

Mẫu 08_CBT/SGDHN

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

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

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

Số: 293 /CBTT-VRG

V/v: Công bố thông tin

Hải Phòng, ngày 10 tháng 08 năm 2026

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

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU
VIỆT NAM
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0800300443, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU
VIỆT NAM, S=Hải Dương, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.08.10 17:23:42+0700
Foxit PDF Reader Version:
2024.4.0

Kính gửi:

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

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

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thư

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP 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 SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC	12 - 50

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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 soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0800300443, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 13 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp ngày 22 tháng 07 năm 2026.

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 (Đăng ký giao dịch UpCom)
Trụ sở chính: Khu Công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

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

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

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

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ 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 Đặng Văn Thiệu	Thành viên
Bà Trần Thị Thanh Bình	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Thái	Thành viên
Bà Phạm Thị Tuyết	Thành viên
Bà Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đình Đức	Trưởng Ban kiểm soát	
Ông Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên	
Ông Trần Đức Nam	Thành viên	
Ông Vũ Xuân Nghiêm	Thành viên	Bổ nhiệm từ ngày 07/05/2026

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Đặng Văn Thiệu	Tổng Giám Đốc
Ông Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Mai Thế Thu	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 - Tổng Giám đốc ký báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ-HĐQT ngày 02 tháng 01 năm 2025.

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

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 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. 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 khi cơ sở này không còn thích hợp.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính liên quan đến Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

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

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn 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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

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

Hải Phòng, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Văn Thiệu

Số: B0626080-SX/MOOREAISHN-TC**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 Khu công nghiệp cao su Việt Nam tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ. Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 30/06/2026 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 33.127.933.672 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 (nay là Thành phố Hải Phòng) 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 (nay là Thành phố Hải Phòng) 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh (tiếp theo)

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 30/06/2026 là 27.385.844.307 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 Cổ phần 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 11/01/2024, Công ty đã gửi ĐƠN KHỞI KIẾN Công ty TNHH Nice Ceramic tới Tòa án nhân dân Thành phố Chí Linh – Tỉnh Hải Dương (nay là Thành phố Hải Phòng) để thu hồi Công nợ.

Ngày 09/05/2025, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã có bản án sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09/05/2025 về tranh chấp hợp đồng thuê tài sản 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 đất và tiền phí quản lý, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng phát sinh từ năm 2016 đến năm 2024.

Ngày 05/08/2025, Tòa án nhân dân Thành phố Hải Phòng đã có bản án phúc thẩm số 06/2025/KDTM-PT về giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 - Hải Phòng)".

Ngày 06/10/2025, Cục quản lý thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng có quyết định thi hành án chủ động số 148/QĐ-THADS cho thi hành án đối với Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam về hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số BLTU/23/0004283 ngày 14/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Hải Phòng)".

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.

Kết luận kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2026

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



Nguyễn Thanh Tùng

Phó Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số : 4981-2024-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		287.768.668.756	333.416.543.852
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	51.742.413.980	159.203.195.626
1. Tiền	111		7.142.413.980	33.503.195.626
2. Các khoản tương đương tiền	112		44.600.000.000	125.700.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	355.442.833	265.584.339
1. Chứng khoán kinh doanh	121		18.633.929	18.633.929
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		336.808.904	246.950.410
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		178.414.059.110	145.958.668.888
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	82.306.188.145	74.959.769.402
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	18.547.670.122	21.272.769.663
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	105.567.998.528	77.733.927.508
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(28.007.797.685)	(28.007.797.685)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	130.999.400	140.820.390
1. Hàng tồn kho	141		130.999.400	140.820.390
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		57.125.753.433	27.848.274.609
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	255.041.353	798.376.584
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.987.396.759	1.361.516.853
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16a	23.883.315.321	25.688.381.172
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.9	30.000.000.000	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		612.717.179.047	606.686.895.853
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		75.119.984.191	76.972.190.770
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	75.119.984.191	76.972.190.770
II. Tài sản cố định	220		101.856.545.336	108.213.194.069
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	101.856.545.336	108.213.194.069
<i>Nguyên giá</i>	222		185.572.761.088	185.322.187.014
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(83.716.215.752)	(77.108.992.945)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		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.12	227.632.578.525	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		(32.413.961.571)	(28.810.920.369)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.13	181.944.956.055	163.473.361.797
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		181.944.956.055	163.473.361.797
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	25.300.000.000	25.300.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		25.799.950.000	25.799.950.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(499.950.000)	(499.950.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		863.114.940	1.492.529.490
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	863.114.940	1.492.529.490
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	280		900.485.847.803	940.103.439.705

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		581.475.140.873	589.969.650.715
I. Nợ ngắn hạn	310		60.230.353.341	61.906.383.722
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	7.616.961.028	9.655.189.614
2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15	5.025.270.498	4.445.143.286
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16b	266.534.239	9.807.713.274
4. Phải trả người lao động	315	V.17a	3.890.470.380	9.422.103.380
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18a	4.136.086.376	7.179.009.958
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.19a	8.305.864.296	8.305.864.296
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20a	2.148.278.220	2.170.851.560
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.22	24.542.235.950	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.21	4.298.652.354	10.920.508.354
II. Nợ dài hạn	330		521.244.787.532	528.063.266.993
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.18b	265.874.054.260	268.539.601.573
2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.19b	255.353.708.383	259.506.640.531
3. Phải trả dài hạn khác	338	V.20b	17.024.889	17.024.889
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.23	319.010.706.930	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
2. Thặng dư vốn	412		2.180.000.000	2.180.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		24.191.675.544	20.591.675.544
4. Lợi nhuận sau thuế (LNST) chưa phân phối	420		33.690.351.386	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		(4.366.814.060)	35.994.769.768
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	440		900.485.847.803	940.103.439.705

Hải Phòng, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	20.640.380.210	18.690.084.687
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.3	20.640.380.210	18.690.084.687
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	11.912.466.471	14.274.856.614
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.727.913.739	4.415.228.073
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.5	1.591.091.483	2.753.087.730
7. Chi phí tài chính	23	VI.6	15.599.449	10.000.000
Trong đó: Chi phí đi vay	24		15.599.449	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	595.376.973	169.168.424
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	13.735.067.955	13.702.577.297
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))	30		(4.027.039.155)	(6.713.429.918)
11. Thu nhập khác	31	VI.9	11.173.340	900.000
12. Chi phí khác	32	VI.10	350.948.245	16.320.880
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(339.774.905)	(15.420.880)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(4.366.814.060)	(6.728.850.798)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.12	-	2.548.800
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(4.366.814.060)	(6.731.399.598)
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	(169)	(260)

Hải Phòng, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu				
1. khác	01		9.550.656.329	11.838.745.607
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(21.541.343.171)	(13.647.935.089)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.830.936.574)	(19.101.665.266)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.16.	(10.047.628.592)	(16.048.058.734)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		192.886.790	6.191.899.431
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(67.642.577.108)	(8.351.763.641)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(98.318.942.326)	(39.118.777.692)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				
	21		(10.132.840.510)	(17.357.311.677)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia				
	27		1.501.232.989	2.997.172.113
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.631.607.521)	(14.360.139.564)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay				
	33		24.542.235.950	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu				
	36		(25.052.467.749)	(400.126.400)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(510.231.799)	(400.126.400)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+ 30 + 40)	50		(107.460.781.646)	(53.879.043.656)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		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 kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	51.742.413.980	72.905.024.538

Hải Phòng, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư



Đặng Văn Thiệu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**I.1. Thông tin về Công ty**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Cao su Việt Nam (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0800300443, đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 10 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 13 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp ngày 22 tháng 07 năm 2026.

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

Tên viết tắt: VRG.VN

Mã chứng khoán: VRG (Đăng ký giao dịch UpCom)

Trụ sở chính: Khu Công nghiệp Cộng Hòa, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hải Phòng, Việt Nam

I.2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần

I.3. Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp.

I.4. 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.

I.5. 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.

I.6. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 75 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 72 người)

I.7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2026, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

Trong năm tài chính, Công ty không có thay đổi về đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán so với năm trước.

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính "Thông tư 99" và các quy định có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III.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, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG**IV.1. Nguyên tắc chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam**

Báo cáo tài chính của Công ty được lập bằng Đồng Việt Nam (VND), do đó không phát sinh việc chuyển đổi Báo cáo tài chính từ ngoại tệ sang Đồng Việt Nam.

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Việc quy đổi ngoại tệ được thực hiện theo tỷ giá giao dịch thực tế phù hợp với bản chất giao dịch và quy định tại Thông tư 99 cùng các chuẩn mực kế toán hiện hành. Các nghĩa vụ thuế liên quan đến giao dịch bằng ngoại tệ được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế. 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.

- 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 góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- 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 CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)**Tỷ giá hối đoái khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ**

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là các khoản được thu hồi hoặc phải thanh toán bằng ngoại tệ, bao gồm: Tiền và tương đương tiền: tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, đầu tư tài chính thu hồi bằng ngoại tệ; Các khoản phải thu (không bao gồm các khoản phải thu đã trích lập dự phòng không được đánh giá lại phần giá trị đã được trích lập dự phòng), phải trả bằng ngoại tệ (không bao gồm khoản trả trước, nhận trước, trừ khi chắc chắn sẽ thu hồi/hoàn trả bằng ngoại tệ); Các khoản vay, cho vay bằng ngoại tệ và các khoản đặt cọc, ký quỹ, ký cược bằng ngoại tệ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, là tỷ giá mua và bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi Công ty thường xuyên giao dịch. Đối với tiền gửi ngoại tệ, tỷ giá đánh giá lại được xác định theo tỷ giá của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định trên cơ sở bù trừ giữa lãi và lỗ và được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền: Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng (Kỳ phiếu ngân hàng, tín phiếu kho bạc, tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng,...) kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

Đối với các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng thì không trình bày tại khoản này mà trình bày tại Tài sản ngắn hạn khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**IV.4.1. Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản đầu tư được doanh nghiệp nắm giữ vì mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật trong ngắn hạn là cổ phiếu được doanh nghiệp mua bán lại để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý tại thời điểm giao dịch. Các chi phí liên quan đến việc mua chứng khoán (nếu có) được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. 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.

Thu nhập từ chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, cụ thể

- Cổ tức, lãi trái phiếu phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu tài chính;
- Các khoản liên quan đến giai đoạn trước khi đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, nếu giá trị thị trường của chứng khoán thấp hơn giá gốc, doanh nghiệp thực hiện trích lập dự phòng giảm giá theo quy định. Trong quá trình nắm giữ, doanh nghiệp không được tái phân loại chứng khoán kinh doanh thành khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và ngược lại.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh

Doanh nghiệp trích lập dự phòng 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 doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Đối với chứng khoán niêm yết hoặc có giá trị hợp lý xác định được: dự phòng được xác định căn cứ theo giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Đối với chứng khoán không xác định được giá trị hợp lý: dự phòng được xác định căn cứ vào khoản lỗ của đơn vị được đầu tư.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp xác định mức dự phòng phải lập đối với từng khoản đầu tư. Trường hợp mức dự phòng phải lập lớn hơn số dự phòng đã trích lập, doanh nghiệp trích lập bổ sung và ghi nhận vào chi phí tài chính. Trường hợp mức dự phòng phải lập nhỏ hơn số dự phòng đã trích lập nhưng chưa sử dụng hết, doanh nghiệp hoàn nhập phần chênh lệch và ghi giảm chi phí tài chính trong kỳ. Việc hoàn nhập có thể được thực hiện tại thời điểm bán, chuyển nhượng chứng khoán hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán khi xác định lại mức dự phòng phải lập. Doanh nghiệp phải áp dụng nhất quán phương pháp đã lựa chọn giữa các kỳ kế toán.

IV.4.2. 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 ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch), có điều chỉnh chiết khấu, phụ trội hoặc lãi nhận trước phát sinh tại thời điểm mua.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế. Lãi nhận trước được phân bổ dần; lãi nhận sau/định kỳ được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**IV.4.3. Đầu tư vào đơn vị khác**

Đầu tư khác phản ánh giá trị hiện có và biến động tăng, giảm của các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết. Các khoản đầu tư này bao gồm:

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: Phản ánh các khoản đầu tư vào công cụ vốn mà Công ty không có quyền kiểm soát, không có quyền đồng kiểm soát và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư mà nhà đầu tư nắm giữ lâu dài (không phải là các khoản đầu tư vào chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết), việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Dự phòng tổn thất 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 lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư.

IV.5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền đòi tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng.

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như tài sản thiếu chờ xử lý, khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tiền lãi tiền gửi có kỳ hạn, các khoản bồi thường, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.6. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Nguyên liệu, vật liệu được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa vật tư về đến kho.

Công cụ, dụng cụ được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa công cụ, dụng cụ đến địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị nhỏ, Công ty ghi nhận toàn bộ vào chi phí trong kỳ khi xuất dùng. Đối với công cụ, dụng cụ có giá trị lớn, chi phí được phân bổ dần trong các kỳ phù hợp với thời gian sử dụng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền quyền. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dự phòng đã ghi nhận.

IV.7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang**IV.7.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình**

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang
IV.7. (tiếp theo)****IV.7.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình**

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Nguyên giá TSCĐ vô hình mua riêng biệt, 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty;

IV.7.3. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSDT)

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà, một phần nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSDT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan), hoặc thuê tài chính theo quy định hiện hành. Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

IV.7.4. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (XDCB) dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSDT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16. Trong giai đoạn đầu tư xây dựng, chênh lệch tỷ giá hối đoái không được vốn hóa.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Công ty ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt. Trường hợp dự án bị hủy bỏ hoặc phát sinh tổn thất, doanh nghiệp thực hiện thanh lý, thu hồi chi phí; phần chênh lệch được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường để thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang
IV.7. (tiếp theo)

IV.7.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT, chi phí đầu tư XD CB dở dang

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XD CB thì được tính vào chi phí đầu tư XD CB.

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
Vườn cây lâu năm	06 - 08 năm
TSCĐ khác	03 - 08 năm
TSCĐ vô hình	
Phần mềm kế toán	03 năm

IV.8. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí thuê tài sản, bảo hiểm, công cụ dụng cụ, bao bì luân chuyển, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định, lợi thế thương mại và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích.

IV.9. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.9. Nguyên tắc kế toán phải trả (tiếp theo)

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; tài sản thừa chờ xử lý; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

IV.10. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

IV.11. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận công ty có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông, thành viên góp vốn bằng tiền hoặc tài sản khác theo nghị quyết, quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi công ty phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông.

IV.12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản và các khoản thu nhập khác cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.14. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

IV.15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các cổ đông.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các cổ đông; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và các khoản khác được cơ quan có thẩm quyền cho phép ghi tăng vốn chủ sở hữu theo quy định hiện hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá).

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty theo quy định hiện hành hoặc quyết định của chủ sở hữu. Việc trích lập và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức hoặc lợi nhuận, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**Ghi nhận doanh thu bán hàng** khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

1. 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 nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ 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 thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ bằng ngoại tệ phải được quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp nhận tiền ứng trước bằng ngoại tệ, doanh thu tương ứng được quy đổi theo tỷ giá tại thời điểm nhận ứng trước.**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)...

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.**Cổ tức và lợi nhuận được chia** được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

IV.17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, tài sản sinh học (trừ cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc được kế toán là TSCĐ), 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính; chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính; lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ; lỗ chênh lệch 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.

IV.19. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình; chi phí dịch vụ mua ngoài (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

IV.20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong năm. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

IV.21. 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 CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV.22. 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.

IV.23. 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.

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.

IV.24. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

V.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	5.804.019.578	11.645.780.058
Tiền gửi ngân hàng	1.338.394.402	21.857.415.568
+ Tiền việt nam đồng	1.315.838.466	21.834.241.373
+ Tiền ngoại tệ	22.555.936	23.174.195
Các khoản tương đương tiền	44.600.000.000	125.700.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	44.600.000.000	125.700.000.000
Cộng	51.742.413.980	159.203.195.626

(*) Chi tiết:

Hợp đồng	Ngày tái gửi	Số dư	Lãi suất	Kỳ hạn
Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam				
07/2026/HĐTГ/BIDV-KCNCAOSU	07/04/2026	10.000.000.000	2,1%	01 tháng
04/2025/HĐTГ/1001772/HĐTГ	02/04/2026	5.700.000.000	4,8%	03 tháng
05/2025/HĐTГ/1001772/HĐTГ	03/04/2026	4.000.000.000	4,8%	03 tháng
01/2026/HĐTГ/1001772/HĐTГ	05/04/2026	10.000.000.000	4,8%	03 tháng
02/2026/HĐTГ/1001772/HĐTГ	11/05/2026	1.900.000.000	4,8%	03 tháng
03/2026/HĐTГ/1001772/HĐTГ	11/07/2026	1.000.000.000	4,8%	03 tháng
04/2026/HĐTГ/1001772/HĐTГ	05/08/2026	5.000.000.000	4,8%	03 tháng
Tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam				
03-2024/VCB.CLI-VRG	04/04/2026	7.000.000.000	2,4%	03 tháng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026				01/01/2026			
	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
a1. Tổng giá trị cổ phiếu	2.122	18.633.929	39.257.000	-	2.122	18.633.929	43.713.200	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)	2.122	18.633.929	39.257.000	-	2.122	18.633.929	43.713.200	-
Cộng	2.122	18.633.929	39.257.000	-	2.122	18.633.929	43.713.200	-

a2. Cơ sở xác định giá trị hợp lý đối với chứng khoán kinh doanh

Giá trị hợp lý của chứng khoán niêm yết được xác định căn cứ theo giá đóng cửa tại ngày lập báo cáo tài chính. Giá đóng cửa trên sàn HNX của cổ phiếu SHS tại ngày 30/06/2026 là: 18.500 đồng/cổ phiếu.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026				01/01/2026			
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Số lượng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b1. Ngắn hạn	-	336.808.904	336.808.904	-	-	246.950.410	246.950.410	-
Lãi tiền gửi theo TT99	-	336.808.904	336.808.904	-	-	246.950.410	246.950.410	-
Cộng	-	336.808.904	336.808.904	-	-	246.950.410	246.950.410	-

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026				01/01/2026			
	Số lượng (Cổ phần)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Số lượng (Cổ phần)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
c1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25.799.950.000	25.300.000.000	(499.950.000)		25.799.950.000	25.300.000.000	(499.950.000)
Tổng Công ty MB Land (1)	31.050	300.000.000	300.000.000	-	31.050	300.000.000	300.000.000	-
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Cao su Nghệ An (3)	2.500.000	25.000.000.000	25.000.000.000	-	2.500.000	25.000.000.000	25.000.000.000	-
Cộng	2.531.050	25.799.950.000	25.300.000.000	(499.950.000)	2.531.050	25.799.950.000	25.300.000.000	(499.950.000)

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.

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



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Mẫu số B 09a - DN

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c2. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- (1): Tại ngày 30/06/2026, Công ty sở hữu 31.050 cổ phần Tổng Công ty MB Land (Trước đây là Công ty Cổ phần địa ốc MB) tương đương 0,046% vốn điều lệ.
- (2): Công ty Cổ phần 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 30/6/2026, Công ty sở hữu 2.500.000 cổ phần Công ty Cổ phần đầu tư phát triển cao su Nghệ An tương đương 3,73% vốn điều lệ.

c3. Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Điều chỉnh tăng khác	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh (giảm) khác	30/06/2026
Dài hạn	(499.950.000)	-	-	-	-	(499.950.000)
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	(499.950.000)	-	-	-	-	(499.950.000)
Tổng	(499.950.000)	-	-	-	-	(999.900.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	82.306.188.145	(27.495.041.654)	74.959.769.402	(27.495.041.654)
Công ty TNHH Nice Ceramic (*)	33.127.933.672	(27.385.844.307)	31.792.564.052	(27.385.844.307)
Công ty TNHH Khoa học kỹ thuật năng lượng mặt trời Boviet Hải Dương	40.474.096.700	-	41.906.400.000	-
Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	7.099.765.741	(109.197.347)	578.660.169	(109.197.347)
Các khách hàng khác	1.604.392.032	-	682.145.181	-
Cộng	82.306.188.145	(27.495.041.654)	74.959.769.402	(27.495.041.654)

(*): Khoản công nợ phải thu tại thời điểm 30/06/2026 của Công ty đối với Công ty TNHH Nice Ceramic là 33.127.933.672 VND là khoản phải thu theo Hợp đồng thuê lại đất được ký kết từ ngày 08/02/2014 giữa Công ty Cổ phần 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 (nay là Thành phố Hải Phòng) 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	18.547.670.122	-	21.272.769.663	-
Công ty TNHH Công nghệ tự động HTD	7.840.406.500	-	7.813.082.500	-
Công ty Cổ phần Ô tô chuyên dùng Hiệp Hòa	2.925.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Giải Pháp Và Công Nghệ Môi Trường Enteso Việt Nam	2.680.000.000	-	2.680.000.000	-
Công ty TNHH Trường Thành	2.102.775.400	-	2.102.775.400	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phụng Hoàng	408.680.700	-	5.620.115.100	-
Các nhà cung cấp khác	2.590.807.522	-	3.056.796.663	-
Cộng	18.547.670.122	-	21.272.769.663	-

330C
C
KI
DỊCH
M
TÀI ANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu khác ngắn hạn	105.567.998.528	(512.756.031)	77.733.927.508	(512.756.031)
Ký cược, ký quỹ	20.017.800.000	-	10.032.300.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Thiên Minh Đức (1)	20.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty TNHH MTV Thương Mại Minh Anh	17.800.000	-	32.300.000	-
Tạm ứng	81.762.301.993	-	65.200.191.923	-
- Nguyễn Hoài Nhật Thanh	23.540.000.000	-	14.500.000.000	-
- Nguyễn Tiến Hưng	8.557.000.000	-	7.482.000.000	-
- Trần Thị Thuỳ Ngọc	7.533.594.220	-	5.500.000.000	-
- Phạm Trung Phong	6.932.026.000	-	6.932.026.000	-
- Nguyễn Thị Nữ	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Nguyễn Trọng Anh	3.662.125.000	-	3.662.125.000	-
- Bùi Gia Hưng	3.532.355.000	-	3.532.355.000	-
- Phạm Văn Hà	3.530.000.000	-	3.530.000.000	-
- Các đối tượng khác	19.475.201.773	-	15.061.685.923	-
Phải thu khác	3.787.896.535	(512.756.031)	2.501.435.585	(512.756.031)
b. Phải thu khác dài hạn	75.119.984.191	-	76.972.190.770	-
Phải thu khác (2)	75.119.984.191	-	76.972.190.770	-
Cộng	180.687.982.719	(512.756.031)	154.706.118.278	(512.756.031)
c. 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	-
Cộng	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): 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:

	30/06/2026	01/01/2026
Dài hạn	75.119.984.191	76.972.190.770
Diện tích 699.999 m2	33.425.059.114	35.277.265.693
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	40.740.455.444	12.732.657.759		32.883.980.252	4.876.182.567	
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	40.227.699.413	12.732.657.759		32.371.224.221	4.876.182.567	
- Công ty TNHH Nice Ceramic	33.127.933.672	5.742.089.365	Từ trên 06 tháng đến 03 năm	31.792.564.052	4.406.719.745	Từ trên 06 tháng đến 03 năm
- Công ty TNHH hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	7.099.765.741	6.990.568.394	Trên 06 tháng, dưới 1 năm	578.660.169	469.462.822	Trên 06 tháng, dưới 1 năm
Phải thu khác	512.756.031	-		512.756.031	-	
- Ông Vũ Hồng Nam	512.756.031		Trên 3 năm	512.756.031	-	Trên 3 năm
Tổng cộng	40.740.455.444	12.732.657.759		32.883.980.252	4.876.182.567	

c. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	Điều chỉnh tăng (giảm) khác	30/06/2026
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	(27.495.041.652)	-	-	-	(27.495.041.652)
Phải thu khác ngắn hạn	(512.756.033)	-	-	-	(512.756.033)
Tổng	(28.007.797.685)	-	-	-	(28.007.797.685)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	129.799.400	-	139.620.390	-
Công cụ, dụng cụ	1.200.000	-	1.200.000	-
Cộng	130.999.400	-	140.820.390	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: 0 VND.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: 0 VND.

V.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	255.041.353	798.376.584
Công cụ, dụng cụ	254.441.353	696.774.781
Các khoản khác	600.000	101.601.803
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	863.114.940	1.492.529.490
Công cụ, dụng cụ	163.957.307	252.880.145
Các khoản khác	699.157.633	1.239.649.345
Cộng	1.118.156.293	2.290.906.074

V.9. Tài sản khác

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng bị hạn chế sử dụng	30/06/2026	01/01/2026
a. Tài sản ngắn hạn khác	30.000.000.000	-
Hợp đồng tiền gửi 07/2025/HĐTG/BIDV-KCNCAOSU tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đem cầm cố vay ngắn hạn	30.000.000.000	-
Cộng	30.000.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10 Tăng, giảm 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	Cây lâu năm	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá							
Số dư đầu kỳ	165.533.215.512	4.140.930.556	10.226.399.471	1.054.388.849	4.238.360.927	128.891.699	185.322.187.014
Mua trong kỳ	-	70.000.000	-	180.574.074	-	-	250.574.074
Số dư cuối kỳ	165.533.215.512	4.210.930.556	10.226.399.471	1.234.962.923	4.238.360.927	128.891.699	185.572.761.088
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	68.250.195.199	1.308.609.531	4.539.652.713	549.051.176	2.418.520.426	42.963.900	77.108.992.945
Khấu hao trong kỳ	5.595.504.180	198.739.936	360.580.878	98.658.147	287.011.110	66.728.556	6.607.222.807
Số dư cuối kỳ	73.845.699.379	1.507.349.467	4.900.233.591	647.709.323	2.705.531.536	109.692.456	83.716.215.752
Giá trị còn lại							
Số dư đầu kỳ	97.283.020.313	2.832.321.025	5.686.746.758	505.337.673	1.819.840.501	85.927.799	108.213.194.069
Số dư cuối kỳ	91.687.516.133	2.703.581.089	5.326.165.880	587.253.600	1.532.829.391	19.199.243	101.856.545.336

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

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.506.978.148 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	30.000.000	30.000.000
Số dư cuối kỳ	30.000.000	30.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	30.000.000	30.000.000
Số dư cuối kỳ	30.000.000	30.000.000
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-

* 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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 30.000.000 VND.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư (BĐSDT)

1. Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	260.046.540.096	260.046.540.096
Số dư cuối kỳ	260.046.540.096	260.046.540.096
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	28.810.920.369	28.810.920.369
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	3.603.041.202	3.603.041.202
Số dư cuối kỳ	32.413.961.571	32.413.961.571
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	231.235.619.727	231.235.619.727
Số dư cuối kỳ	227.632.578.525	227.632.578.525

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

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 VND.

PH
OK
VU
ATC
ST
INH
04

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.13. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	181.944.956.055	181.944.956.055	163.473.361.797	163.473.361.797
Xây dựng cơ bản dở dang	181.944.956.055	181.944.956.055	163.473.361.797	163.473.361.797
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (*)	176.426.600.597	176.426.600.597	163.473.361.797	163.473.361.797
Dự án khác	5.518.355.458	5.518.355.458	-	-
Cộng	181.944.956.055	181.944.956.055	163.473.361.797	163.473.361.797

(*): 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 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.

V.14. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
a. Phải trả người bán ngắn hạn	7.616.961.028	9.655.189.614
Công ty Cổ phần Công nghệ và Tư vấn Anco	3.633.727.800	3.633.727.800
Công ty TNHH Hoàn Hảo	1.897.733.600	1.847.733.600
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ đầu tư Nam Á	231.235.000	1.375.377.500
Công ty TNHH Minh Hải	-	1.308.594.400
Các đối tượng khác	1.854.264.628	1.489.756.314
Cộng	7.616.961.028	9.655.189.614

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.15. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	5.025.270.498	4.445.143.286
Cộng	5.025.270.498	4.445.143.286

Các khoản quá hạn thanh toán
Tại ngày 30/6/2026 Công ty còn số cổ tức/lợi nhuận phải trả quá hạn là 5.025.270.498 đồng do các cổ đông chưa lưu ký chưa tới nhận cổ tức bằng tiền.

V.16. Thuế và các khoản phải thu và phải nộp Nhà nước

a. Thuế và các khoản phải nộp

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	9.807.713.274	1.205.011.489	10.746.190.524	266.534.239
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.804.288.524	-	9.804.288.524	-
Thuế thu nhập cá nhân	3.424.750	1.205.011.489	941.902.000	266.534.239
Cộng	9.807.713.274	1.205.011.489	10.746.190.524	266.534.239

b. Thuế và các khoản phải thu

Chỉ tiêu	01/01/2026	Phát sinh tăng trong kỳ	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	25.688.381.172	243.340.068	2.051.405.919	23.883.315.321
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ (*)	23.406.000.000	-	-	23.406.000.000
Thuế TNDN tạm nộp	-	243.340.068	185.294.793	58.045.275
Thuế TNCN từ đầu tư vốn nộp thừa	1.866.111.126	-	1.866.111.126	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	416.270.046	-	-	416.270.046
Thuế môn bài	-	3.000.000	-	3.000.000
Cộng	25.688.381.172	243.340.068	2.051.405.919	23.883.315.321

(*): Thuế giá trị gia tăng phải thu đầu năm do điều chỉnh thuế suất thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 0% tiền thuê đất của Công ty TNHH Khoa học Kỹ thuật Năng lượng Mặt trời Boviet Hải Dương.

V.17. Phải trả người lao động

	30/06/2026	01/01/2026
Tiền lương và các khoản thu nhập khác	3.890.470.380	9.422.103.380
Cộng	3.890.470.380	9.422.103.380

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.18. Chi phí phải trả	30/06/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn	4.136.086.376	7.179.009.958
Chi phí tiền điện, nước	415.564.200	423.828.872
Chi phí hoa hồng, môi giới phải trả	3.599.559.091	6.624.512.945
Các khoản trích trước khác	120.963.085	130.668.141
b. Dài hạn	265.874.054.260	268.539.601.573
Trích trước giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	265.874.054.260	268.539.601.573
Cộng	270.010.140.636	275.718.611.531
V.19. Doanh thu chờ phân bổ	30/06/2026	01/01/2026
a. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	8.305.864.296	8.305.864.296
Doanh thu nhận trước từ cho thuê cơ sở hạ tầng	8.305.864.296	8.305.864.296
b. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	255.353.708.383	259.506.640.531
Doanh thu nhận trước từ cho thuê cơ sở hạ tầng	255.353.708.383	259.506.640.531
Cộng	263.659.572.679	267.812.504.827
c. Doanh thu chờ phân bổ theo đối tượng		
Công ty TNHH Nice Ceramic	103.371.219.260	104.999.925.368
Công ty TNHH điện tử Poyun Việt Nam	36.803.828.969	37.383.416.825
Công ty TNHH Hàng tiêu dùng Kim Dương Việt Nam	25.715.678.701	26.120.650.021
Công ty TNHH công nghệ Dainty & Gemmy Việt Nam	36.888.498.390	37.469.419.626
Công ty TNHH Eastech Việt Nam	30.440.178.891	30.919.551.789
Công ty TNHH Sun Acoustic Vina	30.440.168.468	30.919.541.198
Cộng	263.659.572.679	267.812.504.827

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Phải trả khác	30/06/2026	01/01/2026
a. Phải trả khác ngắn hạn	2.148.278.220	2.170.851.560
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.129.850.000	1.129.850.000
Công ty TNHH công nghiệp Double Oak Việt Nam	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH công nghệ Ho Star Việt Nam	500.000.000	500.000.000
Các đối tượng khác	129.850.000	129.850.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.018.428.220	1.041.001.560
b. Phải trả khác dài hạn	17.024.889	17.024.889
Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.024.889	17.024.889
Cộng	2.165.303.109	2.187.876.449
V.21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
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	(7.483.256.000)	(1.445.000.000)
Số cuối kỳ	4.298.652.354	10.920.508.354

0051
CH
CỘNG
KIỂM
DỊCH
MÔ
TẠNH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. Vay và nợ thuê tài chính

Khoản mục	30/06/2026	Trong kỳ		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
a. Vay ngắn hạn	24.542.235.950	24.542.235.950	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	24.542.235.950	24.542.235.950	-	-
Cộng	24.542.235.950	24.542.235.950	-	-

Thuyết minh các khoản vay:

(1): Khoản vay bằng Đồng Việt Nam tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng số 01/2026/1001772/HĐTD ngày 25 tháng 06 năm 2026 với số tiền vay là 24.542.235.950 đồng. Khoản vay có thời hạn 7 ngày, kể từ ngày giải ngân đầu tiên để thanh toán cổ tức năm 2025. Lãi suất vay 5,8%/năm, ngày đáo hạn là 03/7/2026. Tài sản đảm bảo là Hợp đồng tiền gửi số 07/2025/HĐTG/BIDV-KCNCAOSU.

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, dư nợ gốc còn lại là 24.542.235.950 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. 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 tại ngày 01/01/2025	258.948.680.000	2.180.000.000	14.721.675.544	131.461.701.678	407.312.057.222
Lợi nhuận	-	-	-	(6.731.399.598)	(6.731.399.598)
Trích lập các quỹ	-	-	5.870.000.000	(8.411.000.000)	(2.541.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	(90.632.038.000)	(90.632.038.000)
Số dư tại ngày 30/06/2025	258.948.680.000	2.180.000.000	20.591.675.544	25.687.264.080	307.407.619.624
Số dư tại ngày 01/01/2026	258.948.680.000	2.180.000.000	20.591.675.544	68.413.433.446	350.133.788.990
Lợi nhuận	-	-	-	(4.366.814.060)	(4.366.814.060)
Trích lập các quỹ (*)	-	-	3.600.000.000	(4.461.400.000)	(861.400.000)
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(25.894.868.000)	(25.894.868.000)
Số dư tại ngày 30/06/2026	258.948.680.000	2.180.000.000	24.191.675.544	33.690.351.386	319.010.706.930

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 05/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/05/2026 về phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau: Trích quỹ đầu tư phát triển là 3.600.000.000 đồng, trích quỹ khen thưởng, phúc lợi là 861.400.000 đồng và thực hiện chia cổ tức 10% là 25.894.868.000 đồng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.23. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2026	01/01/2026
Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	15,09%	39.084.800.000	39.084.800.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	19,95%	51.650.000.000	51.650.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	8,23%	21.306.000.000	21.306.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Tây Ninh	6,82%	17.660.000.000	17.660.000.000
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai	5,53%	14.320.000.000	14.320.000.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	44,38%	114.927.880.000	114.927.880.000
Cộng	100,00%	258.948.680.000	258.948.680.000
		06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025

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

Vốn góp của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	258.948.680.000	258.948.680.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	258.948.680.000	258.948.680.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	(25.894.868.000)	(90.632.038.000)

4. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
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. Phân phối lợi nhuận

Trình bày thông tin về việc phân phối lợi nhuận trong kỳ:

(*) Trong kỳ, Công ty phân phối lợi nhuận Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 05/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/05/2026 về phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chia cổ tức cho các cổ đông	25.894.868.000	90.632.038.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	3.600.000.000	5.870.000.000
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	861.400.000	2.541.000.000
Cộng	29.494.868.000	96.502.038.000

6. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2026	01/01/2026
Quỹ đầu tư phát triển	24.191.675.544	20.591.675.544
Cộng	24.191.675.544	20.591.675.544

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.24. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

a. Ngoại tệ các loại

	30/06/2026	01/01/2026
	Số lượng	Số lượng
USD	860,80	884,41

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

VI.1 Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	13.204.074.005	6.803.640.521
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.436.306.205	11.886.444.166
Cộng	20.640.380.210	18.690.084.687

VI.2. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	8.718.353.250	7.016.068.912
Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	3.194.113.221	7.258.787.702
Cộng	11.912.466.471	14.274.856.614

VI.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, không kỳ hạn	1.591.091.483	2.753.087.730
Cộng	1.591.091.483	2.753.087.730

VI.4. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	15.599.449	-
Các khoản chi phí tài chính khác	-	10.000.000
Cộng	15.599.449	10.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.5. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí cho nhân viên	238.626.840	165.354.200
Chi phí vật liệu, bao bì, công cụ dụng cụ	163.145.346	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	193.604.787	1.406.819
Chi phí bằng tiền khác	-	2.407.405
Cộng	595.376.973	169.168.424

VI.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên quản lý	4.875.748.865	4.716.742.970
Chi phí vật liệu quản lý, công cụ dụng cụ	1.283.683.629	478.309.703
Chi phí khấu hao tài sản cố định	605.963.769	280.721.361
Thuế, phí và lệ phí	-	6.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.503.829.594
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.468.169.827	1.756.058.682
Chi phí bằng tiền khác	5.501.501.865	4.960.914.987
Cộng	13.735.067.955	13.702.577.297

VI.9. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Các khoản thu nhập khác	11.173.340	900.000
Cộng	11.173.340	900.000

VI.10. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Thuế bị phạt, bị truy thu	165.652.843	16.320.880
Các khoản chi phí khác	185.295.402	-
Cộng	350.948.245	16.320.880

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.11. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.283.683.629	480.187.303
Chi phí nhân công	5.114.375.705	4.882.097.170
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.210.264.009	4.976.607.915
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.127.285.069	10.589.374.265
Chi phí khác bằng tiền	6.788.386.653	5.714.506.088
Cộng	26.242.911.399	26.642.772.741

VI.12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.366.814.060)	(6.728.850.798)
2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2.1+2.2)	1.936.112.971	2.637.946.523
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	1.936.112.971	2.637.946.523
Các khoản chi không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	1.936.112.971	2.637.946.523
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN (3=1+2)	-	-
3.1. Thu nhập chịu thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-
4. Chuyển lỗ và bù trừ lãi, lỗ	-	-
5. Trích lập quỹ khoa học công nghệ (nếu có)	-	-
6. Thu nhập tính thuế sau khi đã trích lập quỹ khoa học công nghệ (6=3+4-5)	-	-
7. Thuế TNDN từ hoạt động SXKD theo thuế suất phổ thông 20% (6*20%)	-	-
8. Thuế TNDN được miễn, giảm	-	-
9. Thuế tối thiểu toàn cầu (GMT/QDMTT)	-	-
10. Chi phí thuế TNDN hiện hành (7-8+9)	-	-
11. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
12. Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	-	2.548.800
13. Tổng chi phí thuế TNDN (10+11+12)	-	2.548.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.366.814.060)	(6.731.399.598)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm)	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(4.366.814.060)	(6.731.399.598)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	25.894.868	25.894.868
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(168,6)	(260,0)

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

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

VII.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.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2. Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ phát sinh từ các giao dịch và số dư có gốc ngoại tệ của Công ty. Biến động tỷ giá hối đoái có thể ảnh hưởng đến giá trị các khoản mục tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách theo dõi diễn biến tỷ giá, cân đối nguồn thu và chi bằng ngoại tệ, đồng thời kiểm soát các khoản mục có gốc ngoại tệ nhằm hạn chế ảnh hưởng của biến động tỷ giá đến hoạt động kinh doanh.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

1.3. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.4. Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VII.2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

VII.3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.
Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

VII.4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ:

Công ty quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

IX.1. Các khoản tiền, tương đương tiền nhưng không được sử dụng

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam bị hạn chế sử dụng với giá trị 30 tỷ đồng. Khoản tiền này được đem cầm cố cho khoản vay ngắn theo Hợp đồng tín dụng số 01/2026/1001772/HĐTD ngày 25 tháng 6 năm 2026. Khoản tiền này không được sử dụng cho đến khi nghĩa vụ liên quan được hoàn thành.

IX.2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	24.542.235.950	-

IX.3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Tại ngày 30/06/2026, Công ty không có khoản nợ tiềm tàng hoặc cam kết tài chính trọng yếu nào cần phải công bố.

X.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 30/6/2026 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.

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

X.3. a. 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	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát			727.507.000	737.254.000
	Chủ tịch Hội đồng quản trị	Tiền lương	179.910.000	179.910.000
Phạm Trung Thái	Thành viên HĐQT	Thù lao	55.000.000	100.000.000
Trần Thị Thanh Bình	Thành viên HĐQT	Thù lao	55.000.000	100.000.000
Nguyễn Đức Huỳnh	Thành viên HĐQT	Thù lao	55.000.000	100.000.000
Nguyễn Hồng Thái	Thành viên HĐQT	Thù lao	55.000.000	100.000.000
Phạm Thị Tuyết	Thành viên HĐQT	Tiền lương	105.985.000	84.732.000
Võ Thị Quỳnh Tiên	Thành viên HĐQT	Thù lao	30.000.000	-
	Trưởng Ban kiểm soát	Tiền lương	72.612.000	72.612.000
Nguyễn Đình Đức	Thành viên	Thù lao	55.000.000	50.000.000
Đỗ Phú Hồng Quân	Thành viên	Thù lao	55.000.000	50.000.000
Trần Đức Nam	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 07/05/2026)	Thù lao	64.000.000	-
Vũ Xuân Nghiêm				
2. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng			393.926.000	346.116.000
Đặng Văn Thiệu	Tổng Giám Đốc	Tiền lương	148.057.000	122.886.000
Bùi Gia Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Tiền lương	139.044.000	118.074.000
Mai Thế Thư	Kế toán trưởng	Tiền lương	106.825.000	105.156.000

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Thông tư số 99/2025/TT-BTC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tổng cộng	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần	13.204.074.005	7.436.306.205	20.640.380.210	20.640.380.210
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	13.204.074.005	7.436.306.205	20.640.380.210	20.640.380.210
2. Chi phí	17.885.832.406	8.357.078.993	26.242.911.399	26.242.911.399
- Giá vốn	8.718.353.250	3.194.113.221	11.912.466.471	11.912.466.471
- Chi phí phân bổ	9.167.479.156	5.162.965.772	14.330.444.928	14.330.444.928
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(4.681.758.401)	(920.772.788)	(5.602.531.189)	(5.602.531.189)
4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	-	-	-
5. Tài sản bộ phận	576.059.241.830	324.426.605.973	900.485.847.803	900.485.847.803
6. Tài sản không phân bổ	-	-	-	-
Tổng tài sản	576.059.241.830	324.426.605.973	900.485.847.803	900.485.847.803
7. Nợ phải trả bộ phận	371.981.558.190	209.493.582.683	581.475.140.873	581.475.140.873
8. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	371.981.558.190	209.493.582.683	581.475.140.873	581.475.140.873



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.5. Thông tin so sánh

X.5. 1. Trình bày số liệu so sánh đầu năm

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh liên quan là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC.

X.5. 2. Áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán/ước tính kế toán và các sai sót

Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.19, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với Báo cáo tài chính của Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

Anh hưởng của việc áp dụng quy định kế toán mới dẫn đến số liệu so sánh trong Báo cáo tình hình tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Mã số chỉ tiêu theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	01/01/2026 Số trình bày lại	Mã số chỉ tiêu theo Thông tư 200/2014/TT-BTC	31/12/2025 Số đã trình bày
Báo cáo tình hình tài chính				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	246.950.410	123	-
Phải thu ngắn hạn khác	135	77.733.927.508	136	77.980.877.918
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	4.445.143.286	Không có	-
Phải trả ngắn hạn khác	320	2.170.851.560	319	6.615.994.846

X.6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Hải Phòng, ngày 10 tháng 08 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hoàng Thị Nhâm

Mai Thế Thư

Đặng Văn Thiệu

Số: 292/GT – VRG

*“V/v: Giải trình kết quả sản
xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2026”*

Hải Phòng, ngày 10 tháng 8 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 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo
kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của kỳ công bố lỗ và thay đổi từ 10% trở lên so
với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

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

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 là: : **(4.366.814.060)** đồng.

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 bị lỗ do nguyên nhân chủ yếu sau:

Sáu tháng đầu 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. Đồng thời
doanh thu hoạt động tài chính giảm vì các khoản tiền gửi tiết kiệm giảm do thực hiện thi
công các hạng mục công trình trong Khu công nghiệp.

*2/ Lợi nhuận sau thuế thay đổi từ 10% trở lên tại báo cáo tài chính 6 tháng đầu
năm 2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:*

- Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 là: **(6.731.399.598)** đồng.

- Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 là: **(4.366.814.060)** đồng.

Kết quả lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 chênh lệch trên 10% so với
cùng kỳ năm 2025 do nguyên nhân chủ yếu sau:



Tổng doanh thu 6 tháng đầu năm 2026 tăng so với cùng kỳ năm 2025 là do 6 tháng đầu năm 2026 có hạch toán 10% doanh thu còn lại của 01 hợp đồng thuê đất gắn liền với cơ sở hạ tầng theo phương pháp hạch toán doanh thu 1 lần. Trong khi đó doanh thu phát sinh 6 tháng năm 2025 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.

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.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặng Văn Thiệu

