.169.067.868)	(21.338.362.598)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.442.722.149)	(15.219.636.266)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(10.047.628.592)	(16.048.058.734)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.679.862.070	3.343.621.531
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(18.487.779.072)	(6.804.538.549)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(49.720.978.511)</b>	<b>(51.547.066.887)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(16.234.309.339)	(369.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		913.874.575	1.195.612.350
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(15.320.434.764)</b>	<b>826.612.350</b>

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

KCN Cộng Hoà, Phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.424.750)	(401.823.724)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(3.424.750)</i>	<i>(401.823.724)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(65.044.838.025)</b>	<b>(51.122.278.261)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>159.203.195.626</b>	<b>126.784.068.194</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b> <b>= 50 + 60 + 61)</b>	<b>(70)</b>	<b>70</b>	<b>94.158.357.601</b>	<b>75.661.789.933</b>

Lập, ngày 14 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Tổng Giám đốc



Đặng Văn Thiệu

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I năm 2026 của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Thành lập

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800300443, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, thay đổi lần thứ 12 ngày 10 tháng 02 năm 2026.

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần

Tên tiếng anh:

VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt:

VRG.VN

Mã chứng khoán:

VRG

Trụ sở chính:

Khu công nghiệp Cộng Hoà, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

Trong kỳ, hoạt động chủ yếu của Công ty vẫn là xây dựng cơ bản và tìm kiếm nhà đầu tư. Công ty đang tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Cộng hòa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng và đưa một phần dự án vào khai thác.

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

#### 6. Cấu trúc Công ty

\* Các Công ty con: Không có

\* Các Công ty liên doanh, liên kết:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

\* Các đơn vị trực thuộc: Không có

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 76 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 71 nhân viên).

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

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

**II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**1. Kỳ kế toán năm**

Bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm

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

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

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

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán và 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ tài chính 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. Tiền**

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

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

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

#### **5. Chi phí trả trước**

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

##### **Công cụ, dụng cụ**

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

##### **Chi phí khác**

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

#### **6. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

#### **7. Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

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

#### **8. Bất động sản đầu tư:**

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

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

Quyền sử dụng đất : 48 năm

Nhà cửa, vật kiến trúc 48 năm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **11. Vốn chủ sở hữu**

### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

## **12. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

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

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

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

#### ***Tiền lãi***

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

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

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

#### **14. Các khoản chi phí**

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

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

#### **15. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

#### **16. Bên liên quan**

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

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

#### **17. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ I CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2026**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	5.810.889.358	11.645.780.058
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.247.468.243	21.857.415.568
Các khoản tương đương tiền	86.100.000.000	125.700.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	86.100.000.000	125.700.000.000
<b>Cộng</b>	<b>94.158.357.601</b>	<b>159.203.195.626</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

**2a. Chứng khoán kinh doanh**

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

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Ngắn hạn</b>	-	-	150.000.000.000	150.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn			150.000.000.000	150.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>150.000.000.000</b>	<b>150.000.000.000</b>

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

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

*Giá trị hợp lý*

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.

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

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

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

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

**3. Phải thu của khách hàng**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>77.257.811.662</b>	<b>(27.495.041.654)</b>	<b>74.959.769.402</b>	<b>(27.495.041.654)</b>
Công ty TNHH Nice Ceramic	32.460.248.862	(27.385.844.307)	31.792.564.052	(27.385.844.307)
Công ty TNHH khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương	41.906.400.000	-	41.906.400.000	-
Các khách hàng khác	2.891.162.800	(109.197.347)	1.260.805.350	(109.197.347)
<b>Cộng</b>	<b>77.257.811.662</b>	<b>(27.495.041.654)</b>	<b>74.959.769.402</b>	<b>(27.495.041.654)</b>

(\*): Khoản công nợ phải thu đến thời điểm 31/12/2025 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là: 31.792.564.052 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty 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 tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng 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 phản hồi.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá trị dự phòng</u>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.541.623.003</b>	<b>-</b>	<b>21.272.769.663</b>	<b>-</b>
Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Phượng Hoàng	-	-	5.620.115.100	-
Công ty TNHH Trường Thành	2.102.775.400	-	2.102.775.400	-
Công ty TNHH Minh Hải	-	-	-	-
Công ty TNHH công nghệ tự động HTD	7.840.406.500	-	7.813.082.500	-
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ môi trường Entesco Việt Nam	2.680.000.000	-	2.680.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.918.441.103	-	3.056.796.663	-
<b>Cộng</b>	<b>14.541.623.003</b>	<b>-</b>	<b>21.272.769.663</b>	<b>-</b>

**5. Phải thu khác**

**5a. Ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>102.986.654.964</b>	<b>(512.756.031)</b>	<b>77.980.877.918</b>	<b>(512.756.031)</b>
Lãi tiền gửi dự thu	299.264.657		246.950.410	
Tạm ứng	78.707.233.823		65.200.191.923	
Phải thu về chuyển nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
Thuế TNCN phải thu	2.858.543.523		1.397.622.624	
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ	20.017.800.000		10.032.300.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	591.056.930		591.056.930	
<b>Dài hạn</b>	<b>76.046.087.479</b>		<b>76.972.190.770</b>	
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược				
Phải thu khác (*)	76.046.087.479		76.972.190.770	
<b>Cộng</b>	<b>179.032.742.443</b>	<b>(512.756.031)</b>	<b>154.953.068.688</b>	<b>(512.756.031)</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Diện tích 699.999 m <sup>2</sup>	34.351.162.402	35.277.265.693
Diện tích 747.271,11 m <sup>2</sup>	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m <sup>2</sup>	80.747.879	80.747.879
Tiền đền bù GPMB khác		
<b>Cộng</b>	<b>76.046.087.479</b>	<b>76.972.190.770</b>

**6. Nợ xấu**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Các tổ chức và cá nhân khác</b>				
<b>Ngắn hạn</b>	<b>33.025.864.039</b>	<b>5.530.822.385</b>	<b>32.371.224.221</b>	<b>4.876.182.567</b>
Phải thu khách hàng	33.025.864.039	5.530.822.385	32.371.224.221	4.876.182.567
Công ty TNHH Nice Ceramic	32.460.248.862	5.074.404.555	31.792.564.052	4.406.719.745
Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	565.615.177	456.417.830	578.660.169	469.462.822
Phải thu khách hàng			512.756.031	
Ông Vũ Hồng Nam – Tiền chuyển nhượng vốn góp	512.756.031		512.756.031	
<b>Cộng</b>	<b>33.538.620.070</b>	<b>5.530.822.385</b>	<b>32.883.980.252</b>	<b>4.876.182.567</b>

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

	Năm nay	Năm nay
<b>Số đầu năm</b>	<b>(28.007.797.685)</b>	<b>(25.079.339.478)</b>
Trích lập dự phòng bổ sung		(2.928.458.207)
Hoàn nhập dự phòng		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(28.007.797.685)</b>	<b>(28.007.797.685)</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	160.289.340		139.620.390	
Công cụ, dụng cụ	1.200.000		1.200.000	
<b>Cộng</b>	<b>161.489.340</b>	<b>-</b>	<b>140.820.390</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

*Xây dựng cơ bản dở dang*

Là chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Cộng Hoà, chi tiết phát sinh như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	163.473.361.797	330.272.494.504
Chi phí phát sinh trong năm	11.950.689.393	5.554.551.372
Kết chuyển sang TSCĐ và BĐS đầu tư		
<b>Cộng</b>	<b>175.424.051.190</b>	<b>335.827.045.876</b>

(\*) Thông tin về dự án:

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

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

Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt	Chi phí đã thực hiện đến 31/03/2026	Chi phí chưa thực hiện
Hạ tầng khu công nghiệp +GPMB	565.344.039.000	493.059.683.855	72.284.355.145
Chi phí GPMB không được đối trừ vào NSNN	74.581.728.000	67.883.502.500	6.698.225.500
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác	83.279.324.000	42.424.394.712	40.854.929.288
Chi phí dự phòng (*)	110.981.810.000		110.981.810.000
<b>Cộng</b>	<b>834.186.901.000</b>	<b>603.367.581.067</b>	<b>230.819.319.933</b>

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

**9. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Súc vật, vườn cây lâu năm	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>							
Số đầu năm	165.533.215.512	4.140.930.556	10.226.399.471	624.403.764	4.238.360.927	558.876.784	185.322.187.014
Tăng trong năm		70.000.000		83.000.000			153.000.000
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>165.533.215.512</b>	<b>4.210.930.556</b>	<b>10.226.399.471</b>	<b>707.403.764</b>	<b>4.238.360.927</b>	<b>558.876.784</b>	<b>185.475.187.014</b>
<i>Trong đó:</i>							
Đã KH hết nhưng vẫn còn sử dụng	166.621.230	166.181.818	4.017.733.281			89.305.455	4.439.841.784
Chờ thanh lý							
<b>Giá trị hao mòn</b>							
Số đầu năm	68.250.195.199	1.308.609.531	4.539.652.713	262.880.546	2.418.520.426	329.134.530	77.108.992.945
Khấu hao trong năm	2.797.752.090	99.168.355	180.290.439	47.101.136	143.505.555	33.364.278	3.301.181.853
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>71.047.947.289</b>	<b>1.407.777.886</b>	<b>4.719.943.152</b>	<b>309.981.682</b>	<b>2.562.025.981</b>	<b>362.498.808</b>	<b>80.410.174.798</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Số đầu năm	97.283.020.313	2.832.321.025	5.686.746.758	361.523.218	1.819.840.501	229.742.254	108.213.194.069
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>94.485.268.223</b>	<b>2.803.152.670</b>	<b>5.506.456.319</b>	<b>397.422.082</b>	<b>1.676.334.946</b>	<b>196.377.976</b>	<b>105.065.012.216</b>
<i>Trong đó:</i>							
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-

**10. Tài sản cố định vô hình**

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

**11. Bất động sản đầu tư cho thuê**

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
<b>Nguyên giá</b>	260.046.540.096			260.046.540.096
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	(28.810.920.369)	(1.801.520.601)		(30.612.440.970)
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>231.235.619.727</b>	<b>(1.801.520.601)</b>	-	<b>229.434.099.126</b>

**12. Chi phí chờ phân bổ**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>646.261.272</b>	<b>798.376.584</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	226.363.015	473.709.022
Chi phí sửa chữa	103.233.334	
Chi phí khác	316.664.923	324.667.562
<b>b. Dài hạn</b>	<b>1.177.822.215</b>	<b>1.492.529.490</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	57.750.000	86.625.000
Chi phí sửa chữa	234.053.494	
Các chi phí trả trước dài hạn khác	886.018.721	1.405.904.490

	<u>1.824.083.487</u>	<u>2.290.906.074</u>
<b>13. Phải trả người bán</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<u>7.207.965.954</u>	<u>9.655.189.614</u>
Công ty TNHH Hoàn Hào	1.847.733.600	1.847.733.600
Công ty cổ phần công nghệ và tư vấn Anco	3.633.727.800	3.633.727.800
Công ty TNHH XD và DV đầu tư Nam Á	231.235.000	1.375.377.500
Công ty TNHH Minh Hải		1.308.594.400
Công ty TNHH dịch vụ xây lắp Hoàn Hào	379.216.900	
Các nhà cung cấp khác	1.116.052.654	1.489.756.314
<b>Cộng</b>	<u>7.207.965.954</u>	<u>9.655.189.614</u>

**14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	4.478.671.506	4.478.671.506

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

**a: Phải nộp**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT nội địa						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.047.628.592			(10.047.628.592)	-	
Thuế thu nhập cá nhân	3.424.750		892.703.624	(895.812.224)	316.150	
Các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			3.000.000	(3.000.000)		
<b>Cộng</b>	<b>10.051.053.342</b>	<b>0</b>	<b>895.703.624</b>	<b>(10.946.440.816)</b>	<b>316.150</b>	<b>-</b>

**b: Phải thu**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT nội địa		23.406.000.000				23.406.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp		243.340.068			-	243.340.068
Thuế thu nhập cá nhân		1.866.111.126		(1.866.111.126)		-
Các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		416.270.046				416.270.046
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>25.931.721.240</b>	<b>-</b>	<b>(1.866.111.126)</b>	<b>-</b>	<b>24.065.610.114</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%, 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(6.187.743.491)	(1.196.371.208)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	2.068.797.705	606.829.208
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.068.797.705	606.829.208
- Các khoản điều chỉnh giảm		
<b>Thu nhập tính thuế</b>		
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>		
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay		
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	-	-

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

**Tiền thuê đất**

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

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**16. Chi phí phải trả**

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>a: Ngắn hạn</b>	<b>3.629.922.727</b>	<b>7.179.009.958</b>
Trích trước chi phí tiền điện, tiền nước sạch, môi giới.....	3.629.922.727	7.179.009.958
<b>b: Dài hạn</b>	<b>266.355.685.746</b>	<b>268.539.601.573</b>
Trích trước giá vốn hạ tầng Khu công nghiệp	266.355.685.746	268.539.601.573
<b>Cộng</b>	<b><u>269.985.608.473</u></b>	<b><u>275.718.611.531</u></b>

**17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>6.656.707.246</b>	<b>6.615.994.846</b>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>960.000.000</i>	<i>960.000.000</i>
Thù lao phải trả HĐQT, Ban kiểm soát	960.000.000	960.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>5.696.707.246</i>	<i>5.655.994.846</i>
Cổ tức phải trả	4.478.671.506	4.478.671.506
Ký quỹ ký cược	1.129.850.000	1.129.850.000
Kinh phí công đoàn	40.712.400	
Các khoản phải trả khác	47.473.340	47.473.340
<b>b) Phải trả dài hạn khác</b>	<b>17.024.889</b>	<b>17.024.889</b>
Cá nhân hợp vốn đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội.	17.024.889	17.024.889
<b>Cộng</b>	<b>6.673.732.135</b>	<b>6.633.019.735</b>

**18. Doanh thu chờ phân bổ**

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

	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>8.305.864.296</b>	<b>8.305.864.296</b>
Công ty TNHH NICE CERAMIC	3.257.412.216	3.257.412.216
Công ty TNHH điện tử POYUN Việt Nam	1.159.175.712	1.159.175.712
Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	809.942.640	809.942.640
Công ty TNHH công nghệ DAINTY & GEMMY Việt Nam	1.161.842.472	1.161.842.472
Công ty TNHH EASTECH Việt Nam	958.745.796	958.745.796
Công ty TNHH SUN ACOUSTIC VINA	958.745.460	958.745.460
<b>Dài hạn</b>	<b>257.430.174.457</b>	<b>259.506.640.531</b>
Công ty TNHH NICE CERAMIC	100.928.160.098	101.742.513.152
Công ty TNHH điện tử POYUN Việt Nam	35.934.447.185	36.224.241.113
Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	25.108.221.721	25.310.707.381
Công ty TNHH công nghệ DAINTY & GEMMY Việt Nam	36.017.116.536	36.307.577.154
Công ty TNHH EASTECH Việt Nam	29.721.119.544	29.960.805.993
Công ty TNHH SUN ACOUSTIC VINA	29.721.109.373	29.960.795.738
<b>Cộng</b>	<b>265.736.038.753</b>	<b>267.812.504.827</b>

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

Khu CN Cộng Hoà, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng

**Thuyết minh Báo cáo tài chính**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

**19. Vốn chủ sở hữu**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số đầu năm trước</b>	258.948.680.000	2.180.000.000			14.721.675.544	131.461.701.678	407.312.057.222
Lợi nhuận trong kỳ trước						35.994.769.768	35.994.769.768
Trích lập các quỹ					5.870.000.000	(8.411.000.000)	(2.541.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận						(90.632.038.000)	(90.632.038.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	-	-	<b>20.591.675.544</b>	<b>68.413.433.446</b>	<b>350.133.788.990</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>			<b>20.591.675.544</b>	<b>68.413.433.446</b>	<b>350.133.788.990</b>
Lợi nhuận trong kỳ này						(6.197.743.491)	(6.197.743.491)
Trích lập các quỹ							-
Chia cổ tức, lợi nhuận							-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>258.948.680.000</b>	<b>2.180.000.000</b>	-	-	<b>20.591.675.544</b>	<b>62.215.689.955</b>	<b>343.936.045.499</b>

**18b. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.427.726.412	3.399.180.030
Cho thuê lại đất	1.351.260.338	1.322.713.956
Cho thuê CSHT	2.076.466.074	2.076.466.074
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.472.113.414	5.800.354.119
Doanh thu khác	24.325.183	22.175.182
<b>Cộng</b>	<b>6.924.165.009</b>	<b>9.221.709.331</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	3.508.034.456	3.471.279.896
Tiền thuê đất	926.103.291	889.348.731
Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	2.581.931.165	2.581.931.165
Giá vốn dịch vụ	819.666.590	
Giá vốn khác	307.777.713	2.294.812.596
<b>Cộng</b>	<b>4.635.478.759</b>	<b>5.766.092.492</b>

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

Khu CN Cộng Hoà, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng

**Thuyết minh Báo cáo tài chính**

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	966.188.822	1.650.085.070
Chênh lệch tỷ giá		
Lãi bán ngoại tệ		
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
<b>Cộng</b>	<b>966.188.822</b>	<b>1.650.085.070</b>

**4. Chi phí hoạt động tài chính**

	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền vay		
Trích lập/hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		
Chênh lệch tỷ giá		
Khác		
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí cho nhân viên	2.773.662.030	2.338.588.315
Chi phí vật liệu quản lý	227.392.304	277.635.490
Chi phí đồ dùng văn phòng		9.680.909
Chi phí phân bổ CCCD. khấu hao TSCĐ	762.028.603	708.726.476
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	6.000.000
Chi phí dự phòng		191.383.845
Chi phí dịch vụ mua ngoài	591.436.897	260.823.162
Các chi phí khác	4.547.682.107	2.412.737.733
<b>Cộng</b>	<b>8.905.201.941</b>	<b>6.205.575.930</b>

**6. Chi phí bán hàng**

	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí cho nhân viên	114.805.920	90.777.105
Chi phí vật liệu quản lý		
Chi phí đồ dùng văn phòng		
Chi phí phân bổ CCDC, KH TSCĐ	81.572.673	
Chi phí dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	191.338.029	562.273
Các chi phí khác		2.407.405
<b>Cộng</b>	<b>387.716.622</b>	<b>93.746.783</b>

**7. Thu nhập khác**

	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Là lệ phí cấp giấy chứng nhận cổ phần	300.000	300.000
Thu nhập khác		
<b>Cộng</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>

**8. Chi phí khác:**

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	160.000.000	501.604
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ		
- Khác		
<b>Cộng</b>	<b>160.000.000</b>	<b>501.604</b>

**9. Lãi trên cổ phiếu**

**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.197.743.491)	(1.196.371.208)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(6.197.743.491)	(1.196.371.208)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.894.868	25.894.868
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(239)</b>	<b>(46)</b>

**9b. Thông tin khác**

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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

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

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

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính Quý I của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026

Người lập biểu



**Hoàng Thị Nhâm**

Kế toán trưởng



**Mai Thế Thư**



Số: **113/GT - VRG**  
"V/v: Giải trình kết quả sản  
xuất kinh doanh Quý 1/2026"

Hải Phòng, ngày 14 tháng 04 năm 2026

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

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;  
Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết  
thi hành một số điều Luật chứng khoán;

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

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

Công ty xin được giải trình một số nội dung trong báo cáo tài chính quý 1/2026 như sau:

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

Lợi nhuận sau thuế quý 1/2026 là: : **(6.197.743.491)** đồng

Lợi nhuận sau thuế quý 1/2026 bị lỗ do nguyên nhân chủ yếu sau:

Trong quý 1 năm 2026 công ty chưa ký được hợp đồng mới về thuê lại đất gắn với  
cơ sở hạ tầng. Doanh thu phát sinh trong kỳ chủ yếu là tiền cho thuê lại đất gắn với cơ sở  
hạ tầng phát sinh từ các hợp đồng cũ và hạch toán phân bổ cho các năm, doanh thu ít dẫn  
đến kết quả SXKD trong kỳ bị lỗ.

*2/ Lợi nhuận sau thuế thay đổi từ 10% trở lên tại báo cáo tài chính quý 1/2026 so  
với cùng kỳ năm trước như sau:*

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

- Lợi nhuận sau thuế Quý 1/2026 là: **(6.197.743.491)** đồng.

Kết quả lợi nhuận sau thuế quý 1/2026 chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm  
2025 do nguyên nhân chủ yếu sau:

- Tổng doanh thu về SXKD và doanh thu hoạt động tài chính đều giảm dẫn đến lợi  
nhuận gộp giảm, do đó số lỗ tăng lên so với cùng kỳ năm 2025

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, Phòng TCKT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**Đặng Văn Thiệu**