

**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**

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

Số: 424 /CBTT-VRG
Công bố thông tin

Hải Phòng, ngày 16 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 10 Điều 7 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 thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (Sau đây viết tắt là "BCTC") quý 3 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam

Mã chứng khoán: **VRG**

Mã số doanh nghiệp: 0800300443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2005, do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp thay đổi lần thứ 13, ngày 22 tháng 07 năm 2026.

Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng.

Điện thoại: (0220) 3838025

Fax: (0220) 3838024

Email: maithethuhd@gmail.com Website: <http://vrg-vn.com>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3/năm 2026: BCTC riêng.

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước (Có văn bản giải trình đính kèm).

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại (Có văn bản giải trình đính kèm).

Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 16/10/2026 tại đường dẫn: <http://vrg-vn.com>



***Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Quý 3 năm 2026;
- Văn bản giải trình số 423/GT-VRG ngày 16/10/2026.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thu



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

Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3 năm 2026
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026



MỤC LỤC

Bảng cân đối kế toán

Kết quả hoạt động kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Giải trình lợi nhuận tăng, giảm quý

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		251.335.156.774	333.416.543.852
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	40.879.744.887	159.203.195.626
1. Tiền	111		9.879.744.887	33.503.195.626
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.000.000.000	125.700.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		18.633.929	18.633.929
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2	18.633.929	18.633.929
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		182.743.305.236	146.205.619.298
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	75.679.919.173	74.959.769.402
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	21.753.070.622	21.272.769.663
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	111.600.135.718	77.980.877.918
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.7	(26.289.820.277)	(28.007.797.685)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		146.630.300	140.820.390
1. Hàng tồn kho	141	V.8	146.630.300	140.820.390
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		27.546.842.422	27.848.274.609
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.7a	176.570.833	798.376.584
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		3.486.956.268	1.361.516.853
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		23.883.315.321	25.688.381.172
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		612.373.633.856	606.686.895.853
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		74.193.880.900	76.972.190.770
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	74.193.880.900	76.972.190.770
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		101.068.536.519	108.213.194.069
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	101.068.536.519	108.213.194.069
<i>Nguyên giá</i>	222		188.135.795.052	185.322.187.014
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(87.067.258.533)	(77.108.992.945)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228	V.9	30.000.000	30.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	225.831.057.924	231.235.619.727
<i>Nguyên giá</i>	241		260.046.540.096	260.046.540.096
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(34.215.482.172)	(28.810.920.369)
VI Tài sản dở dang dài hạn	250	V.11	185.404.478.115	163.473.361.797
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		185.404.478.115	163.473.361.797
V Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2b	25.300.000.000	25.300.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		25.799.950.000	25.799.950.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(499.950.000)	(499.950.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		575.680.398	1.492.529.490
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.7b	575.680.398	1.492.529.490
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		863.708.790.630	940.103.439.705

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		549.695.167.119	589.969.650.715
I. Nợ ngắn hạn	310		32.710.761.488	61.906.383.722
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	7.443.032.253	9.655.189.614
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	103.909.000	9.807.713.274
5. Phải trả người lao động	315		3.140.470.380	9.422.103.380
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		3.704.922.727	7.179.009.958
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.15	8.305.864.296	8.305.864.296
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16a	5.733.910.478	6.615.994.846
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.278.652.354	10.920.508.354
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		516.984.405.631	528.063.266.993
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.14	263.690.138.433	268.539.601.573
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.15	253.277.242.309	259.506.640.531
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.16b	17.024.889	17.024.889
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		314.013.623.511	350.133.788.990
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		258.948.680.000	258.948.680.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		24.191.675.544	20.591.675.544
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		28.693.267.967	68.413.433.446
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		38.057.165.446	32.418.663.678
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(9.363.897.479)	35.994.769.768
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		863.708.790.630	940.103.439.705

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc
Phụ trách điều hành



Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thu

Lương Văn Đức

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
					Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	7.371.157.090	20.582.604.511	28.011.537.300	39.272.689.198
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		7.371.157.090	20.582.604.511	28.011.537.300	39.272.689.198
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.918.352.774	8.453.823.512	16.830.819.245	22.728.680.126
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2.452.804.316	12.128.780.999	11.180.718.055	16.544.009.072
6. Lãi/Lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	301.905.135	802.648.642	1.892.996.618	3.555.736.372
8. Chi phí tài chính	23		7.799.724	141.821.340	23.399.173	151.821.340
Trong đó: chi phí lãi vay	24					-
9. Chi phí bán hàng	25		315.505.209	705.662.993	910.882.182	874.831.417
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	7.420.030.175	10.451.779.656	21.163.821.130	24.154.356.953
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		(4.988.625.657)	1.632.165.652	(9.024.387.812)	(5.081.264.266)

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

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2026	Quý III năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
					Năm nay	Năm trước
12. Thu nhập khác	31	VL.5	300.000	2.100.000	11.473.340	3.000.000
13. Chi phí khác	32	VL.6	34.762	200.000.000	350.983.007	216.320.880
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		265.238	(197.900.000)	(339.509.667)	(213.320.880)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(4.988.360.419)	1.434.265.652	(9.363.897.479)	(5.294.585.146)
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	-			2.548.800
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(4.988.360.419)	1.434.265.652	(9.363.897.479)	(5.297.133.946)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	(193)	55	(362)	(205)
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	(193)	55	(362)	(205)

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu



Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng



Mai Thế Thư

Phó Tổng giám đốc
Phụ trách điều hành



Lương Văn Đức

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		21.692.130.806	55.868.795.724
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(44.461.832.074)	(55.289.841.532)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(12.357.883.574)	(22.493.252.266)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(7.799.724)	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(10.047.628.592)	(16.048.058.734)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.996.900.839	8.166.682.131
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(22.380.737.095)	(7.417.873.943)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(59.566.849.414)	(37.213.548.620)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(34.872.606.363)	(12.458.178.703)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	124.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.927.467.576	4.517.905.890
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(32.945.138.787)	116.359.727.187

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		24.542.235.950	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(24.542.235.950)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.811.462.538)	(95.311.639.671)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(25.811.462.538)	(95.311.639.671)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(118.323.450.739)	(16.165.461.104)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	159.203.195.626	126.784.068.194
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	V.1	40.879.744.887	110.618.607.090

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Mai Thế Thu

Phó Tổng giám đốc

Phụ trách điều hành



Lương Văn Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và KCN Cao su Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800300443, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 13 do Sở tài chính Thành phố Hải Phòng cấp ngày 22 tháng 7 năm 2026.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần

Tên tiếng anh:	VIET NAM RUBBER INDUSTRIAL ZONE AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	VRG.VN
Mã chứng khoán:	VRG
Trụ sở chính:	Khu công nghiệp Cộng Hoà, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 9 năm 2026: 76 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 72 người)

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

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

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

7. Cấu trúc Công ty

* Các Công ty con: Không có

* Các Công ty liên doanh, liên kết:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An

- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

* Các đơn vị trực thuộc: Không có

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

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026, Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Do sự khác biệt về nguyên tắc ghi nhận, đo lường và trình bày giữa hai chế độ kế toán, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính kỳ này không hoàn toàn so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước. Công ty không thực hiện điều chỉnh hồi tố số liệu kỳ trước. Các ảnh hưởng trọng yếu của việc thay đổi chế độ kế toán đã được trình bày tại các thuyết minh có liên quan.

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

1. Kỳ kế toán năm

Năm tài chính 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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

5. Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí khác

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

6. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

7. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

8. Bất động sản đầu tư:

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

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

Quyền sử dụng đất : 48 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc 48 năm

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

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

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

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

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

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp

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

Doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp

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

Tiền lãi

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

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

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

14. Các khoản chi phí

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

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

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

16. Bên liên quan

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”)

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

17. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	5.796.869.578	11.645.780.058
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.082.875.309	21.857.415.568
Các khoản tương đương tiền	31.000.000.000	125.700.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng</i>	31.000.000.000	125.700.000.000
Cộng	40.879.744.887	159.203.195.626

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Giá trị hợp lý

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

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

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	499.950.000	499.950.000
Trích lập dự phòng	-	
Số cuối kỳ	499.950.000	499.950.000

V.3. Phải thu của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	75.679.919.173	(25.777.064.246)	47.464.727.748	(27.495.041.654)
Công ty TNHH Nice Ceramic	32.077.641.074	(25.667.866.899)	31.792.564.052	(27.385.844.307)
Công ty TNHH khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương	41.188.573.000		41.906.400.000	
Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	708.768.645	(109.197.347)	578.660.169	(109.197.347)
Các khách hàng khác	1.704.936.454		682.145.181	
Cộng	75.679.919.173	(27.495.041.654)	74.959.769.402	(27.495.041.654)

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

(*): Khoản công nợ phải thu đến thời điểm 30/9/2026 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là: 32.077.641.074 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty CP phát triển đô thị và KCN cao su Việt Nam và Công ty TNHH Nice Ceramic (bao gồm tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến nay). Công ty TNHH Nice Ceramic đã có công văn số 01/CV-NICE ngày 02/01/2019 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc xin miễn giảm tiền thuê đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng. Ngày 23/01/2019, Cục thuế Hải Dương đã có công văn số 356/CT-QLCKTTĐ trả lời về việc không đồng ý miễn giảm theo đề nghị của Công ty TNHH Nice Ceramic. Vì vậy, hàng năm, Công ty đều thực hiện gửi thư xác nhận công nợ đến Công ty TNHH Nice Ceramic và đều không nhận được phản hồi.

Ngày 09/10/2025, Cục quản lý thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng có quyết định thi hành án theo yêu cầu số 399/QĐ-THADS: Buộc Công ty TNHH NICE CERAMIC phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 và phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng từ quý 3/2016 đến hết năm 2022 theo Hợp đồng số 01A ngày 08/02/2014, phụ lục 01 ngày 16/02/2014, phụ lục 02 ngày 30/3/2015 và lãi suất với tổng số tiền là: 45.741.246.884 đồng. Trong đó tiền thuê lại đất từ năm 2017 đến hết năm 2024 là: 21.365.913.920 đồng; Tiền lãi chậm trả: 11.297.172.113 đồng; Phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa từ quý 3/2016 đến hết năm 2022 là 7.755.910.892 đồng, tiền lãi chậm trả: 5.322.249.959 đồng.

V.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	21.753.070.622	-	21.272.769.663	
Công ty cổ phần xây dựng và thương mại Phượng Hoàng	408.680.700		5.620.115.100	
Công ty TNHH Trường Thành	2.102.775.400		2.102.775.400	
Công ty TNHH công nghệ tự động HTD	7.840.406.500		7.813.082.500	
Công ty TNHH giải pháp và công nghệ môi trường Entesco Việt Nam	2.680.000.000		2.680.000.000	
Công ty cổ phần ô tô chuyên dùng Hiệp Hòa	2.925.000.000			
Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị PCCC Hưng Phát	4.066.066.000			
Các nhà cung cấp khác	1.730.142.022		3.056.796.663	
Cộng	21.753.070.622	-	21.272.769.663	

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

V.5. Phải thu khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
5a. Ngắn hạn	111.600.135.718	(512.756.031)	77.980.877.918	(512.756.031)
Lãi tiền gửi dự thu	212.479.452		246.950.410	
Tạm ứng	87.775.561.731		65.200.191.923	
Phải thu về chuyên nhượng vốn góp của Vũ Hồng Nam	512.756.031	(512.756.031)	512.756.031	(512.756.031)
Thuế TNCN phải thu	103.909.000		1.397.622.624	
Cầm cố, thế chấp, ký cược, ký quỹ (1)	20.017.800.000		10.032.300.000	
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.977.629.504		591.056.930	
5b. Dài hạn	74.193.880.900		76.972.190.770	
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược				
Phải thu khác (2)	74.193.880.900		76.972.190.770	
Cộng	185.794.016.618	(512.756.031)	154.953.068.688	(512.756.031)
5c. Bên liên quan				
- Ông Phạm Trung Thái	500.000.000			
- Ông Bùi Gia Hưng	3.532.355.000		3.532.355.000	
- Ông Nguyễn Đình Đức	3.356.565.340		3.356.565.340	
- Bà Phạm Thị Tuyết	2.350.000.000		2.350.000.000	
	9.738.920.340		9.238.920.340	

(1) Khoản đặt cọc để thực hiện chuyển quyền thực hiện Dự án Trung tâm giống cây lâm nghiệp ứng dụng công nghệ cao Bắc Trung Bộ - DKC tại xã Nghi Lâm, huyện Nghi Lộc, tỉnh Nghệ An (nay là xã Phúc Lộc, tỉnh Nghệ An).

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Diện tích 699.999 m ²	32.498.955.823	35.277.265.693
Diện tích 747.271,11 m ²	41.614.177.198	41.614.177.198
Diện tích 1.450 m ²	80.747.879	80.747.879
Tiền đền bù GPMB khác		
Cộng	74.193.880.900	76.972.190.770

V.6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi
Các tổ chức và cá nhân khác				
Ngắn hạn	32.786.409.719	7.009.345.473	32.371.224.221	4.876.182.567
Phải thu khách hàng	32.786.409.719	7.009.345.473	32.371.224.221	4.876.182.567
Công ty TNHH Nice Ceramic	32.077.641.074	6.409.774.175	31.792.564.052	4.406.719.745
Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	708.768.645	599.571.298	578.660.169	469.462.822
Phải thu khách hàng			512.756.031	
Ông Vũ Hồng Nam – Tiền chuyển nhượng vốn góp			512.756.031	
Cộng	32.786.409.719	7.009.345.473	32.883.980.252	4.876.182.567

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	(28.007.797.685)	(25.079.339.478)
Trích lập dự phòng bổ sung		(1.636.283.325)
Hoàn nhập dự phòng	1.717.977.408	
Số cuối kỳ	(26.289.820.277)	(26.715.622.803)

V.7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên liệu, vật liệu	145.430.300		139.620.390	
Công cụ, dụng cụ	1.200.000		1.200.000	
Cộng	146.630.300	-	140.820.390	-

V.8. Tài sản dở dang dài hạn

Xây dựng cơ bản dở dang

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	163.473.361.797	330.272.494.504
Chi phí phát sinh trong năm	21.931.116.318	16.605.657.894
Kết chuyển sang TSCĐ và BĐS đầu tư		(188.501.417.518)
Cộng	185.404.478.115	158.376.734.880

(*) Thông tin về dự án:

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

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

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

Hạng mục	Tổng mức đầu tư được duyệt	Chi phí đã thực hiện đến 30/09/2026	Chi phí chưa thực hiện
Hạ tầng khu công nghiệp +GPMB	565.344.039.000	506.393.511.729	58.950.527.271
Chi phí GPMB không được đối trừ vào NSNN	74.581.728.000	67.883.502.500	6.698.225.500
Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư và chi phí khác	83.279.324.000	42.424.394.712	40.854.929.288
Chi phí dự phòng (*)	110.981.810.000		110.981.810.000
Cộng	834.186.901.000	616.701.408.941	217.485.492.059

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

V.9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Súc vật, vườn cây lâu năm	Tài sản cố định hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá							
Số đầu năm	165.533.215.512	4.140.930.556	10.226.399.471	624.403.764	4.238.360.927	558.876.784	185.322.187.014
Tăng trong năm		70.000.000	2.526.375.630	217.232.408			2.813.608.038
Số cuối kỳ	165.533.215.512	4.210.930.556	12.752.775.101	841.636.172	4.238.360.927	558.876.784	188.135.795.052
<i>Trong đó:</i>							
Đã KH hết nhưng vẫn còn sử dụng	166.621.230	166.181.818	4.017.733.281			89.305.455	4.439.841.784
Chờ thanh lý							
Giá trị hao mòn							
Số đầu năm	68.250.195.199	1.308.609.531	4.539.652.713	262.880.546	2.418.520.426	329.134.530	77.108.992.945
Khấu hao trong năm	8.393.256.270	298.311.517	590.448.045	145.640.257	430.516.665	100.092.834	9.958.265.588
Số cuối kỳ	76.643.451.469	1.606.921.048	5.130.100.758	408.520.803	2.849.037.091	429.227.364	87.067.258.533
Giá trị còn lại							
Số đầu năm	97.283.020.313	2.832.321.025	5.686.746.758	361.523.218	1.819.840.501	229.742.254	108.213.194.069
Số cuối kỳ	88.889.764.043	2.604.009.508	7.622.674.343	433.115.369	1.389.323.836	129.649.420	101.068.536.519
<i>Trong đó:</i>							
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-

V.10. Tài sản cố định vô hình

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

V.11. Bất động sản đầu tư cho thuê

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Nguyên giá	260.046.540.096			260.046.540.096
Giá trị hao mòn lũy kế	(28.810.920.369)	(5.404.561.803)		(34.215.482.172)
Giá trị còn lại	231.235.619.727	(5.404.561.803)	-	225.831.057.924

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

V.12. Chi phí chờ phân bổ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	176.570.833	798.376.584
Chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng	134.477.497	473.709.022
Chi phí sửa chữa	42.093.336	
Chi phí khác		324.667.562
b. Dài hạn	575.680.398	1.492.529.490
Chi phí công cụ, dụng cụ	2.223.600	86.625.000
Chi phí sửa chữa	303.395.058	
Các chi phí trả trước dài hạn khác	270.061.740	1.405.904.490
Cộng	752.251.231	2.290.906.074

V.13. Phải trả người bán

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a. Ngắn hạn	7.443.032.253	9.655.189.614
Công ty TNHH Hoàn Hảo	1.847.733.600	1.847.733.600
Công ty cổ phần công nghệ và tư vấn Anco	3.633.727.800	3.633.727.800
Công ty TNHH XD và DV đầu tư Nam Á	231.235.000	1.375.377.500
Công ty TNHH Minh Hải		1.308.594.400
Công ty TNHH dịch vụ xây lắp Hoàn Hảo	429.216.900	
Các nhà cung cấp khác	1.301.118.953	1.489.756.314
Cộng	7.443.032.253	9.655.189.614

V.14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	4.553.429.873	4.445.143.286

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

a: Phải nộp

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT nội địa						-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.047.628.592			(10.047.628.592)	-	
Thuế thu nhập cá nhân	3.424.750		1.345.884.186	(1.245.399.936)	103.909.000	
Các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác						
Cộng	10.051.053.342	0	1.345.884.186	(11.293.028.528)	103.909.000	-

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

b: Phải thu

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT nội địa		23.406.000.000				23.406.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp		243.340.068		(185.294.793)		58.045.275
Thuế thu nhập cá nhân		1.866.111.126		(1.866.111.126)		-
Các loại thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		416.270.046		(3.000.000)		419.270.046
Cộng	0	25.931.721.240	-	(2.054.405.919)	-	23.883.315.321

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.988.360.419)	1.434.265.652
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.945.780.538	1.099.631.804
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.945.780.538	1.099.631.804
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Thu nhập tính thuế	(6.934.140.957)	2.533.897.456
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay

Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành

- -

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

Tiền thuế đất

Theo Quyết định số 380/QĐ-CT ngày 24 tháng 01 năm 2017 của Cục thuế tỉnh Hải Dương thì Công ty được miễn tiền thuế đất đối với diện tích 699.999 m² từ tháng 8 năm 2008 cho đến hết năm 2024; được miễn tiền thuế đất đối với diện tích 747.271,11 m² từ tháng 4 năm 2016 đến hết tháng 3 năm 2027 và được miễn tiền thuế đất đối với diện tích 1.450 m² từ tháng 6 năm 2016 đến hết tháng 5 năm 2027. Theo Quyết định số 1665/QĐ-CT của Cục thuế tỉnh HD ngày 19/02/2024 thì Công ty được miễn tiền thuế đất đối với diện tích 5.869 m² từ tháng 2 năm 2024 đến tháng 12 năm 2034.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

V.16. Chi phí phải trả

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a: Ngắn hạn	3.704.922.727	7.179.009.958
Trích trước chi phí tiền nước sạch, môi giới.....	3.704.922.727	7.179.009.958
b: Dài hạn	263.690.138.433	268.539.601.573
Trích trước giá vốn hạ tầng Khu công nghiệp	263.690.138.433	268.539.601.573
Cộng	267.395.061.160	275.718.611.531

V.17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
a) Phải trả ngắn hạn khác	5.733.910.478	6.615.994.846
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>960.000.000</i>
Thù lao phải trả HĐQT, Ban kiểm soát		960.000.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>5.733.910.478</i>	<i>5.655.994.846</i>
Cổ tức phải trả	4.553.429.873	4.445.143.286
Ký quỹ ký cược	1.129.850.000	1.129.850.000
Các khoản phải trả khác	50.630.605	81.001.560
b) Phải trả dài hạn khác	17.024.889	17.024.889
Cá nhân hợp vốn đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội.	17.024.889	17.024.889
Cộng	5.750.935.367	6.633.019.735

V.18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Lưu ý kể từ đầu năm đến cuối kỳ này

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu kỳ	10.920.508.354	9.824.508.354
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	861.400.000	2.541.000.000
Chi quỹ	7.503.256.000	1.445.000.000
Số cuối kỳ	4.278.652.354	10.920.508.354

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

V.19. Doanh thu chờ phân bổ

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn	8.305.864.296	8.305.864.296
Công ty TNHH NICE CERAMIC	3.257.412.216	3.257.412.216
Công ty TNHH điện tử POYUN Việt Nam	1.159.175.712	1.159.175.712
Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	809.942.640	809.942.640
Công ty TNHH công nghệ DAINITY & GEMMY Việt Nam	1.161.842.472	1.161.842.472
Công ty TNHH EASTECH Việt Nam	958.745.796	958.745.796
Công ty TNHH SUN ACOUSTIC VINA	958.745.460	958.745.460
Dài hạn	253.277.242.309	259.506.640.531
Công ty TNHH NICE CERAMIC	99.299.453.990	101.742.513.152
Công ty TNHH điện tử POYUN Việt Nam	35.354.859.329	36.224.241.113
Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	24.703.250.401	25.310.707.381
Công ty TNHH công nghệ DAINITY & GEMMY Việt Nam	35.436.195.300	36.307.577.154
Công ty TNHH EASTECH Việt Nam	29.241.746.646	29.960.805.993
Công ty TNHH SUN ACOUSTIC VINA	29.241.736.643	29.960.795.738
Cộng	261.583.106.605	267.812.504.827

V.20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000			14.721.675.544	131.461.701.678	407.312.057.222
Lợi nhuận trong kỳ trước						35.994.769.768	35.994.769.768
Trích lập các quỹ					5.870.000.000	(8.411.000.000)	(2.541.000.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận						(90.632.038.000)	(90.632.038.000)
Số dư cuối năm trước	258.948.680.000	2.180.000.000	-	-	20.591.675.544	68.413.433.446	350.133.788.990
Số dư đầu năm nay	258.948.680.000	2.180.000.000			20.591.675.544	68.413.433.446	350.133.788.990
Lợi nhuận trong kỳ này						(9.363.897.479)	(9.363.897.479)
Trích lập các quỹ					3.600.000.000	(4.461.400.000)	(861.400.000)
Chia cổ tức, lợi nhuận						(25.894.868.000)	(25.894.868.000)
Số dư cuối kỳ này	258.948.680.000	2.180.000.000	-	-	24.191.675.544	28.693.267.967	314.013.623.511

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

20b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	16.631.800.417	23.582.844.660
Cho thuê lại đất	4.053.781.014	3.989.263.711
Cho thuê CSHT	12.578.019.403	19.593.580.949
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.292.920.106	15.594.710.340
Doanh thu khác	86.816.777	95.134.198
Cộng	28.011.537.300	39.272.689.198

VI.2. Giá vốn hàng bán

	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	12.226.387.706	13.763.528.299
Tiền thuê đất	2.778.309.870	2.778.309.870
Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	9.448.077.836	10.985.218.429
Giá vốn dịch vụ	3.403.199.612	7.508.827.150
Giá vốn khác	1.201.231.927	1.456.324.677
Cộng	16.830.819.245	22.728.680.126

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.892.996.618	3.555.736.372
Chênh lệch tỷ giá		
Lãi bán ngoại tệ		
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Cộng	1.892.996.618	3.555.736.372

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

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

Thuyết minh Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán từ 01/07/2026 đến 30/09/2026

VI.4. Chi phí hoạt động tài chính

	<i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	23.399.173	
Trích lập/hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư		
Chênh lệch tỷ giá		
Khác		151.821.340
Cộng	23.399.173	151.821.340

VI.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	7.111.364.535	8.455.890.920
Chi phí vật liệu quản lý	1.200.574.719	804.067.001
Chi phí đồ dùng văn phòng	32.632.993	57.928.182
Chi phí phân bổ CCCD, khấu hao TSCĐ	1.684.311.404	2.545.380.281
Thuế, phí và lệ phí		6.000.000
Chi phí dự phòng	(1.717.977.408)	1.636.283.325
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.400.055.778	1.662.401.120
Các chi phí khác	10.452.859.109	8.986.406.124
Cộng	21.163.821.130	24.154.356.953

VI.6. Chi phí bán hàng

	<i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	394.738.855	847.760.450
Chi phí vật liệu quản lý		
Chi phí đồ dùng văn phòng		
Chi phí phân bổ CCDC, KH TSCĐ	217.445.286	16.718.108
Chi phí dự phòng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	266.338.041	1.840.454
Các chi phí khác	32.360.000	8.512.405
Cộng	910.882.182	874.831.417

VI.7. Thu nhập khác

	<i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	Năm nay	Năm trước
Là lệ phí cấp giấy chứng nhận cổ phần	11.473.340	3.000.000
Thu nhập khác		
Cộng	11.473.340	3.000.000

VI.8. Chi phí khác:

	<i>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</i>	
	Năm nay	Năm trước
- Phạt vi phạm hành chính, chậm nộp thuế	350.983.007	16.320.880
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ		200.000.000
- Khác		
Cộng	350.983.007	216.320.880

VI.9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(9.363.897.479)	(5.297.133.946)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(9.363.897.479)	(5.297.133.946)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(362)	(205)

9b. Thông tin khác

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

VII.1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Tại ngày 30/9/2026, Công ty không có khoản nợ tiềm tàng hoặc cam kết tài chính trọng yếu nào cần phải công bố.

VII.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm kể từ ngày 31/12/2026 cho đến ngày phê duyệt Bản thuyết minh này yêu cầu phải thực hiện điều chỉnh số liệu hoặc công bố thông tin trên Báo cáo tài chính của Công ty.

VII.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

3a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. 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.

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	9 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2026
Hội đồng quản trị				
Phạm Trung Thái	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Tiền lương	1.402.943.000	1.107.812.000
Trần Thị Thanh Bình	Thành viên Hội đồng quản trị	Thù lao	100.000.000	175.000.000
Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên Hội đồng quản trị	Thù lao	100.000.000	175.000.000
Nguyễn Hồng Thái	Thành viên Hội đồng quản trị	Thù lao	100.000.000	175.000.000
Phạm Thị Tuyết	Thành viên Hội đồng quản trị	Tiền lương	773.324.000	692.775.000
Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên Hội đồng quản trị	Thù lao		90.000.000
Ban kiểm soát				
Vũ Xuân Nghiêm	Trưởng BKS (Bổ nhiệm từ ngày 29/9/2026)	Tiền lương		132.000.000
Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên BKS (Miễn nhiệm từ ngày 29/9/2026)	Thù lao	50.000.000	175.000.000
Trần Đức Nam	Thành viên BKS	Thù lao	50.000.000	175.000.000
Nguyễn Thị Nữ	Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ ngày 29/9/2026)	Tiền lương	72.623.000	265.457.000
Nguyễn Thị Mai	Thành viên BKS (Bổ nhiệm từ ngày 29/9/2026)	Thù lao		
Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng				
Đặng Văn Thiệu	Tổng giám đốc	Tiền lương	1.104.549.000	948.286.000
Bùi Gia Hưng	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 18/9/2026)	Tiền lương	839.561.000	586.012.000
Lương Văn Đức	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 28/9/2026)	Tiền lương	950.840.000	504.178.000
Nguyễn Đình Đức	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 28/9/2026)	Tiền lương	603.290.000	579.662.000
Mai Thế Thu	Kế toán trưởng	Tiền lương	882.930.000	608.435.000

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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 - Phải thu khác.

VII.4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

Người lập biểu

Hoàng Thị Nhâm

Kế toán trưởng

Mai Thế Thu

Lập, ngày 16 tháng 10 năm 2026
Phó Tổng Giám đốc
Phụ trách điều hành

Lương Văn Đức

Số: 423./GT - VRG
"V/v: Giải trình kết quả sản
xuất kinh doanh Quý 3/2026"

Hải Phòng, ngày 16 tháng 10 năm 2026

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

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

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

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

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

Công ty xin được giải trình một số nội dung trong Báo cáo tài chính quý 3/2026 như sau:

*Lợi nhuận sau thuế thay đổi từ 10% trở lên tại báo cáo tài chính quý 3/2026 so với
cùng kỳ năm trước và chuyển từ lãi sang lỗ như sau:*

- Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2025 là: **1.434.265.652** đồng.

- Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2026 là: **(4.988.360.419)** đồng.

Kết quả lợi nhuận sau thuế quý 3/2026 chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm
2025 và chuyển từ lãi sang lỗ do nguyên nhân chủ yếu sau:

Trong quý 3 năm 2026 Công ty chưa ký được hợp đồng mới về thuê lại đất gắn với
cơ sở hạ tầng. Doanh thu phát sinh trong kỳ chủ yếu là tiền cho thuê lại đất gắn với cơ sở
hạ tầng phát sinh từ các hợp đồng cũ và hạch toán phân bổ cho các năm. Tổng doanh thu
về sản xuất kinh doanh và doanh thu hoạt động tài chính đều giảm dẫn đến lợi nhuận gộp
giảm dẫn đến kết quả sản xuất kinh doanh trong kỳ bị lỗ.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, Phòng TCKT.

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
PHỤ TRÁCH ĐIỀU HÀNH**



Lương Văn Đức

Số: **369**/GUQ-HĐQT

Hải Phòng, ngày **15** tháng 10 năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

Về việc đại diện Chủ tài khoản ký các chứng từ liên quan đến giao dịch tại các ngân hàng của Công ty; Ký hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự, báo cáo tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các luật sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam; Quy chế quản trị nội bộ Công ty;

Căn cứ Quyết định số 300/QĐ-HĐQT ngày 18/9/2026 của Hội đồng quản trị Công ty về việc giao nhiệm vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ Quyết định số 330/QĐ-HĐQT ngày 28/9/2026 của Hội đồng quản trị Công ty về Bổ nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

1. BÊN ỦY QUYỀN:

- Ông: Phạm Trung Thái;

- CCCD số: 030058004142, Ngày cấp: 12/01/2022, Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội;

- Người đại diện theo pháp luật - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty;

- Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

- Mã số doanh nghiệp: 0800300443;

- Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng.

2. BÊN NHẬN ỦY QUYỀN:

- Ông: Lương Văn Đức;

- CCCD số: 030077008622, Ngày cấp: 05/8/2025, Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội;

- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Phụ trách điều hành Công ty;

- Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

- Địa chỉ: Khu công nghiệp Cộng Hòa, phường Trần Hưng Đạo, thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG ỦY QUYỀN:

Trong thời gian Ông Lương Văn Đức được giao nhiệm vụ Phó Tổng giám đốc Phụ trách điều hành Công ty, Chủ tịch Hội đồng quản trị - Người đại diện theo Pháp luật ủy



quyền cho Ông Lương Văn Đức thực hiện:

1. Đăng ký chữ ký chủ tài khoản tại các Ngân hàng Công ty đang sử dụng để giao dịch; Ký các chứng từ liên quan đến giao dịch của tài khoản Công ty tại các Ngân hàng theo quy định của Pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

2. Ký Hợp đồng kinh tế (Trong đó bao gồm các Phụ lục Hợp đồng, Biên bản nghiệm thu, Hồ sơ thanh quyết toán) theo quy định của Pháp luật và phân cấp tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

3. Ký tài liệu; Hồ sơ; Báo cáo Tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam.

4. Ký Hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc ủy quyền này có hiệu lực đến khi có Văn bản thay thế. Bên nhận ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật khi thực hiện các công việc trong phạm vi được ủy quyền./.

BÊN ĐƯỢC ỦY QUYỀN



Lương Văn Đức
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

BÊN ỦY QUYỀN
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Phạm Trung Thái
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

