

Mẫu 08 CBTT/SGDHN

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

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

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

Số: 88 /CBTT-VRG
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 10 tháng 03 năm 2025

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

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

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

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thu

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 (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)
Ông	Nguyễn Hồng Thái	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/06/2024)
Bà	Phạm Thị Tuyết	Thành viên (Bổ 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 tồn 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 trường hợp 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/HĐTĐ/BIDV-KCNCS	02/12/2024	30.000.000.000	3,20%	3 tháng
26/2024/HĐTĐ/BIDV-KCNCS	02/12/2024	20.000.000.000	2,90%	1 tháng
27/2024/HĐTĐ/BIDV-KCNCS	02/12/2024	10.000.000.000	2,90%	1 tháng
28/2024/HĐTĐ/BIDV-KCNCS	02/12/2024	10.000.000.000	2,90%	1 tháng
03/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	06/04/2024	5.000.000.000	1,60%	1 tháng
04/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	06/03/2024	5.500.000.000	2,40%	3 tháng
06/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	16/04/2024	5.000.000.000	1,60%	1 tháng
08/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	15/05/2024	2.000.000.000	2,30%	1 tháng
10/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	30/09/2024	1.500.000.000	3,20%	3 tháng
11/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	05/11/2024	5.000.000.000	3,20%	3 tháng
12/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	05/11/2024	5.000.000.000	3,20%	3 tháng
13/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	13/11/2024	3.000.000.000	2,90%	1 tháng
14/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	13/11/2024	3.000.000.000	2,90%	1 tháng
15/2024/HĐTĐ/1001772/HĐTĐ	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
a1. Tổng giá trị cổ phiếu	18.633.929	27.161.600	-	18.633.929
Chứng khoán kinh doanh (Cổ phiếu SHS)	18.633.929	27.161.600	-	18.633.929
Cộng	18.633.929	27.161.600	-	18.633.929

Giá đóng cửa trên sàn HNX của cổ phiếu SHS tại ngày 31/12/2024 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				
b1. Ngắn hạn	150.000.000.000	220.000.000.000						
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	150.000.000.000	220.000.000.000
Cộng	150.000.000.000	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/HDTG/BIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	3,6%	6 tháng
19/2023/HDTG/BIDV-KCNCS	28/12/2023	50.000.000.000	3,6%	6 tháng
20/2023/HDTG/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 Phụng 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)
<i>Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương</i>	-	-	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 cổ, 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 m2	38.981.678.851	38.981.678.851
Diện tích 747.271,11 m2	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m2	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	Thời gian quá hạn	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
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	28.363.077.862	3.796.494.415		26.592.843.166
- Công ty TNHH Nice Ceramic	27.786.455.192	3.437.622.936	Từ trên 6 tháng đến 3 năm.	25.726.170.639
- Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	576.622.670	358.871.479	Từ trên 6 tháng đến 2 năm.	700.078.384
- Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	-	-		166.594.143
Phải thu khác	512.756.031	-		512.756.031
- Ông Vũ Hồng Nam	512.756.031	-	Trên 3 năm.	512.756.031
Dài hạn				
Tổng cộng	28.875.833.893	3.796.494.415		27.105.599.197

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
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.

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	31/12/2024	01/01/2024
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-ĐHĐCĐ 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
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2024	Năm 2023
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	Năm 2024	Năm 2023
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
(*) : 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.		
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2024	Năm 2023
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	Năm 2024	Năm 2023
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 tồn 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
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)	7.744.879.126
- Phải thu khác	93.399.600.246	(512.756.031)	210.009.652.681	(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)	(*)
TỔNG CỘNG	466.018.218.517	(25.579.289.478)	681.464.657.521	(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

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