

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Mã chứng khoán: NTC

Địa chỉ trụ sở chính: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0274.3652324

Fax: 0274.3652325

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Bò Thanh Tuấn

Địa chỉ: Tổ 4, KP. Bào Gốc, Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0274.3652324

Loại thông tin công bố: ☒ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☐ định kỳ

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên trân trọng công bố thông tin: Bản cáo bạch niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh và các phụ lục đính kèm.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/10/2025 tại đường dẫn <https://www.namtanuyen.com.vn/danh-muc/thong-bao-co-dong>.

Công ty cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website công ty;
- Lưu: VT.

Tài liệu đính kèm:

- Bản cáo bạch niêm yết cổ phiếu.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Bò Thanh Tuấn
Bò Thanh Tuấn

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

(Giấy CNĐKDN số 3700621209 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21/02/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 18/08/2025)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 862...../QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán
Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 09 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Trụ sở chính: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 5-6-7-8, Toà nhà Thủ Đức, 72 Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh: Tầng 1 đến tầng 3, 65 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Ông Bò Thanh Tuấn – SĐT: 0274 3652 324 – Chức vụ: Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

(Giấy CNĐKDN số 3700621209 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu
ngày 21/02/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 18/08/2025)

Trụ sở chính: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0274 3652 326 Fax: 0274 3652 325

Website: <http://namtanuyen.com.vn/>



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mã cổ phiếu: NTC

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Tổng số lượng niêm yết: 23.999.980 cổ phiếu

Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 239.999.800.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Địa chỉ: Số 01 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3824 1990 Fax: 024 3825 3973

Website: www.aasc.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 5-6-7-8, Tòa nhà Thủ Đô, Số 72 Trần Hưng Đạo,
Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3936 6990 Fax: 024 3936 0262

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh: Tầng 1 đến tầng 3, 65 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3820 8116 Fax: 028 3820 8117

Website: www.vCBS.com.vn



MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	6
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp	11
3. Rủi ro đặc thù	12
4. Rủi ro khác	14
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	15
III. CÁC KHÁI NIỆM	17
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	18
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	18
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	23
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	24
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, danh sách cổ đông sáng lập, danh sách cổ đông hạn chế chuyển nhượng và cơ cấu cổ đông	27
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết	29
6. Hoạt động kinh doanh	31
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	47
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	52
9. Chính sách đối với người lao động	58
10. Chính sách cổ tức	60
11. Tình hình hoạt động tài chính	60
12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng	68
13. Tài sản	82
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh	84
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	88
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết	89



17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết	89
V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	90
1. Loại chứng khoán.....	90
2. Mệnh giá	90
3. Tổng số chứng khoán niêm yết	90
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành	90
5. Phương pháp tính giá	92
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	93
7. Các loại thuế có liên quan đến chứng khoán niêm yết.....	93
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	95
1. Tổ chức tư vấn	95
2. Tổ chức kiểm toán.....	95
VII. PHỤ LỤC LIÊN QUAN CỦA BẢN CÁO BẠCH	96

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty	21
Bảng 2: Danh sách thành viên HĐQT của Công ty.....	25
Bảng 3: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát	25
Bảng 4: Danh sách Tổng Giám đốc và người điều hành khác	26
Bảng 5: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty	28
Bảng 6: Cơ cấu tổng doanh thu	37
Bảng 7: Cơ cấu Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	39
Bảng 8: Tổng hợp lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ và.....	40
Bảng 9: Tỷ lệ các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần	41
Bảng 10: Tỷ lệ chi trả cổ tức của công ty các năm 2023 - 2024	60
Bảng 11: Mức lương bình quân của người lao động	61
Bảng 12: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.....	61
Bảng 13: Trích lập các quỹ.....	62
Bảng 14: Tổng dư nợ vay và nợ thuê tài chính	62
Bảng 15: Các khoản phải thu.....	63
Bảng 16: Các khoản nợ phải trả	65
Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính.....	67
Bảng 18: Giá trị tài sản theo BCTC của Công ty	82
Bảng 19: Một số tài sản cố định lớn của Công ty.....	83
Bảng 20: Đất đai thuộc quyền sở hữu của Công ty	84
Bảng 21: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 - 2026	85

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP so với cùng kỳ năm trước các năm 2015 – 2024	6
Biểu đồ 2: Tốc độ tăng CPI bình quân so với cùng kỳ năm trước giai đoạn 2015 – 2024.....	8
Biểu đồ 3: Diễn biến tỷ giá USD/VND giai đoạn 2022 – 06 tháng đầu năm 2025.....	9

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

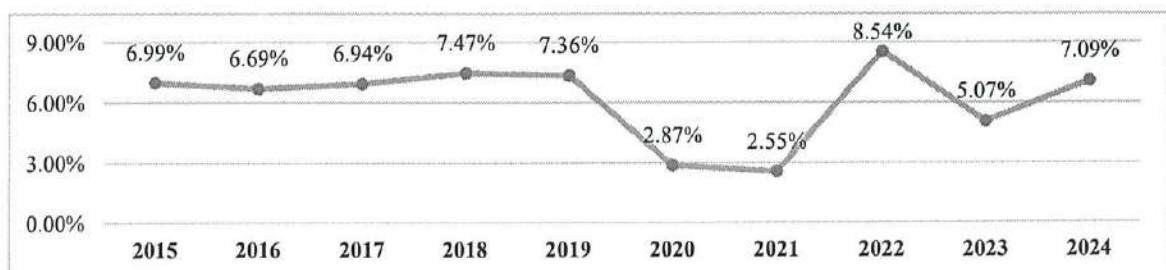
Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân thương mại, dịch bệnh,...Nền kinh tế hội nhập không chỉ kéo theo sự lan truyền rủi ro ngày càng nhanh mà còn khuếch đại tác động mà rủi ro đó đem lại. Là một cá thể tham gia vào tổng thể hoạt động của nền kinh tế, chắc chắn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng trước sự thay đổi của các nhân tố đó. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Phân tích môi trường kinh tế vĩ mô giúp dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

1.1. Rủi ro về tăng trưởng kinh tế

Môi trường kinh doanh và sự tăng trưởng của nền kinh tế được coi là yếu tố vĩ mô quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế. Khi môi trường kinh doanh thuận lợi, ít có biến động và nền kinh tế tăng trưởng thì cơ hội kinh doanh của các doanh nghiệp cũng gia tăng và ngược lại.

Theo Cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm gần đây tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 2,87%, 2,55%, 8,54% và 5,07% trong các năm 2020, 2021, 2022, 2023. Trong năm 2024, GDP tăng 7,09% so với năm 2023 và chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024, trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,86%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,64%; khu vực dịch vụ chiếm 42,36%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,14%. Kết thúc 06 tháng đầu năm 2025, GDP cả nước đã đạt mức tăng trưởng 7,52%, mức cao nhất trong nhiều năm, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,28%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 36,96%; khu vực dịch vụ chiếm 43,40%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,36%. Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng GDP trong những năm gần đây cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP so với cùng kỳ năm trước các năm 2015 – 2024



Nguồn: Cục thống kê



Theo Cục thống kê, năm 2024 cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 24,77 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 28,4 tỷ USD). Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 114,59 tỷ USD, tăng 19,8%, chiếm 28,3% tổng kim ngạch xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 290,94 tỷ USD, tăng 12,3%, chiếm 71,7%. Tính chung 06 tháng đầu năm 2025, cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 7,63 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 12,15 tỷ USD). Trong đó, khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 14,54 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 22,17 tỷ USD. Tăng trưởng xuất khẩu vẫn dựa nhiều vào khu vực có vốn đầu tư nước ngoài, trong khi nguy cơ từ chính sách thương mại của Mỹ đang đe dọa triển vọng trung hạn.

Theo Cục thống kê, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023, cao hơn so với mức tăng 6,6% của năm 2023 đã phản ánh sự phục hồi tích cực của hoạt động sản xuất kinh doanh. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2024 đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước, đạt mức cao nhất từ trước đến nay. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội 06 tháng đầu năm 2025 theo giá hiện hành đạt 1.591,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,8% so với cùng kỳ năm trước và vốn đầu tư nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 06 tháng đầu năm 2025 đạt 11,72 tỷ USD, tăng 8,1% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy sự phát triển tích cực của hoạt động sản xuất kinh doanh trong 06 tháng đầu năm.

Mục tiêu tăng trưởng kinh tế của Chính phủ ngay từ đầu năm 2025 là phấn đấu đạt 8% GDP, trong khi các tổ chức quốc tế như Ngân hàng Thế giới (WB), Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) và Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) có những dự báo khác nhau về tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2025, dao động trong khoảng 6,1%-6,6% tùy thuộc vào thời điểm báo cáo. Ngày 5/8/2025 Chính phủ chính thức ban hành Nghị quyết số 226/NQ-CP về mục tiêu tăng trưởng các ngành, lĩnh vực, địa phương và các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm để bảo đảm tăng trưởng cả nước năm 2025 đạt 8,3 – 8,5%. Nghị quyết 226/NQ-CP thay thế Nghị quyết số 25/NQ-CP ngày 5/2/2025 về mục tiêu tăng trưởng kinh tế cả nước năm 2025 đạt 8% trở lên và là tiền đề nhằm tạo đà cho mục tiêu tăng trưởng GDP đạt hai con số trong giai đoạn 2026-2030. Các động lực giúp thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực có thể kể đến như: (i) Kinh tế thế giới đang dần ổn định khi thương mại hàng hóa toàn cầu được cải thiện trở lại, áp lực lạm phát giảm dần, điều kiện thị trường tài chính tiếp tục được nới lỏng, thị trường lao động phục hồi tích cực; (ii) Xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu đang tạo ra cơ hội lớn cho Việt Nam thu hút đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực công nghiệp, đặc biệt là các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo và công nghệ cao; (iii) Tận dụng các hiệp định thương mại tự do (FTA) để mở rộng thị trường xuất khẩu cho các mặt hàng chủ lực và lợi thế của Việt Nam sang các thị trường Châu Âu, Nhật Bản, Bắc Mỹ, thị trường Halal; tham gia sâu và nâng cao vị thế trong chuỗi cung ứng của thế giới; (iv) Kinh tế số, chuyển đổi số và đổi mới sáng tạo được xác định là động lực tăng trưởng mới, là nền tảng cho tăng năng suất, hiệu quả của nền kinh tế. Phát triển công nghiệp bán dẫn là mục tiêu chiến lược, không chỉ là động lực thúc đẩy sự phát triển của các ngành công nghiệp khác như thương mại điện tử, chế biến chế tạo, logistics, mà còn là yếu tố nền tảng cho sự phát triển của nền kinh tế số và xã hội số tại Việt Nam; (v) Đầu tư công được tăng cường mạnh mẽ với mức đầu tư công kỳ lục lên tới 791.000 tỷ đồng (tương đương 6,4% GDP) đã được Quốc hội phê duyệt. Tuy nhiên, bên cạnh những động lực thúc đẩy, mục tiêu tăng trưởng kinh tế trên 8% mà Chính Phủ đặt ra sẽ phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức đan xen, đòi hỏi rất nhiều nỗ lực và cải biến mạnh mẽ về thể chế, chính sách; đột phá về cấu trúc kinh tế, hiệu lực, hiệu quả đầu tư; khai thác tốt tiềm năng nội tại và tận dụng tối đa các cơ hội từ hội nhập kinh tế.

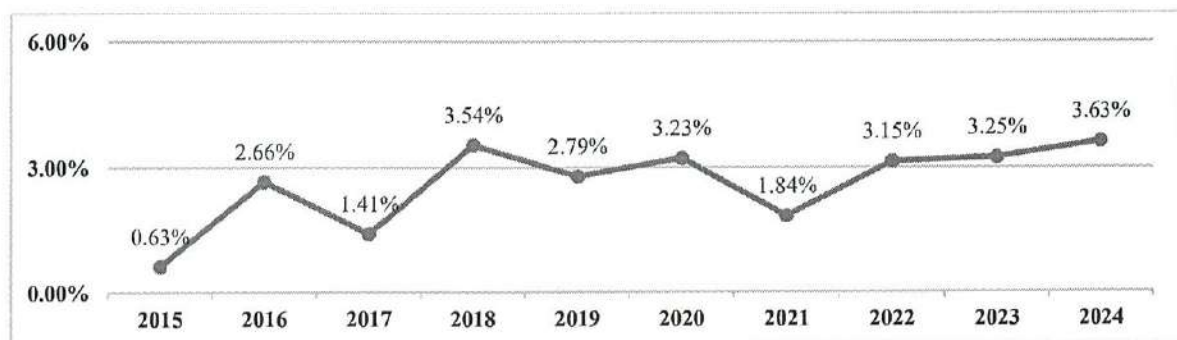
Trước bất kỳ những biến động của nền kinh tế, Công ty luôn bám sát các nguồn dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế đáng tin cậy và xem xét một cách thận trọng trong việc xây dựng chiến lược kinh doanh cho từng năm, từng thời kỳ cụ thể, trên cơ sở tận dụng lợi ích từ các chính sách ban hành, nhằm đảm bảo mục tiêu doanh thu và lợi nhuận Công ty đề ra. Thông qua đó, Công ty quản trị rủi ro để hạn chế việc đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm qua luôn bám sát nhu cầu thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

1.2. Rủi ro về lạm phát

Lạm phát ở Việt Nam có sự biến động qua một số thời kỳ, lạm phát tăng khá cao ở mức 2 chữ số vào năm 2010-2011 khi xảy ra cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế thế giới từ cuối năm 2008 và kéo dài hơn ở Việt Nam. Theo Cục thống kê, lạm phát từ năm 2014 đến năm 2024 của Việt Nam đã tăng ở mức thấp, CPI bình quân năm tăng 2,91%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu (4%). Năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, lạm phát cơ bản tăng 2,71%, Diễn biến lạm phát năm 2024 được nhận diện dưới các nhóm hàng hóa, dịch vụ. Trong 11 nhóm hàng hóa, dịch vụ tiêu dùng chủ yếu, có một nhóm (bưu chính viễn thông) giá giảm 1,02%; 5 nhóm có tốc độ tăng giá thấp hơn tốc độ tăng chung (gồm: thiết bị và đồ dùng gia đình tăng 1,27%; may mặc, mũ nón và giày dép tăng 1,4%; văn hóa, giải trí, du lịch 1,97%; đồ uống và thuốc lá 2,42%; giao thông 0,76%). Đây là một trong những nguyên nhân góp phần giảm sức ép đối với lạm phát.

Theo Cục thống kê, CPI bình quân 06 tháng đầu năm 2025 tăng 3,27% so với bình quân cùng kỳ năm 2024, lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát. Nguyên nhân tăng chủ yếu do giá nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 3,69%, nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 5,73%, nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng 13,87%. Yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI 06 tháng đầu năm 2025 là chỉ số giá nhóm giao thông giảm 3,63%, nhóm bưu chính, viễn thông giảm 0,45%. Lạm phát theo mục tiêu Chính phủ đề ra năm 2025 khoảng 4,5%, ở mức cao hơn mức thực tế của năm 2024.

Biểu đồ 2: Tốc độ tăng CPI bình quân so với cùng kỳ năm trước giai đoạn 2015 – 2024



Nguồn: Cục Thống kê

Theo các dự báo của các chuyên gia kinh tế, không có nhiều yếu tố gây tăng giá đột biến trong năm 2025, nếu không có các đợt điều chỉnh giá dịch vụ quy mô lớn. Phần lớn các dự báo đều cho rằng lạm phát năm 2025 có thể được kiểm soát ở mức hợp lý (dao động từ 3,5%-4,5%) nhờ các yếu tố như: (i) cung tiền được kiểm soát (ii) Chính phủ điều hành tỷ giá VND/USD phù hợp, (iii) lãi suất thực thấp hơn mức trung bình của giai đoạn 2014-2024, (iv) giá dầu và giá các hàng hóa cơ

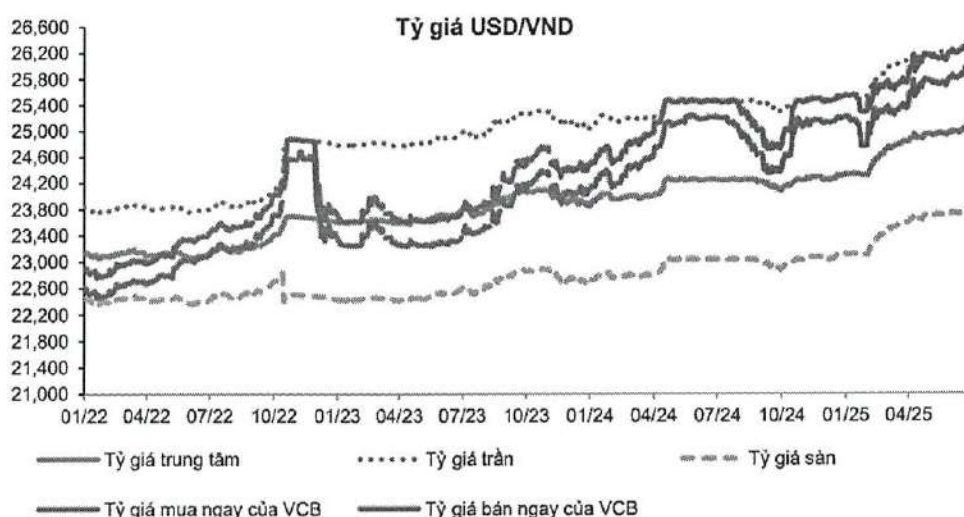
bản đầu vào, tính trung bình có xu hướng giảm nhẹ. Tuy nhiên, rủi ro lạm phát vẫn là một thách thức lớn khi Việt Nam phải đối mặt với nhiều yếu tố biến động không lường trước từ cả trong và ngoài nước.

Lạm phát nếu được kiểm soát ở mức thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong hầu hết mọi lĩnh vực và kích thích tiêu dùng. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản khu công nghiệp nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay ngân hàng,... ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp. Để giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Công ty luôn tìm cách khai thác, đa dạng hóa các nguồn cung cấp nguyên vật liệu, nhân công, chi phí xây dựng khác để tối ưu hóa chi phí đồng thời nghiên cứu, triển khai các biện pháp đầu tư, xây dựng tối ưu nhất để tiết kiệm chi phí.

1.3. Rủi ro về tỷ giá

Từ đầu năm 2025, các chuyên gia kinh tế tiếp tục dự báo về sự duy trì sức mạnh của đồng USD. Điều này bắt nguồn từ (i) dự kiến Cục Dự trữ Liên Bang Mỹ sẽ chỉ hạ lãi suất 2 lần trong năm 2025, (ii) các chính sách của Mỹ về việc nới lỏng tài khóa, tăng thuế quan và siết chặt nhập cư sẽ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và lạm phát, đẩy lợi suất trái phiếu kho bạc Mỹ kỳ hạn 10 năm lên mức cao nhất trong hơn 7 tháng vào cuối tháng 12. Tỷ giá USD/VND từ cuối năm 2024 vì thế cũng chịu áp lực lớn, tỷ giá luôn được giao dịch ở sát ngưỡng trần, đưa mức giảm giá tiền Việt Nam đồng lên tương đương 5% so với USD. Cập nhật đến hết 06 tháng đầu năm 2025, tỷ giá trung tâm ở mức 25.052 VND/USD, tăng 2,95% so với thời điểm cuối năm 2024. Tỷ giá niêm yết mua - bán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương ở mức 25.880-26.270 VND/USD, tăng 2,61%-2,81% so với cuối năm 2024, cho thấy đồng USD tiếp tục mạnh lên so với VND.

Biểu đồ 3: Diễn biến tỷ giá USD/VND giai đoạn 2022 – 06 tháng đầu năm 2025



Nguồn: VCBS

Rủi ro tỷ giá là nguy cơ thua lỗ tài chính do sự biến động của tỷ giá hối đoái ảnh hưởng đến



giá trị tài sản, nợ phải trả hoặc dòng tiền của doanh nghiệp. Các doanh nghiệp gặp rủi ro này do hoạt động xuất nhập khẩu, đầu tư quốc tế hoặc vay nợ bằng ngoại tệ. Rủi ro này có thể dẫn đến thua lỗ hoặc lợi nhuận bất thường, ảnh hưởng đến lợi nhuận và khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, đối với CTCP KCN Nam Tân Uyên, rủi ro biến động tỷ giá ảnh hưởng đến Công ty là không đáng kể vì Công ty không phát sinh các giao dịch xuất nhập khẩu, đầu tư quốc tế hoặc vay nợ bằng ngoại tệ.

1.4. Rủi ro về lãi suất

Để tài trợ cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đến hết 06 tháng đầu năm 2025, lãi suất huy động đã giảm nhẹ 2-7 điểm cơ bản, chủ yếu tại kỳ hạn 6-36 tháng. Từ đầu năm đến nay, lãi suất huy động đã giảm khoảng 3-15 điểm cơ bản, đặc biệt tại các kỳ hạn dài trên 12 tháng và tại các ngân hàng thương mại cổ phần. Mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục có xu hướng giảm, lãi suất cho vay bình quân đối với các giao dịch phát sinh mới của các ngân hàng thương mại ở mức 6,29%/năm, giảm 0,64%/năm so với cuối năm 2024. Dư nợ tín dụng toàn hệ thống trong năm 2025 tính đến ngày 30/06/2025 đạt trên 17,2 triệu tỷ đồng, tăng 9,9% so với cuối năm 2024, tăng 19,32% so với cùng kỳ năm 2024, là mức tăng trưởng tín dụng cao nhất trong các năm trở lại đây. Kết quả này có được nhờ vào sự hỗ trợ từ các chính sách của Chính phủ như: NHNN tiếp tục giữ nguyên các mức lãi suất điều hành tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn từ NHNN với chi phí thấp, qua đó có điều kiện để hỗ trợ nền kinh tế. Đồng thời, NHNN thường xuyên chỉ đạo các Tổ chức tín dụng tiếp tục tiết giảm chi phí hoạt động, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số và các giải pháp khác để phân đầu hạ lãi suất cho vay; sẵn sàng chia sẻ một phần lợi nhuận nhằm hỗ trợ người dân, doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng với lãi suất thấp để góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế.

Trong bối cảnh này, dự báo trong 06 tháng cuối năm 2025, NHNN tiếp tục duy trì chính sách lãi suất hiện tại và chỉ tăng nhẹ nếu cần thiết nhằm kiểm soát lạm phát và ổn định tỷ giá. Ngoài ra, Chính phủ đang tập trung củng cố nội lực tăng trưởng trong nước thông qua đẩy mạnh đầu tư công và thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng, dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho môi trường kinh doanh.

Với đặc thù kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp và các hạ tầng thiết yếu (đường sá, điện, nước), NTC luôn cần duy trì nguồn vốn đầu tư. Bên cạnh đó, các dự án lớn chủ yếu dựa vào sự hỗ trợ tài chính của các ngân hàng, do đó những biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng đến Công ty. Vì vậy, nếu lãi suất vay vốn biến động tăng mạnh sẽ gây áp lực lên dòng tiền phải trả, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả dự án nói riêng, hiệu quả kinh doanh nói chung. Mặc dù giai đoạn hiện tại lãi suất huy động có xu hướng giảm nhẹ, nhưng Công ty vẫn cần thận trọng với khả năng lãi suất cho vay có thể biến động tùy thuộc vào chính sách của từng ngân hàng và tình hình thanh khoản của hệ thống. Trong trường hợp rủi ro lạm phát gia tăng, việc Ngân hàng nhà nước có thể đưa ra các chính sách thắt chặt tiền tệ thông qua kênh lãi suất dẫn đến lãi suất tăng cao là rủi ro có thể xảy ra trong những năm tiếp theo. Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn cố gắng đàm phán các hợp đồng tín dụng với lãi suất và điều khoản ưu đãi, đồng thời xây dựng kế hoạch đầu tư – kinh doanh và cân đối nguồn vốn định kỳ hàng năm, thường xuyên giám sát, đánh giá tính thanh khoản và thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với các tổ chức tín dụng.

1.5. Rủi ro kinh tế khác

Tình hình kinh tế vĩ mô thế giới được dự báo sẽ dần trở lại quỹ đạo tăng trưởng, xu hướng hồi phục rõ nét hơn nhưng không đồng đều giữa các quốc gia. Trong bối cảnh lạm phát hạ nhiệt và triển vọng lạm phát giảm dần, các Ngân hàng trung ương có thể cắt giảm lãi suất, điều hành chính sách tiền tệ theo chiều hướng nới lỏng, nhằm hỗ trợ tăng trưởng. Tuy nhiên, nền kinh tế toàn cầu vẫn phải đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức như căng thẳng địa chính trị Đông Âu và Trung Đông, tỷ lệ thất nghiệp toàn cầu vẫn ở mức cao và sức mua tại thị trường các lớn như châu Âu, Trung Quốc có phục hồi nhưng chưa đủ mạnh để đảm bảo sự ổn định bền vững. Đặc biệt, những chính sách kinh tế mới của chính quyền Tổng thống Mỹ Donald Trump được đánh giá sẽ có ảnh hưởng đến tình hình kinh tế vĩ mô thế giới và các yếu tố tăng trưởng, lạm phát, tỷ giá, lãi suất. Việc Mỹ áp mức thuế đối ứng cao cho hàng hóa nhập khẩu sẽ ảnh hưởng đến hoạt động xuất khẩu, hoạt động sản xuất, hoạt động thu hút vốn đầu tư nước ngoài và gián tiếp ảnh hưởng đến tiêu dùng trong nước của các quốc gia xuất khẩu vào Mỹ, trong đó có Việt Nam. Sự căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc gây ra lo ngại về những tác động không mong muốn đối với cả hai phía, cũng như đối với thương mại toàn cầu đang trong giai đoạn phục hồi sau đại dịch COVID-19, cũng như do các cuộc xung đột ở các khu vực.

Đối với việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài FDI vào Việt Nam, chính sách thuế của Mỹ và căng thẳng thương mại Mỹ - Trung sẽ có tác động lớn do: (i) Các quốc gia có thể cân nhắc kỹ lưỡng hơn các cơ hội đầu tư ở nước ngoài trong bối cảnh chính sách thuế của Mỹ còn nhiều biến động; (ii) Mức thuế đối ứng có thể làm thay đổi thứ hạng mức độ cạnh tranh giữa các quốc gia, đặc biệt là dựa trên chi phí lao động. Các doanh nghiệp trong ngành bất động sản khu công nghiệp (bao gồm cả Công ty) có thể phải đối mặt với rủi ro các khách hàng giảm nhu cầu thuê đất khu công nghiệp khi các doanh nghiệp xuất khẩu, đặc biệt là doanh nghiệp FDI trong lĩnh vực sản xuất sẽ gặp khó khăn về chi phí và sức cạnh tranh dẫn tới giảm nhu cầu mở rộng hoặc thiết lập mới nhà máy tại Việt Nam hoặc chuyển hướng sang đầu tư tại các nước khác có rủi ro thuế quan thấp hơn.

Chính sách thuế quan chính thức của Mỹ cũng như tác động của nó đến nền kinh tế hiện tại phụ thuộc rất nhiều vào các vòng đàm phán, thương lượng giữa các quốc gia với Mỹ sẽ được diễn ra trong năm 2025.

Đối với mảng hoạt động kinh doanh bất động sản khu công nghiệp của CTCP KCN Nam Tân Uyên, việc các nhà đầu tư FDI chờ đợi và quan sát các chính sách thuế đối ứng chính thức từ Mỹ và trì hoãn quyết định đầu tư tại Việt Nam cũng sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu thuê đất tại các khu công nghiệp, vì vậy, có thể ảnh hưởng đến khả năng tăng trưởng doanh thu của Công ty. Để hạn chế các rủi ro này tác động đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính, Công ty đang theo sát diễn biến, kết quả các vòng đàm phán, thương lượng của Việt Nam với Mỹ, cũng như xây dựng sẵn các kế hoạch kinh doanh theo từng kịch bản tích cực/trung lập/tiêu cực để chủ động ứng phó phù hợp

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật và chính sách của Nhà nước, bao gồm: Luật Doanh nghiệp; Luật Đầu tư; Luật Đất đai; Luật Kinh doanh Bất động sản; Luật Quy hoạch; Luật Lao động; Luật Kế toán và các chính sách thuế, chính sách về giá bán điện, các cam kết hội nhập, các quy định về bảo vệ môi trường,... Khi tham gia thị trường chứng khoán, Công ty còn chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về thị trường chứng

khoán. Là một đất nước đang phát triển, các thể chế, chính sách cũng như pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên thường có sự thay đổi. Chính sách và pháp luật có tác dụng định hướng sự phát triển chung cho nền kinh tế cũng như cho các doanh nghiệp tham gia nền kinh tế. Do đó, mỗi thay đổi về mặt chính sách và pháp luật có thể tạo cơ hội hay rủi ro cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Trong năm 2025, nhiều văn bản pháp luật quan trọng đã được sửa đổi, bổ sung và chính thức có hiệu lực thi hành, có thể kể đến: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán; Luật Kế toán; Luật Kiểm toán độc lập; Luật Ngân sách Nhà nước; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Luật Quản lý thuế; Luật Thuế thu nhập cá nhân; Luật Dự trữ quốc gia; Luật Xử lý vi phạm hành chính; cùng với Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp. Những thay đổi quan trọng này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng trong việc chủ động theo dõi, cập nhật kịp thời các quy định mới nhằm bảo đảm việc vận hành đúng pháp luật, tăng cường tính tuân thủ và giảm thiểu rủi ro pháp lý trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Bên cạnh đó, trong năm 2025, việc sáp nhập các đơn vị hành chính cấp tỉnh đã và đang được thực hiện theo định hướng tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu quả quản lý của Nhà nước, với mục tiêu giảm bớt các đầu mối hành chính, tăng cường sự phối hợp, và tập trung nguồn lực để phục vụ người dân và doanh nghiệp tốt hơn. Đối với địa bàn hoạt động của Công ty, việc sáp nhập tỉnh Bình Dương và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào Thành phố Hồ Chí Minh không chỉ góp phần giảm thiểu sự chồng chéo trong hệ thống quản lý mà còn mở ra cơ hội phát triển đồng bộ về kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuyển tiếp, quá trình điều chỉnh địa giới hành chính này cũng tiềm ẩn không ít thách thức, nhất là những bất cập phát sinh từ sự chưa đồng bộ giữa các quy định pháp lý hiện hành và các chính sách mới, đòi hỏi Công ty phải theo sát diễn biến, chủ động điều chỉnh kịp thời để bảo đảm hoạt động ổn định, phù hợp với bối cảnh thay đổi.

Để kiểm soát các rủi ro về mặt luật pháp, Công ty liên tục cập nhật những thay đổi của các văn bản pháp luật điều chỉnh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Ngoài việc thực hiện xây dựng và duy trì áp dụng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật, Công ty chủ động tham khảo và thuê đơn vị tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty, từ đó có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với ngành nghề kinh doanh của Công ty được đưa ra.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, lĩnh vực đầu tư, kinh doanh khu công nghiệp đang ở giai đoạn phát triển không ngừng. Các chính sách thu hút đầu tư nước ngoài, khuyến khích đầu tư trong nước, sự hoàn thiện dần của cơ chế, chính sách đối với khu công nghiệp đã tạo nền tảng cho sự phát triển này. Đây vừa là cơ hội, vừa là thách thức cho các công ty hoạt động trong ngành như Công ty.

Xét về ngắn hạn, nguồn cung bất động sản khu công nghiệp trong tương lai sẽ khó tăng nhanh do quỹ đất có vị trí thuận lợi tại các khu vực công nghiệp ở cả phía Nam và phía Bắc ngày càng khan hiếm, cơ sở hạ tầng chưa được phát triển đồng bộ làm chậm lại sự dịch chuyển sản xuất sang các thị trường mới và các vướng mắc về thủ tục pháp lý làm giảm số lượng khu công nghiệp mới được thành lập.

Tuy nhiên, xét về trung – dài hạn, vẫn có nhiều yếu tố hỗ trợ cho sự phát triển của lĩnh vực

đầu tư, kinh doanh khu công nghiệp, có thể kể đến như: (i) Môi trường kinh tế vĩ mô ổn định; (ii) Chi phí sản xuất kinh doanh tại Việt Nam tương đối thấp; (iii) Tiếp tục triển khai các tuyến đường vành đai, hệ thống đường cao tốc tại Phía Bắc, phía Nam. Theo Bộ Kế Hoạch và Đầu tư, tính đến hết tháng 07/2024, cả nước có 431 khu công nghiệp, khu chế xuất đã thành lập với tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 132,3 nghìn ha, trong đó có 301 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động. Dự kiến, đến năm 2030, Việt nam sẽ có 558 khu công nghiệp với tổng diện tích đất sử dụng đạt 205,8 nghìn ha.

Với các yếu tố hỗ trợ như đã kể trên, Công ty tận dụng được nhiều lợi thế khách quan và cả chủ quan, nhưng đồng thời cũng đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh khu công nghiệp trên địa bàn. Nhận biết được xu thế này, Công ty đã tăng cường chất lượng các dịch vụ hạ tầng đi kèm, áp dụng các chính sách thanh toán hợp lý cho khách hàng, đồng thời với tỷ lệ lấp đầy đạt mức cao và duy trì những cam kết dài hạn, Công ty có thể giảm thiểu được rủi ro này khá tốt.

3.2. Rủi ro đặc thù ngành

Lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp có những đặc thù riêng biệt so với các phân khúc bất động sản khác, đòi hỏi nguồn vốn lớn, thời gian thu hồi vốn dài và phụ thuộc nhiều vào các yếu tố như pháp lý, quy hoạch và hạ tầng, cũng như nhu cầu riêng biệt về vị trí và tiện ích cho sản xuất. Các rủi ro đặc thù ngành trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp xuất phát từ các yếu tố vận hành như giải phóng mặt bằng, tiến độ dự án và tiến độ thanh toán từ khách hàng.

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là các hoạt động thường xuyên của Công ty, tuy nhiên, công tác này thường gặp một số khó khăn như tiến độ bồi thường chậm, việc thay đổi khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước,... Những yếu tố này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng khiến thời gian triển khai dự án bị kéo dài, làm tăng chi phí đầu tư, từ đó có thể gây tác động tiêu cực đến tiến độ ghi nhận doanh thu và hiệu quả sử dụng vốn của Công ty.

Ngoài ra, việc phê duyệt quy hoạch chi tiết, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cấp phép đầu tư cũng có thể gặp vướng mắc do thay đổi chính sách hoặc điều chỉnh quy hoạch vùng, làm ảnh hưởng đến tính pháp lý và tiến độ triển khai dự án. Các yếu tố này có thể khiến chi phí đầu tư tăng vượt dự toán, kéo giảm biên lợi nhuận kỳ vọng và làm suy giảm sức cạnh tranh của dự án trên thị trường, ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận chung của Công ty.

Trong quá trình thực hiện dự án, Công ty có thể phải đối mặt với các rủi ro từ việc sai sót trong hồ sơ thiết kế, tiến độ triển khai được xây dựng không phù hợp, thiếu tính đồng bộ trong thi công, hoặc sự phối hợp chưa hiệu quả giữa các nhà thầu, đơn vị tư vấn và các bên liên quan. Những rủi ro này có thể dẫn đến việc điều chỉnh thiết kế, tăng chi phí thi công hoặc trì hoãn tiến độ thực hiện dự án – qua đó làm ảnh hưởng đến lịch trình cho thuê và khả năng sinh lời dự kiến của dự án.

Bên cạnh đó, những yếu tố khách quan như điều kiện thời tiết bất lợi, rủi ro từ nhà cung cấp (giao vật tư, thiết bị chậm; chất lượng vật tư, thiết bị không bảo đảm), sự biến động về chỉ số giá nguyên liệu và tiêu chuẩn kỹ thuật cũng có thể làm tăng chi phí đầu vào, ảnh hưởng đến biên lợi nhuận gộp của Công ty. Đặc biệt, việc chậm thanh toán từ phía khách hàng thuê sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền hoạt động, làm giảm hiệu quả sử dụng vốn lưu động, tác động tiêu cực đến khả năng xoay vòng vốn cho các dự án khác.

Để hạn chế các rủi ro đặc thù này, Công ty luôn theo dõi, giám sát tiến độ và ngân sách chặt

chế, yêu cầu bộ phận chuyên môn lập báo cáo định kỳ và xây dựng phương án điều chỉnh linh hoạt phù hợp với các thay đổi. Công ty cũng ưu tiên lựa chọn các nhà thầu, nhà cung cấp có uy tín, đã hợp tác lâu năm với Công ty để giảm thiểu rủi ro. Đối với rủi ro tiến độ thanh toán của khách hàng thuê, các hợp đồng cho thuê của Công ty hiện nay luôn bảo đảm tính pháp lý với các điều khoản thanh toán được xây dựng chặt chẽ, bảo vệ quyền lợi cho Công ty.

3.3. Rủi ro môi trường

Hiện nay, pháp luật liên quan đến môi trường có nhiều quy định chế tài và khung xử phạt nặng đối với các hành vi gây tác động tiêu cực đến môi trường. Trong khi đó, tại Công ty, xuyên suốt quá trình phát triển các dự án từ khâu giải phóng mặt bằng cho đến khi thi công công trình và triển khai dự án sẽ không thể tránh khỏi các tác động xấu đến môi trường xung quanh như: ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí, ô nhiễm nguồn nước và các rủi ro cháy nổ trong dự án, rủi ro vỡ các tuyến ống cấp, thoát nước, rủi ro sự cố các Trạm xử lý nước thải thứ cấp của khách hàng dẫn đến nước thải đầu ra vượt quy chuẩn về môi trường. Để hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro về môi trường, Công ty luôn quán triệt đến toàn thể các bộ phận và cán bộ công nhân viên về việc tắt cả các hoạt động sản xuất kinh doanh cần bảo đảm tuân thủ các quy định về môi trường. Công ty cũng triển khai và duy trì hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015 nhằm đảm bảo môi trường xung quanh không bị ảnh hưởng bởi các hoạt động của Công ty cũng như các đơn vị hoạt động trong khu công nghiệp và luôn cố gắng hoàn thiện hơn nữa các chính sách quản lý môi trường theo tiêu chuẩn quy định nhằm sử dụng tiết kiệm và hợp lý nguồn tài nguyên năng lượng trong suốt quá trình xây dựng.

3.4. Rủi ro từ hoạt động đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác

Công ty có hoạt động đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết và các đơn vị khác. Do đó, kết quả kinh doanh, tình hình tài chính và các chính sách của các đơn vị này có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia về Công ty hàng năm có thể thấp hơn dự kiến do phụ thuộc vào kết quả kinh doanh và chính sách chi trả cổ tức của các đơn vị nhận vốn góp. Trường hợp các đơn vị này có hoạt động kinh doanh thua lỗ, Công ty có thể phải trích lập dự phòng giảm giá đầu tư, ảnh hưởng đến lợi nhuận chung của Công ty.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty xác định hoạt động kinh doanh cốt lõi là nguồn lợi nhuận chính, và xây dựng kế hoạch doanh thu từ hoạt động tài chính một cách thận trọng nhằm duy trì sự chủ động trong điều hành kinh doanh. Hiện tại, Công ty chủ yếu đầu tư vào các công ty cùng ngành nghề hoặc cùng là đơn vị thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, vì vậy Công ty thường xuyên thu thập thông tin từ các nguồn và chủ động đánh giá hiệu quả hoạt động của các đơn vị này để đưa ra những điều chỉnh kịp thời trong kế hoạch kinh doanh.

4. Rủi ro khác

4.1. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Việc niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh là một xu hướng tất yếu nhằm nâng cao giá trị cho các cổ đông thông qua việc tăng tính thanh khoản và nâng cao hoạt động Quản trị, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, giá cổ phiếu sẽ biến động không chỉ phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh nội tại mà còn chịu sự tác động từ biến động chung của thị trường chứng khoán.

Trong 06 tháng đầu năm 2025, hoạt động giao dịch trên thị trường chứng khoán có những biến động, đặc biệt trong nửa đầu tháng 4/2025 khi Hoa Kỳ công bố áp thuế đối ứng tối đa 46% đối với Việt Nam, gây ảnh hưởng đến tâm lý nhà đầu tư. Tuy nhiên, đến cuối Quý II năm 2025, chỉ số VN-Index đã hồi phục và đạt 1.376,07 điểm, tăng 8,6% so với cuối năm 2024. Mức vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt 7.689,7 nghìn tỷ đồng, tăng 7,2%. Theo dự báo của các công ty chứng khoán, chỉ số VN - Index có thể đạt được trong năm 2025 từ 1.450-1.555 điểm dựa trên các đánh giá về kỳ vọng nâng hạng thị trường chứng khoán, các chính sách kinh tế trong nước và bước tiến tích cực từ việc đàm phán thuế với Mỹ. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý rằng thị trường chứng khoán có khả năng sẽ ghi nhận những nhịp điều chỉnh giảm mạnh xen kẽ giữa những nhịp tăng điểm trong bối cảnh chịu tác động từ cả yếu tố hỗ trợ tích cực lẫn những tác động tiêu cực từ các rủi ro kinh tế vĩ mô toàn cầu vẫn đang hiện hữu.

Về thanh khoản thị trường, tính từ đầu năm đến hết tháng 06 năm 2025, giá trị giao dịch bình quân trên thị trường cổ phiếu đạt 21.297 tỷ đồng/phiên, tăng 1,4% so với bình quân năm 2024. Giá trị giao dịch bình quân mỗi phiên năm 2025 được dự báo có thể đạt khoảng 23.000 – 26.000 tỷ đồng trên cả ba sàn.

Đây là rủi ro khách quan ngoài tầm kiểm soát của Công ty do biến động giá của cổ phiếu chịu nhiều ảnh hưởng từ các yếu tố kinh tế vĩ mô, vĩ mô cũng như cung – cầu của thị trường chứng khoán.

4.2. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trên, Công ty còn chịu các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế rủi ro, Công ty thường thu thập, nắm bắt kịp thời thông tin về những diễn biến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội và thời tiết để lên kế hoạch điều hành Công ty một cách tối ưu, phù hợp với tình hình chung.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

Ông Trần Quốc Thái	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Duy Phú	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Bồ Thanh Tuấn	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Ông **Trần Quốc Việt**

Chức vụ: Giám đốc – Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo Giấy ủy quyền số 08/2025/UQ-VCBS ngày 14/03/2025 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên - Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại

thương Việt Nam)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên cung cấp.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

Từ viết tắt	Giải nghĩa
BCTC	Báo cáo tài chính
BKS	Ban Kiểm soát
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CCCD	Căn cước công dân
Cổ phiếu	Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
CTCP	Công ty cổ phần
DTT	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Điều lệ	Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Giấy CNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
ha	Héc ta
HĐQT	Hội đồng Quản trị
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
TMCP	Thương mại cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức niêm yết/CTCP KCN Nam Tân Uyên/Công ty/NTC	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Tổ chức tư vấn/VCBS	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
UBND	Ủy ban nhân dân
Vốn điều lệ/VĐL	Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi nhận vào điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
VSDC	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN
- Tên Tiếng Anh : NAM TAN UYEN JOINT STOCK CORPORATION
- Tên viết tắt : NTC
- Trụ sở chính : Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 0274 3652 326
- Fax : 0274 3652 325
- Email : vnamtanuyen@gmail.com
- Website : www.namtanuyen.com.vn
- Giấy CNĐKDN : Số 3700621209 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21/02/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 18/08/2025
- Người đại diện theo pháp luật : Ông Trần Quốc Thái – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Duy Phú – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Vốn điều lệ đăng ký : 239.999.800.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng)
- Vốn điều lệ thực góp : 239.999.800.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng)
- Thời điểm trở thành công ty đại chúng : 12/05/2009
- Ngành nghề kinh doanh :

STT	Ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	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 và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở. Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi. (Thực hiện theo quy hoạch của Tỉnh)	6810-Chính
2	Chuẩn bị mặt bằng	4312



STT	Ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	Chi tiết: San lấp mặt bằng	
3	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
4	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ xuất nhập khẩu ủy thác	8299
5	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng	5610
6	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn	5510
7	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh nguyên liệu, sản phẩm cây cao su	4669
8	Hoạt động công ty nắm giữ tài sản Chi tiết: Đầu tư tài chính	6420
9	Thu gom rác thải không độc hại Chi tiết: Không thu gom rác thải độc hại trực tiếp từ các hộ gia đình	3811
10	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng	4101
11	Thu gom rác thải độc hại Chi tiết: Không thu gom rác thải độc hại trực tiếp từ các hộ gia đình	3812
12	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông, cầu đường	4212
13	Xây dựng công trình điện	4221
14	Xây dựng nhà không để ở Chi tiết: Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng	4102
15	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bến bãi	5221
16	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bến bãi	5225
17	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công công viên cây xanh	4299
18	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không	5223



STT	Ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bến bãi	
19	Xây dựng công trình công ích khác	4229
20	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại Chi tiết: Xử lý rác thải	3821
21	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi	4222
22	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại Chi tiết: Xử lý rác thải	3822
23	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Xử lý nước thải	3700
24	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: Mua bán các loại cây giống, cây cảnh	4620
25	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Phân tích mẫu nước thải	7120

1.2 Quá trình hình thành, phát triển

- Sau một thời gian chuẩn bị, ngày 17/11/2004, Công ty đã tiến hành họp Đại hội cổ đông thành lập CTCP KCN Nam Tân Uyên. Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000142 lần đầu ngày 21/02/2005.
- Công ty bắt đầu đầu tư cơ sở hạ tầng trên diện tích 331,98ha và đã thu hút dự án đầu tiên thuê lại đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên vào ngày 25/10/2005. Đến nay Khu công nghiệp Nam Tân Uyên đã lấp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 84,19% đất dịch vụ.
- Từ những thành công mà công ty đã đạt được, năm 2010, Công ty tiếp tục mở rộng Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại phường Hội Nghĩa và phường Uyên Hưng thuộc thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với quy mô 288,52 ha (Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng), đến nay đã lấp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 72,08% đất dịch vụ.
- Ngày 19/12/2016: Cổ phiếu Công ty được chính thức giao dịch tại sàn UPCOM với mã cổ phiếu NTC.
- Năm 2024, Công ty chính thức ký Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Bình Dương để thực hiện dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II (mở rộng thêm 345,86ha đất nối liền với Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng tại ngã ba Hội Nghĩa và phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương).
- Năm 2025, Công ty đã được cấp giấy phép xây dựng cho dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II.
- Trong 20 năm kể từ khi thành lập (năm 2005) đến năm 2024, Công ty đạt lợi nhuận sau thuế



lũy kế là 2.694,27 tỷ đồng.

1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý (trình bày theo hình thức phát hành)
1	21/02/2005	70.000.000.000	70.000.000.000	Công ty được thành lập trên cơ sở góp vốn từ 4 cổ đông sáng lập bao gồm: (1) Công ty Cao su Phước Hòa (Nay là CTCP Cao su Phước Hòa); (2) Tổng công ty Cao su Việt Nam (Nay là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP); (3) Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su (nay là CTCP Xây dựng – Địa ốc cao su); (4) CTCP Đầu tư Xây dựng Cao su. Hình thức góp vốn: Bằng tiền	Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000142 đăng ký lần đầu ngày 21/02/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.
2	28/05/2008	20.000.000.000	90.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên, cá nhân có công sức đóng góp và có sự ảnh hưởng đến sự phát triển của Công ty. Hình thức góp vốn: Bằng tiền	- Nghị quyết HĐQT số 83/NQ-HĐQT ngày 19/10/2007; - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 94/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/11/2007; - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000142 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 28/05/2008 do Sở Kế

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý (trình bày theo hình thức phát hành)
					hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp
3	14/06/2010	Đợt 1: 35.000.000.000 Đợt 2: 35.000.000.000 Tổng 2 đợt: 70.000.000.000	160.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược và cán bộ công nhân viên Hình thức góp vốn: Bằng tiền	- Nghị quyết HĐQT số 52/NQ-HĐQT ngày 12/05/2008; - Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 96/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/09/2008; - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3700621209 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/06/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.
4	23/12/2020	79.999.800.000	239.999.800.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- Nghị quyết số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ-NTC ngày 27/06/2019 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2019; - Nghị quyết số 54/NQ-HĐQT-NTC ngày 08/10/2020 của HĐQT; Nghị quyết số 56/NQ-HĐQT-NTC ngày 27/10/2020 của HĐQT triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Văn bản số 6788/UBCK-QLCB ngày 13/11/2020 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Văn bản số 7329/UBCK-QLCB

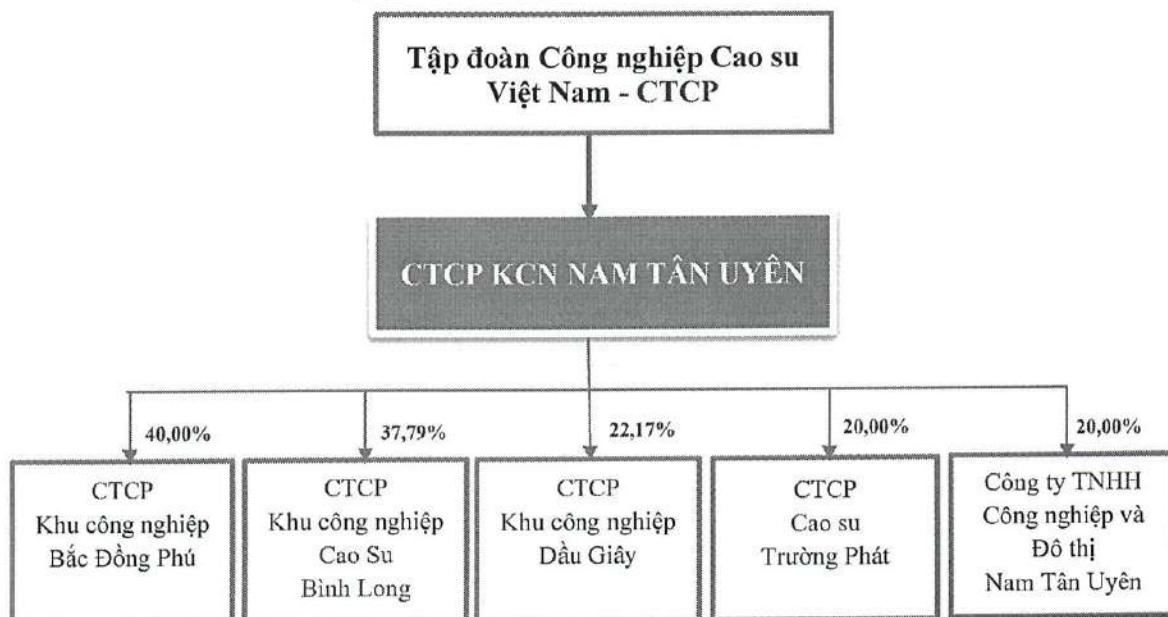


Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý (trình bày theo hình thức phát hành)
					ngày 15/12/2020 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Nghị quyết số 77/NQ-HĐQT-NTC ngày 23/12/2020 của HĐQT thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Giấy CNĐKDN số 3700621209 thay đổi lần thứ 10 ngày 29/01/2021.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

CTCP KCN Nam Tân Uyên (Mã chứng khoán: NTC), là doanh nghiệp được tổ chức dưới hình thức công ty cổ phần.

Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, có con dấu, biểu tượng, điều lệ tổ chức và hoạt động, được mở tài khoản tại các ngân hàng; trực tiếp thực hiện các hoạt động sản xuất - kinh doanh và đầu tư vốn vào các công ty con, công ty liên kết.

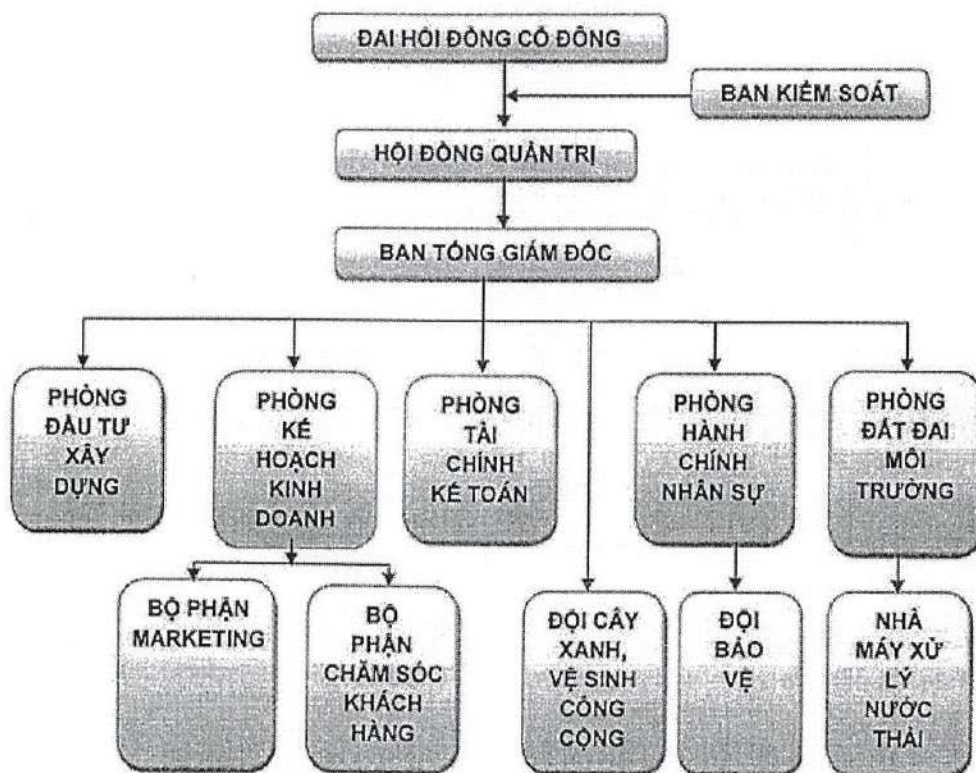


- Công ty mẹ của NTC là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.1).
- Công ty có 05 Công ty liên kết (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.3).

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

CTCP KCN Nam Tân Uyên được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua.

Cơ cấu tổ chức của NTC gồm: ĐHĐCĐ, HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, và các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ được thể hiện theo sơ đồ dưới đây:



(Nguồn: NTC)

a. Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Cụ thể, ĐHĐCĐ có các quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty; thông qua BCTC hàng năm;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế hoạt động Ban Kiểm soát; và
- Các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

b. Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ. Số lượng thành viên của HĐQT từ 5 đến 7 người, nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Bảng 2: Danh sách thành viên HĐQT của Công ty

Họ và tên	Chức danh
Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT
Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	Thành viên HĐQT

Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp, Điều lệ Công ty và ĐHĐCĐ quy định. Cụ thể, HĐQT có những quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ Công ty quy định;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; và
- Các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

c. Ban Kiểm soát

Số lượng thành viên Ban Kiểm soát của Công ty gồm 03 người. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Bảng 3: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát là có những quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau:

- Đề xuất, kiến nghị ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán BCTC của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện

kiểm tra hoạt động của Công ty; bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình;
- Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người quản lý khác; và
- Các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

d. Tổng Giám đốc và người điều hành khác

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước HĐQT và chịu sự giám sát, chỉ đạo của HĐQT trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Công ty có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do HĐQT bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HĐQT, chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền, nghĩa vụ được giao.

Bảng 4: Danh sách Tổng Giám đốc và người điều hành khác

Họ và tên	Chức danh
Ông Dương Duy Phú	Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bò Thanh Tuấn	Kế toán trưởng

e. Các phòng, đội trong Công ty

Các bộ phận chức năng chuyên môn của Công ty bao gồm 05 phòng, 01 đội:

Phòng ban, đơn vị	Chức năng nhiệm vụ chính
Phòng Đầu tư xây dựng	- Thực hiện các bước chuẩn bị và quản lý công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và các công trình phụ trợ khác; - Quản lý, điều chỉnh và kiểm soát các hoạt động xây dựng các công trình mà Công ty làm chủ đầu tư.
Phòng Kế hoạch kinh doanh	- Bộ phận Marketing: Phụ trách các công việc nghiên cứu tiếp thị và thông tin hình ảnh khu công nghiệp đến khách hàng; - Bộ phận Chăm sóc khách hàng: Phụ trách việc theo dõi và chăm sóc khách hàng thường xuyên của Công ty.
Phòng Tài chính kế toán	- Quản lý công tác tài chính tín dụng, đầu tư tài chính, kinh doanh chứng khoán; báo cáo quản trị tài chính; - Theo dõi, kiểm soát hiệu quả của người đại diện nguồn vốn góp vào các doanh nghiệp khác;

Phòng ban, đơn vị	Chức năng nhiệm vụ chính
	- Quản lý công tác kế toán – tài vụ.
Phòng Hành chính nhân sự	- Quản trị nhân sự và quản trị hành chính, công tác tiền lương theo yêu cầu phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ; - Chỉ đạo Đội bảo vệ - phòng cháy chữa cháy giữ gìn an toàn về an ninh trật tự và an toàn cháy nổ trong toàn khu công nghiệp và tại Công ty.
Phòng Đất đai môi trường	- Thực hiện nhiệm vụ quản lý và bảo vệ môi trường trong khu công nghiệp được nhà nước quy định gồm: (i) đánh giá mức độ ô nhiễm môi trường do hoạt động sản xuất, sinh hoạt và giao thông; (ii) giám sát việc thực hiện xử lý các nguồn ô nhiễm trong phạm vi khu công nghiệp; (iii) phòng, chống, khắc phục ô nhiễm, suy thoái, sự cố môi trường; (iv) xây dựng cơ sở dữ liệu, thống kê thông tin, báo cáo môi trường, khai thác, vận hành trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp; (v) quản lý xả thải và tính phí nước thải của các doanh nghiệp thành viên; - Nhà máy xử lý nước thải theo dõi, quản lý chất lượng nguồn nước thải từ các doanh nghiệp và tổ chức vận hành nhà máy xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường.
Đội cây xanh, vệ sinh công cộng	- Phụ trách ươm, trồng, chăm sóc hệ thống cây xanh trong toàn khu công nghiệp do Công ty quản lý; - Tổ chức vệ sinh đường, vỉa hè, khu vực dùng chung trong khu công nghiệp, quản lý, theo dõi công tác thu, gom, xử lý rác thải.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, danh sách cổ đông sáng lập, danh sách cổ đông hạn chế chuyển nhượng và cơ cấu cổ đông

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Tính đến thời điểm 16/09/2025, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty như sau:

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

Bảng 5: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

TT	Tên cổ đông	Giấy CNĐKDN	Địa chỉ	Cổ phần nắm giữ	
				Số cổ phần	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	CTCP Cao su Phước Hòa	3700147532	Thửa đất số 374, tờ bản đồ 17, Ấp 2A, Xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	7.884.840	32,85%
2	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	0301266564	236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	4.900.500	20,42%
3	CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG	0305268812	Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh	4.789.100	19,95%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do VSDC cung cấp

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 21/02/2005, các cổ đông sáng lập của Công ty bao gồm:

TT	Tên cổ đông	Loại cổ phần	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Giấy CNĐKDN
1	Công ty Cao Su Phước Hòa (Nay là CTCP Cao Su Phước Hòa)	Cổ phần phổ thông	350.000	35.000	50%	3700147532
2	Tổng Công ty Cao su Việt Nam (Nay là Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam - CTCP)	Cổ phần phổ thông	140.000	14.000	20%	0301266564
3	Công ty Kỹ Thuật Xây Dựng Cơ bản Cao Su (Nay là CTCP Xây Dựng – Địa Ốc Cao Su)	Cổ phần phổ thông	70.000	7.000	10%	0300695916



TT	Tên cổ đông	Loại cổ phần	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (Triệu đồng)	Tỉ lệ (%)	Giấy CNĐKDN
4	CTCP Đầu tư Xây Dựng Cao Su	Cổ phần phổ thông	140.000	14.000	20%	0302623561

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: “Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của ĐHĐCĐ”. CTCP KCN Nam Tân Uyên hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 21/02/2005 theo Giấy CNĐKDN số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21/02/2005, do vậy toàn bộ số cổ phiếu của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 21/2/2005 đã hết thời gian bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày 21/02/2008.

4.3 Cơ cấu cổ đông

Tính đến thời điểm 16/09/2025, cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

TT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tổng giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	1.927	23.988.743	239.887.430.000	99,95%
1.1	Cổ đông tổ chức	22	18.448.923	184.489.230.000	76,87%
1.2	Cổ đông cá nhân	1.905	5.539.820	55.398.200.000	23,08%
2	Cổ đông ngoài nước	15	11.237	112.370.000	0,05%
2.1	Cổ đông tổ chức	2	150	1.500.000	0,00%
2.2	Cổ đông cá nhân	13	11.087	110.870.000	0,05%
Tổng cộng		1.942	23.999.980	239.999.800.000	100,00%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do VSDC cung cấp

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

- 5.1. Công ty mẹ, công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty mẹ của NTC là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP.

Thông tin chi tiết của Công ty mẹ như sau:

- Địa chỉ trụ sở chính: 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
- Giấy CNĐKDN: Số 0301266564 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 01/06/2018, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 20/01/2022
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Trồng, chăm sóc, khai thác, chế biến mù và kinh doanh mù cao su; Trồng rừng và sản xuất kinh doanh các sản phẩm gỗ; Đầu tư, kinh doanh kết cấu hạ tầng và bất động sản; Công nghiệp sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghiệp cao su cùng các lĩnh vực khác.
- Vốn điều lệ (theo BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP): 40.000.000.000.000 VNĐ (Bốn mươi nghìn tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu tại NTC (theo BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP): 42,30% vốn điều lệ của NTC, trong đó:
 - + Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 20,42%
 - + Tỷ lệ sở hữu gián tiếp: 21,88% (sở hữu gián tiếp thông qua CTCP Cao Su Phước Hòa)
- Tỷ lệ biểu quyết tại NTC: 53,27%

5.2. Công ty con, công ty do tổ chức đăng ký niêm yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có

5.3. Công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Vốn góp của NTC (triệu đồng)	Tỷ lệ lợi ích của NTC (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết của NTC (%)	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
1	CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	120.000	40,00%	40,00%	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư khu công nghiệp
2	CTCP Khu công nghiệp Cao Su Bình Long	174.755	37,79%	37,79%	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư khu công nghiệp
3	CTCP Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850	22,17%	22,17%	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư khu công nghiệp
4	CTCP Cao su Trường Phát	10.000	20,00%	20,00%	Thành phố Hồ Chí Minh	Chế biến gỗ
5	Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	80.000	20,00%	20,00%	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

Nguồn: BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC



6. Hoạt động kinh doanh**6.1 Giá trị dịch vụ qua các năm****a. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính**

- Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng, văn phòng: đây là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của NTC với bề dày kinh nghiệm 20 năm. Hiện tại, NTC đang đầu tư, quản lý 03 khu công nghiệp với tổng diện tích hơn 966ha. Tất cả đều là những khu công nghiệp kiểu mẫu với cơ sở hạ tầng hoàn thiện, được xây dựng theo tiêu chí chú trọng bảo vệ môi trường, xanh, sạch theo mô hình đô thị hiện đại nhằm phát triển lâu dài và bền vững.
- Kinh doanh dịch vụ xử lý nước thải, dịch vụ thu gom rác thải: tại các khu công nghiệp do NTC đầu tư, quản lý đều có nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất lớn, đảm bảo tiếp nhận và xử lý nước thải, rác thải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường.

b. Giới thiệu một số dự án chính đã đi vào hoạt động và đang triển khai đầu tư

- Thông tin sơ bộ về các dự án:

Dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Hiện trạng	Kế hoạch triển khai tiếp theo
Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	331,97	Lắp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 84,19% đất dịch vụ	
Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	288,52	Lắp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 72,08% đất dịch vụ	Cho thuê các lô đất dịch vụ còn lại khoảng 2,06 ha nhằm thu hút nhiều dịch vụ tiện ích phục vụ cho khu công nghiệp
Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	345,86	Diện tích đất đã cho thuê là 87,55 ha đạt 34,24% diện tích đất công nghiệp	Tiếp tục thực hiện kế hoạch triển khai mở bán đợt tiếp theo.

Nguồn: NTC

- Thông tin chi tiết về các dự án:
 - + Dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Nội dung	Chi tiết
Các căn cứ pháp lý chính của dự án	- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 974/QĐ-BTNMT ngày 04/8/2004; - Quyết định cho thuê đất số 2912/QĐ-CT ngày 01/7/2005 của UBND tỉnh Bình Dương; - Quyết định số 5297/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 của UBND tỉnh

Nội dung	Chi tiết
	Bình Dương về việc thành lập và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nam Tân Uyên; - Giấy chứng nhận đầu tư số 5297/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 của UBND tỉnh Bình Dương; - Quyết Định số 2169/QĐ-BXD ngày 22/11/2005 của Bộ Xây Dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Nam Tân Uyên; - Hợp đồng thuê đất số 1967/HĐ.TĐ ngày 16/11/2007; - Quyết định số 1308/QĐ-UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/05/2010 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; - Quyết định số 2198/QĐ-UBND ngày 25/08/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
Tổng diện tích toàn khu	331,97 ha
Diện tích thương mại	- Đất công nghiệp: 228,62 ha - Đất dịch vụ: 12,42 ha
Diện tích nhà xưởng cho thuê xây sẵn	6,37 ha
Tỷ lệ đền bù	100%
Tỷ lệ lấp đầy	99,79%
Giá cho thuê trung bình	- Đất công nghiệp: 47,91 USD/m² - Đất dịch vụ: 106,91 USD/m²
Nhà máy xử lý nước thải	- Số lượng nhà máy: 01 - Công suất nhà máy: 4.000m³/ngày đêm (02 module)
Những dịch vụ tiện ích	Ngân hàng, dịch vụ y tế, nhà hàng, khu vực ăn uống, cơ sở lưu trú ngắn hạn, khách sạn, kho ngoại quan, showroom...
Vị trí	Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh
Hình ảnh dự án	<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>



Nội dung	Chi tiết
	2601/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 và 4433/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Bình Dương; - Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 03/10/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng (Giai đoạn I) và mở rộng Khu công nghiệp Nam Tân Uyên - Giai đoạn II); - Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 2738/QĐ-BTNMT ngày 07/11/2017; - Hợp đồng thuê đất số 1142/HĐTĐ-STNMT ngày 27/02/2019, 3612/HĐ-STNMT ngày 30/10/2015 và 3793/HĐ.TĐ ngày 12/11/2013.
Tổng diện tích toàn khu	288,52 ha
Diện tích thương mại	- Đất công nghiệp: 212,94 ha - Đất dịch vụ: 10,57 ha
Diện tích nhà xưởng cho thuê xây sẵn	3 ha
Tỷ lệ đền bù	100%
Tỉ lệ lấp đầy	99,26%
Giá cho thuê trung bình	- Đất công nghiệp: 49,65 USD/m² - Đất dịch vụ: 99,34 USD/m²
Nhà máy xử lý nước thải	- Số lượng nhà máy: 01 - Công suất nhà máy : 2.000m3/ngày đêm
Những dịch vụ tiện ích	Ngân hàng, dịch vụ y tế, nhà hàng, khu vực ăn uống, cơ sở lưu trú ngắn hạn, khách sạn, kho ngoại quan, showroom...
Vị trí	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh
Hình ảnh dự án	<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

11/21/11 11/21/11

11/21/11 11/21/11

11/21/11 11/21/11

Nội dung	Chi tiết
	- Quyết định cho thuê đất số 1343/QĐ-UBND ngày 24/05/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép CTCP KCN Nam Tân Uyên thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II) tại phường Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên; - Hợp đồng thuê đất số 5084/HĐTĐ-STNMT ngày 01/11/2024; - Giấy phép xây dựng số 21/GPXD ngày 25/02/2025.
Tổng diện tích toàn khu	345,86 ha
Diện tích thương mại	- Đất công nghiệp: 255,71 ha - Đất dịch vụ: 3,46 ha
Diện tích nhà xưởng cho thuê xây sẵn	Dự kiến: 20 ha
Tỷ lệ đền bù	99,59%
Tỉ lệ lấp đầy	23,79%
Giá cho thuê	Đất công nghiệp: 145,99 USD/m ²
Nhà máy xử lý nước thải	- Số lượng nhà máy (dự kiến): 01 - Công suất nhà máy (dự kiến): 2.000m³/ngày đêm
Những dịch vụ tiện ích	Ngân hàng, dịch vụ y tế, nhà hàng, khu vực ăn uống, cơ sở lưu trú ngắn hạn, khách sạn, kho ngoại quan, showroom,...
Vị trí	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh
Hình ảnh dự án	<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	Tỷ lệ/ tổng doanh thu (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ tổng doanh thu (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ tổng doanh thu (%)
-	Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.438	3,20%	18.251	3,19%	8.933	2,56%
-	Doanh thu khác	2.731	0,57%	3.028	0,53%	1.535	0,44%
2	Doanh thu tài chính	240.967	49,98%	198.559	34,70%	65.217	18,66%
3	Thu nhập khác	5.891	1,22%	5.842	1,02%	6.882	1,97%
Tổng doanh thu		482.118	100,00%	572.260	100,00%	349.439	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ bao gồm doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp), doanh thu cung cấp dịch vụ (thu gom rác thải không độc hại, xử lý nước thải, phân tích mẫu nước thải,...) và doanh thu khác. Trong đó mảng kinh doanh bất động sản đầu tư đóng góp tỷ trọng lớn nhất trên tổng doanh thu, lần lượt đạt 45,03%, 60,56% và 76,37% trong năm 2023 năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025.

Đối với doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư, phần lớn doanh thu được Công ty hạch toán phân bổ hàng năm, theo đó, giá trị hợp đồng thuê đất nhận trước từ khách hàng thuê được hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện và sau đó được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính. Trường hợp hợp đồng cho thuê thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần, Công ty sẽ thực hiện ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước. Năm 2024, doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư đạt 346,6 tỷ đồng, tăng 59,65% tương đương hơn 129 tỷ đồng so với năm 2023. Khoản doanh thu tăng trưởng này phần lớn là do trong năm 2024, Công ty có phát sinh phần ghi nhận doanh thu cho thuê một lần trong toàn bộ thời gian thuê đối với hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II với giá trị hơn 128 tỷ đồng. Trong 06 tháng đầu năm 2025, doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư đạt 266,9 tỷ đồng, tăng 137,46%, tương đương hơn 154 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024, do Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê một lần đối với toàn bộ thời gian thuê đối với hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II với giá trị hơn 135 tỷ đồng. Nhìn chung, trong giai đoạn 2023-2024, doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư của Công ty duy trì khá ổn định do Khu công nghiệp Nam Tân Uyên và Nam Tân Uyên mở rộng đã có tỷ lệ lấp đầy đạt gần 100%. Theo BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét, khoản mục doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp còn lại tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025 lần lượt là 3.315 tỷ đồng và 3.725 tỷ đồng sẽ được phân bổ vào các năm tiếp theo để tạo nguồn thu ổn định cho Công ty. Bên cạnh đó, động lực tăng trưởng doanh thu chính của Công ty cho thời gian tới sẽ đến từ việc khai thác, cho

thuê Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II.

Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ và doanh thu khác ghi nhận tương đối ổn định trong giai đoạn năm 2023 – 2024, chiếm tỷ trọng bình quân khoảng 4% tổng doanh thu, tương đương khoảng 18 đến 21 tỷ đồng doanh thu mỗi năm cho Công ty. Trong 06 tháng đầu năm 2025, tổng hai khoản doanh thu này đạt hơn 10 tỷ đồng, giảm nhẹ 7,42% tương đương hơn 800 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ hoạt động tài chính cũng chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty qua các năm. Cụ thể mảng doanh thu này đạt lần lượt gần 241 tỷ đồng (chiếm 49,98% tổng doanh thu) trong năm 2023 và 198,6 tỷ đồng (chiếm 34,70% tổng doanh thu) trong năm 2024, đến chủ yếu từ các khoản lãi tiền gửi ngân hàng và cổ tức, lợi nhuận được chia. Trong năm 2024, lãi tiền gửi ngân hàng đạt 96,1 tỷ đồng (chiếm 48,40% doanh thu tài chính), trong khi cổ tức và lợi nhuận được chia đạt 99,9 tỷ đồng (chiếm 50,30% doanh thu tài chính). Trong 06 tháng đầu năm 2025, lãi tiền gửi ngân hàng là 36,1 tỷ đồng (chiếm 55,40% doanh thu tài chính), cổ tức và lợi nhuận được chia là 27,9 tỷ đồng (chiếm 42,76% doanh thu tài chính). So với năm 2023, doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2024 giảm 17,60% tương đương giảm hơn 42 tỷ đồng, chủ yếu do giảm lãi tiền gửi ngân hàng nhận được (giảm hơn 13 tỷ đồng) và giảm cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty liên kết (giảm hơn 26 tỷ đồng). Trong 06 tháng đầu năm 2025, doanh thu từ hoạt động tài chính đạt 65,2 tỷ đồng, giảm 28,25% tương đương giảm hơn 25 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, vẫn cùng nguyên nhân tương tự.

Thu nhập khác chiếm tỷ trọng nhỏ (trung bình dưới 2%) trong tổng doanh thu hàng năm của Công ty giai đoạn 2023 – 06 tháng đầu năm 2025, bao gồm các khoản thu nhập từ tiền điện nước thu hộ, thu nhập từ phí chuyển nhượng hợp đồng và các khoản hoa hồng, thu nhập khác.

d. Cơ cấu Lợi nhuận:

Bảng 7: Cơ cấu Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	Tỷ lệ/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ LNG (%)
1	Hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	167.272	100,96%	231.247	103,53%	164.115	102,04%
2	Hoạt động cung cấp dịch vụ	-4.277	-2,58%	-10.841	-4,85%	-4.810	-2,99%
3	Khác	2.681	1,62%	2.958	1,32%	1.535	0,95%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		165.677	100,00%	223.364	100,00%	160.839	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Năm 2024, Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 223,4 tỷ đồng,



tăng trưởng 34,82%, tương đương tăng hơn 58 tỷ đồng so với năm 2023. Kết thúc 06 tháng đầu năm 2025, Công ty đạt mức lợi nhuận gộp là 160,8 tỷ đồng, tăng trưởng 91,04% tương đương tăng hơn 76 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Tương tự cơ cấu doanh thu, hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty. Năm 2024, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh này đạt 231,2 tỷ đồng, tăng 38,25% tương đương tăng gần 64 tỷ đồng so với năm 2023. Trong 06 tháng đầu năm 2025, khoản mục lợi nhuận này đạt 164,1 tỷ đồng, tăng 86,24% tương đương tăng gần 76 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ ghi nhận -4,3 tỷ đồng, -10,8 tỷ đồng và -4,8 tỷ đồng lần lượt trong năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 do Công ty đang trong quá trình sửa chữa và nâng cấp cơ sở vật chất nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng. Chi phí cho việc bảo trì, sửa chữa và thay thế các thiết bị lâu năm đã tăng lên đáng kể, dẫn đến giá vốn hàng bán từ hoạt động này cao hơn so với doanh thu.

Các hoạt động kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ, dưới 2% tổng lợi nhuận gộp hàng năm của Công ty.

Bảng 8: Tổng hợp lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận từ hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	165.677	41,68%	223.364	54,05%	160.839	75,52%
2	Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	231.832	58,32%	189.888	45,95%	52.128	24,48%
	Tổng cộng	397.509	100,00%	413.252	100,00%	212.967	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Trong năm 2023, Công ty ghi nhận lãi từ hoạt động tài chính đạt mức cao (với đóng góp chính từ hai nguồn: lãi tiền gửi ngân hàng và cổ tức, lợi nhuận được chia như đã phân tích tại mục 6.1.c), qua đó đóng góp tỷ trọng lớn hơn vào tổng lợi nhuận so với lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ.

Bước sang năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng trưởng mạnh mẽ, chiếm tỷ trọng cao hơn trong cơ cấu tổng lợi nhuận, khẳng định vai trò quan trọng của hoạt động kinh doanh cốt lõi. Lợi nhuận từ hoạt động tài chính tuy có giảm so với năm 2023 song vẫn đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh chung của Công ty.

6.2 Nguyên vật liệu

Các hoạt động chính của NTC là cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ tiện ích phục

vụ cho các khách hàng trong khu công nghiệp nên không có nguyên vật liệu được sử dụng để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

Các yếu tố đầu vào cho hoạt động kinh doanh của NTC bao gồm: nguồn quỹ đất để đầu tư khu công nghiệp, dịch vụ xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, nguồn điện, nguồn nước.

- Nguồn quỹ đất để đầu tư khu công nghiệp:

STT	Khu công nghiệp	Địa chỉ lô đất	Diện tích (ha)	Hình thức sử dụng đất	Thời hạn thuê đất
1	Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	331,97	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	01/07/2055
2	Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	288,52	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	17/11/2060
3	Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II)	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	345,86	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	13/09/2068
Tổng cộng			966,35		

Nguồn: NTC

- Dịch vụ xây dựng hạ tầng khu công nghiệp: đáp ứng được về mặt thời gian đầu tư cũng như chất lượng công trình.
- Nguồn điện: đã kết nối vào hệ thống điện lưới quốc gia nên nguồn cung luôn được bảo đảm.
- Nguồn nước: sử dụng nguồn nước sạch được cung cấp bởi Xí nghiệp cấp nước Tân Uyên thuộc CTCP – TCT Nước – Môi trường Bình Dương

6.3 Chi phí hoạt động kinh doanh

Bảng 9: Tỷ lệ các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ lệ/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ DTT (%)
Giá vốn hàng bán	69.584	29,58%	144.494	39,28%	116.501	42,01%
Chi phí bán hàng	3.987	1,69%	4.082	1,11%	1.023	0,37%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	49.491	21,04%	69.024	18,76%	13.833	4,99%
Chi phí tài chính	9.135	3,88%	8.671	2,36%	13.089	4,72%



- Trong đó: Chi phí lãi vay	8.814	3,75%	7.551	2,05%	9.663	3,48%
Chi phí khác	3.486	1,48%	3.740	1,02%	1.052	0,38%
Tổng chi phí	135.683	57,67%	230.010	62,53%	145.498	52,46%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Chỉ tiêu tổng chi phí hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần của Công ty trong năm 2023, năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 dao động từ 52% đến 62%. Năm 2024, tổng chi phí tăng gần 70%, tương ứng tăng hơn 94 tỷ đồng so với năm 2023, chủ yếu do chi phí giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh. Trong 06 tháng đầu năm 2025, tổng chi phí đạt 145,5 tỷ đồng, tăng 140% tương đương tăng gần 85 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, phần lớn cũng đến từ việc gia tăng chi phí giá vốn hàng bán.

Trong cơ cấu chi phí của Công ty, chi phí giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất (từ trên 50% đến trên 60% tổng chi phí). Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực khai thác và cho thuê đất khu công nghiệp, giá vốn hàng bán của NTC chủ yếu là tiền thuê đất và chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng cho thuê. Năm 2024, giá vốn hàng bán của Công ty đạt 144,5 tỷ đồng, tăng hơn 74 tỷ đồng so với năm 2023. Tỷ lệ giá vốn hàng bán/doanh thu thuần năm 2024 ở mức 39,28%, cao hơn 9,7% so với mức 29,58% của năm 2023. Nguyên nhân của sự tăng trưởng giá vốn hàng bán trong năm 2024 chủ yếu là do Công ty ghi nhận khoản chi phí giá vốn hạch toán một lần đối với hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II có giá trị 65,29 tỷ đồng. Trong 06 tháng đầu năm 2025, giá vốn hàng bán tiếp tục tăng trưởng 194,90% tương đương gần 77 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024 do Công ty ghi nhận khoản chi phí giá vốn hạch toán một lần đối với hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II có giá trị 65,86 tỷ đồng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp (bao gồm chi phí nhân công, chi phí dự phòng và khấu hao tài sản cố định, chi phí khác bằng tiền,...) là khoản chi phí lớn thứ hai trong tổng chi phí. Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần trong 2 năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 lần lượt là 21,04%, 18,76% và 4,99%. Năm 2024, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng gần 20 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do Công ty thực hiện trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ. Tuy nhiên, trong 06 tháng đầu năm 2025, chi phí quản lý doanh nghiệp đã giảm nhẹ 4,96% so với cùng kỳ 2024.

Các chi phí còn lại như chi phí tài chính, chi phí khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu chi phí của Công ty. Trong đó chi phí tài chính chủ yếu là chi phí lãi vay, dao động bình quân từ 2% đến 4% trên tổng doanh thu thuần trong năm 2023 và 2024. Trong 06 tháng đầu năm 2025, chi phí tài chính tăng mạnh 210% tương đương tăng gần 8,9 tỷ đồng, chi phí lãi vay tăng 138,90% tương đương tăng 5,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ khoản vay ngắn hạn phát sinh trong năm 2024 để phục vụ mục đích nộp tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II của Công ty.

6.4 Trình độ công nghệ

NTC hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ tiện ích kèm theo nên rất ít sử dụng các quy trình công nghệ vào quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh

của Công ty.

6.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:

Trong thời gian tới, Công ty vẫn tiếp tục đẩy mạnh phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp với dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II (Chi tiết thông tin về Dự án được trình bày tại mục 6.1.b - Giới thiệu một số dự án chính đã đi vào hoạt động và đang triển khai đầu tư ở phía trên). Ngoài ra, nhận thức được vai trò quan trọng của việc cập nhật, đổi mới và tìm kiếm thị trường kinh doanh trên nguồn lực sẵn có nhằm tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty, Công ty đã và đang tiến hành hợp tác với các đối tác kinh doanh hạ tầng thương mại dịch vụ khu công nghiệp, hạ tầng công nghệ thông tin, điện năng lượng mặt trời,...

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ:

- *Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng:*

Hiện tại Công ty đang áp dụng hệ thống quản lý chất lượng, dịch vụ theo tiêu chuẩn, quy định hiện hành của Nhà nước.

- *Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty:*

Hệ thống quản lý chất lượng chung của Công ty được tổ chức cập nhật thường xuyên để phục vụ công tác quản trị, kiểm soát.

6.7 Hoạt động Marketing

Công ty đang áp dụng các biện pháp nghiên cứu thị trường và chăm sóc khách hàng như sau:

- Tham dự các hội thảo, hội chợ để tìm kiếm khách hàng tiềm năng đồng thời xúc tiến công tác bán hàng tại chỗ thông qua việc tích cực hỗ trợ nhà đầu tư, doanh nghiệp, trong suốt quá trình triển khai dự án và đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Mở rộng việc xúc tiến đầu tư bằng hình thức trực tuyến; xây dựng hình ảnh, tuyên truyền quảng bá, giới thiệu môi trường đầu tư tại NTC thông qua email, điện thoại, website, pano quảng cáo ngoài trời,...
- Soạn thảo sổ tay hướng dẫn nhằm đơn giản hóa, rút ngắn thời gian thực hiện, tạo thuận lợi tối đa cho doanh nghiệp, nhà đầu tư;
- Tiếp tục duy trì các hoạt động tiếp xúc với nhà đầu tư ngay cả sau khi hoàn tất thủ tục và triển khai dự án đầu tư; tăng cường các hoạt động đối thoại, trao đổi thông tin hai chiều, để kịp thời tháo gỡ những khó khăn. Cung cấp thông tin về nhu cầu, định hướng thu hút đầu tư của tỉnh để khuyến khích các nhà đầu tư hiện hữu mở rộng đầu tư, sản xuất kinh doanh;
- Công ty luôn quan tâm chăm sóc khách hàng hiện hữu trong khu công nghiệp thông qua bộ phận chăm sóc khách hàng là cầu nối giữa nhà đầu tư và chủ đầu tư hạ tầng, với mục tiêu nắm bắt những nguyện vọng và giải quyết các vướng mắc cho khách hàng kịp thời. Đồng thời, Công ty triển khai hoạt động đào tạo đội ngũ tư vấn các thủ tục pháp lý chính xác cho nhà đầu tư, để làm tốt công tác hỗ trợ từ khâu làm thủ tục đầu tư đầu tiên cho đến khâu cuối là tuyển dụng lao động và tiêu thụ sản phẩm;
- Định kỳ hàng năm, Công ty thực hiện khảo sát khách hàng và nhà đầu tư để đánh giá chất lượng dịch vụ mà Công ty cung cấp từ đó cải tiến dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp nhằm phục vụ cho khách hàng ngày càng tốt hơn.

6.8 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo hiện nay Công ty đang sử dụng:



Logo Công ty sử dụng đã được đăng ký nhãn hiệu hàng hóa do Cục Sở hữu Trí tuệ, Bộ Khoa học – Công nghệ cấp.

6.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

✚ Một số hợp đồng lớn Công ty đang thực hiện như sau:

TT	Tên hợp đồng	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
I.	Hợp đồng đầu vào				
1	Xử lý chất thải nguy hại và chất thải rắn công nghiệp thông thường	1.881,70	Từ 21/01/2025 đến 31/12/2025	Xử lý chất thải nguy hại	CTCP Công nghệ An Huy
2	Mua máy ép lọc khung bản	1.385,00	Từ 11/12/2024 đến 10/03/2025	Máy ép lọc khung bản	Công ty TNHH Đại Đồng Tiến Phát
3	Nâng cấp, thay thế thiết bị hệ thống quan trắc nguồn thải tự động	781,00	Từ 16/12/2024 đến 28/02/2025	Nâng cấp thay thế thiết bị	Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Đặng Tiến
4	Sửa chữa điện, thay thế đèn Led hệ thống chiếu sáng	702,07	Từ 09/12/2024 đến 08/01/2025	Sửa chữa, Thay đèn Led	Công ty TNHH TM XD Điện Thanh Cường
5	Cung cấp lắp đặt thiết bị, vật tư tại Trạm xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	675,04	Từ 22/11/2025 đến 02/12/2025	Thiết bị, vật tư	Công ty TNHH Cơ khí Sản xuất Thương mại Dịch vụ Cơ Nghiệp Phát

TT	Tên hợp đồng	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
6	Cung cấp hóa chất vận hành và kiểm soát chất lượng nước thải	596,71	Từ 28/02/2025 đến 14/04/2025	Hóa chất	Công ty CP Hóa Nhựa Ngọc Minh
7	Cung cấp hóa chất vận hành và kiểm soát chất lượng nước thải	583,75	Từ 24/01/2025 đến 10/03/2025	Hóa chất	Công ty CP Vật tư Công nghiệp Tekchem
8	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho nhà xưởng Khu công nghiệp Nam Tân Uyên và Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	248,40	Từ 29/05/2024 đến 29/05/2025	Bảo hiểm nhà xưởng	Tổng Công ty Bảo hiểm PVI
II. Hợp đồng đầu ra					
1	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	250.566,18	Từ 27/12/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty TNHH Công Nghệ Shun Wei Việt Nam
2	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	151.734,15	Từ 06/12/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty TNHH Bao bì giấy Song Nam Long
3	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	142.871,28	Từ 27/11/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	CTCP Dịch vụ Đầu tư Công nghiệp Nam Anh

TT	Tên hợp đồng	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
4	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	136.761,28	Từ 27/11/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	CTCP Dịch vụ Đầu tư Hải Anh Tân Uyên
5	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	114.640,44	Từ 09/12/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	CTCP Nhựa Wata Việt Nam
6	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	112.485,71	Từ 09/01/2025 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty TNHH Công nghệ Hòa Mỹ Việt Nam
7	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	112.365,80	Từ 26/02/2025 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	CTCP Trần Đức
8	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	71.566,65	Từ 09/10/2019 đến 24/10/2054	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty CP Logistics U&I

TT	Tên hợp đồng	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
9	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	29.500,42	Từ 14/12/2020 đến 24/10/2054	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty TNHH Xây dựng Dự án Lê Minh
10	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	26.850,00	Từ 28/03/2024 đến 06/05/2059	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty CP Bệnh viện Phòng khám Đa khoa Việt Xô

Nguồn: NTC

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025**

- Kết quả hoạt động kinh doanh:

Bảng 6: Một số chỉ tiêu hoạt động chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023	% tăng/giảm 2023/2022	Năm 2024	% tăng/giảm 2024/2023	06 tháng đầu năm 2025
1.	Tổng giá trị tài sản	4.562.717	12,36%	7.356.706	61,24%	6.166.402
2.	Vốn chủ sở hữu	960.530	34,49%	1.110.768	15,64%	1.277.697
3.	Doanh thu thuần	235.260	-12,35%	367.859	56,36%	277.340
4.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	344.030	13,60%	340.147	-1,13%	198.111
5.	Lợi nhuận khác	2.405	-16,15%	2.103	-12,56%	5.830



TT	Chỉ tiêu	Năm 2023	% tăng/giảm 2023/2022	Năm 2024	% tăng/giảm 2024/2023	06 tháng đầu năm 2025
6.	Lợi nhuận trước thuế	346.434	13,32%	342.250	-1,21%	203.941
7.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	299.670	16,86%	292.660	-2,34%	168.658
8.	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	48,05%	-35,82%	49,20%	2,40%	n/a
9.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	35,79%	-6,03%	28,26%	-21,04%	n/a

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Tổng tài sản thời điểm cuối năm 2024 của Công ty đạt 7.356,7 tỷ đồng tăng 61,24% tương đương tăng hơn 2.793 tỷ đồng so với cuối năm 2023, chủ yếu do sự gia tăng mạnh của tài sản dài hạn (tăng hơn 2.233 tỷ đồng). Kết thúc 06 tháng đầu năm 2025, tổng tài sản của Công ty đạt 6.166,4 tỷ đồng, giảm 16,18% so với cuối năm 2024. Các khoản mục lớn trong cơ cấu tổng tài sản bao gồm: chi phí trả trước dài hạn, các khoản đầu tư tài chính dài hạn và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

Khoản mục chi phí trả trước dài hạn đạt 4.517,8 tỷ đồng vào ngày 31/12/2024 tăng hơn 2.732 tỷ đồng so với 31/12/2023 chủ yếu do trong năm 2024, Công ty nộp tiền thuê đất trả một lần cho dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II theo thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương. Tại ngày 30/06/2025, giá trị khoản mục này đạt 4.477,1 tỷ đồng.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (đạt giá trị 583,4 tỷ đồng vào 31/12/2024 và 582,2 tỷ đồng vào 30/06/2025) bao gồm các khoản đầu tư vào 05 công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào 05 đơn vị khác, cụ thể như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Các Công ty liên kết, các đơn vị nhận vốn góp	Hoạt động kinh doanh chính	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 30/06/2025		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết		413.605	(2.124)	306.538	413.605	(3.316)	278.424
CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Đầu tư Khu công nghiệp	120.000	-	-	120.000	-	-



Các Công ty liên kết, các đơn vị nhận vốn góp	Hoạt động kinh doanh chính	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 30/06/2025		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
CTCP Cao su Trường Phát	Chế biến gỗ	10.000	(2.124)	-	10.000	(3.316)	-
CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long (UPCOM: MH3) (*)	Đầu tư Khu công nghiệp	174.755	-	306.538	174.755	-	278.424
CTCP Khu công nghiệp Dầu Giây	Đầu tư Khu công nghiệp	28.850	-	-	28.850	-	-
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Kinh doanh Bất động sản	80.000	-	-	80.000	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878	-	1.573.902	171.878	-	1.287.911
CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (HOSE: SIP) (*)	Đầu tư Khu công nghiệp, bất động sản	91.000	-	1.573.902	91.000	-	1.287.911
CTCP VRG Đak Nông	Thủy điện	35.932	-	-	35.932	-	-
CTCP Công nghiệp An Điền	Đầu tư Khu công nghiệp	7.500	-	-	7.500	-	-
CTCP Thủy điện Geruco Sông Côn	Thủy điện	13.447	-	-	13.447	-	-
CTCP Khu công nghiệp Tân Bình	Đầu tư Khu công nghiệp	24.000	-	-	24.000	-	-
TỔNG		585.483	(2.124)	1.880.440	585.483	(3.316)	1.566.334

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu này



trên sàn HOSE và UPCOM tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025. Các khoản đầu tư còn lại Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31/12/2024 đạt giá trị 1.779,1 tỷ đồng, tăng hơn 569 tỷ đồng so với cuối năm 2023, chiếm tỷ trọng 93,41% tài sản ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại. Tại thời điểm 30/06/2025, số dư khoản mục này giảm xuống còn 535,3 tỷ đồng, do trong nửa đầu năm 2025 Công ty đã sử dụng để trả nợ vay ngân hàng.

Tương ứng với tổng tài sản, tổng nguồn vốn của Công ty cũng đạt 6.166,4 tỷ đồng vào thời điểm 30/06/2025. Trong cơ cấu tổng nguồn vốn, các khoản nợ phải trả đạt giá trị 4.888,7 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng gần 80%. Khoản mục lớn nhất trong nợ phải trả là doanh thu chưa thực hiện, đạt giá trị 3.752 tỷ đồng vào thời điểm 30/06/2025. Đây là khoản mục ghi nhận doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, sẽ được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

Vốn chủ sở hữu của Công ty tại 31/12/2024 là 1.110,8 tỷ đồng tăng 15,64% so với cuối năm 2023, chủ yếu là do sự gia tăng của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và quỹ đầu tư phát triển. Tại 31/12/2024, các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, quỹ đầu tư phát triển và vốn góp của chủ sở hữu lần lượt đạt 500,1 tỷ đồng, 364,9 tỷ đồng và 240 tỷ đồng; tương ứng chiếm tỷ trọng 45,02%, 32,85% và 21,61% vốn chủ sở hữu. Kết thúc 06 tháng đầu năm 2025, vốn chủ sở hữu tiếp tục tăng lên mức 1.277,7 tỷ đồng, tăng 15,03% so với 31/12/2024.

Năm 2024 chỉ tiêu lợi nhuận thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đều giảm nhẹ, lần lượt là giảm 1,13% và 2,34% so với năm 2023. Nguyên nhân chủ yếu do trong kỳ doanh thu tài chính giảm và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng. Tỷ lệ ROE của Công ty năm 2024 tuy giảm so với năm 2023 do lợi nhuận sau thuế giảm và vốn chủ sở hữu tăng, tuy nhiên vẫn duy trì ở mức 28,26%, tương đối tốt khi so sánh với các doanh nghiệp cùng hoạt động trong ngành bất động sản khu công nghiệp (như được nêu tại Mục 8.3). Về tỷ lệ chi trả cổ tức, Công ty duy trì chính sách chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 60% cho cả năm 2023 và năm 2024.

- Các chỉ tiêu khác: Không có.
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC năm 2023 của NTC:

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 270224.001/BCTC.HCM ngày 27/02/2024 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, Kiểm toán viên có ý kiến như sau: "Theo ý kiến của chúng tôi, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CTCP KCN Nam Tân Uyên tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC."

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC năm 2024 của NTC:

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 140325.001/BCTC.HCM ngày 14/03/2025 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, Kiểm toán viên có ý kiến như sau: "Theo ý kiến của chúng

tôi, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC."

- Ý kiến đối với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của NTC:

Theo Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ số 110825.001/BCTC.HCM của Chi nhánh Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC, Kiểm toán viên có ý kiến như sau: "Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng BCTC giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 BCTC giữa niên độ".

- Hướng xử lý, khắc phục đến thời điểm đăng ký niêm yết: không có.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo 2024

a. Những nhân tố thuận lợi:

- Năm 2024, với việc đưa dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II đi vào hoạt động, quỹ đất cho thuê của Công ty được mở rộng, qua đó mở ra cơ hội tìm kiếm và ký kết thêm các hợp đồng cho thuê đất với khách hàng, tăng trưởng doanh thu lợi nhuận từ năm 2024 và các năm sắp tới.
- Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được hưởng lợi từ sự tăng trưởng thuận lợi của thị trường bất động sản khu công nghiệp trong năm vừa qua. Trong năm 2024, ngành bất động sản khu công nghiệp đã được hỗ trợ bởi các yếu tố cụ thể như:
 - + Thu hút FDI trong năm 2024 đạt kết quả tốt: Trong năm 2024, xu hướng dịch chuyển và tái cơ cấu lại chuỗi sản xuất vẫn được các doanh nghiệp lớn toàn cầu như Apple, Samsung, LG, Intel, Lego,... tiếp tục đẩy mạnh nhằm đa dạng hóa chuỗi cung ứng và giảm thiểu rủi ro vào thị trường Trung Quốc. Việt Nam đang nổi lên như một điểm đến đầy tiềm năng trong xu hướng dịch chuyển trên khi nhiều doanh nghiệp lớn như: Apple, Luxshare, Pegatron, Wistron, Samsung,... liên tục đầu tư và mở rộng sản xuất. Năm 2024, vốn đầu tư nước ngoài giải ngân đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023, là mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay. Tổng vốn đầu tư đăng ký mới cả năm 2024 tuy giảm nhẹ 3% so với năm trước, song điều chỉnh vốn đầu tư là điểm sáng của năm khi tăng cả về số lượt dự án điều chỉnh vốn (11,2%) cũng như tổng vốn tăng thêm (50,4%) so với năm 2023. Đầu tư mới cũng tăng nhẹ (1,8%) về số lượng dự án. Qua đó khẳng định, các nhà đầu tư nước ngoài tiếp tục đặt niềm tin vào môi trường đầu tư của Việt Nam, không ngừng tăng thêm dự án đầu tư mới và mở rộng dự án đầu tư hiện hữu. Riêng tháng 12 năm 2024, ghi nhận tổng lượng vốn đầu tư lớn nhất so với các tháng trong năm với gần 6,85 tỷ USD,

chiếm 17,9% tổng vốn đầu tư của cả nước trong năm 2024. Trong đó, vốn đầu tư tăng thêm, số lượng dự án đầu tư mới và số lượng giao dịch góp vốn mua cổ phần cũng đạt mức cao nhất trong các tháng của năm 2024. Khu vực phía Nam cũng tiếp tục thu hút một số dự án đầu tư lớn trong năm 2024 như: Kumho Tire đầu tư hơn 300 triệu USD mở rộng dự án tại Bình Dương, Nestle đầu tư thêm 100 triệu USD vào Đồng Nai, CS Wind (Hàn Quốc) đầu tư 200 triệu USD sản xuất thiết bị điện gió tại Long An, Hyosung đầu tư 730 triệu USD vào dự án nhà máy sản phẩm sinh học tại Bà Rịa – Vũng Tàu. Sự sôi động trong việc thu hút, giải ngân nguồn vốn FDI vào Việt Nam năm vừa qua đã tạo động lực tăng trưởng tốt cho ngành bất động sản khu công nghiệp tại cả nước nói chung và khu vực phía Nam nói riêng.

- + Quỹ đất khu công nghiệp thu hẹp dần: Hiện tại quỹ đất còn lại có thể cho thuê không còn nhiều, đặc biệt là khu vực miền Nam, do đó lợi thế nghiêng về các công ty có đất cao su được phép chuyển đổi sang đất công nghiệp và/hoặc đã có sẵn nguồn cung đất như NTC, Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP (Mã chứng khoán: GVR), CTCP Cao su Phước Hòa (Mã chứng khoán: PHR) và các doanh nghiệp đã thu hút các tập đoàn quốc tế lớn trong nhiều năm.
- + Giá cho thuê đất khu công nghiệp tiếp tục tăng trưởng: Theo báo cáo của CBRE Việt Nam, giá thuê đất khu công nghiệp trong năm 2024 tiếp tục tăng cả ở miền Bắc, và miền Nam. Tại miền Nam, giá thuê trung bình của thị trường cấp 1 (tính trên kỳ hạn còn lại) năm 2024 là 175 USD/m², tăng khoảng 1% so với trung bình năm 2023. Điều này cho thấy nhu cầu thuê đất công nghiệp vẫn duy trì ở mức cao.
- + Diện tích hấp thụ nhà xưởng và tỷ lệ lấp đầy nhà kho tăng trưởng mạnh: Theo báo cáo của CBRE Việt Nam, tại Miền Nam, diện tích hấp thụ nhà xưởng xây sẵn năm 2024 đạt mức hơn 700.000m², tăng trưởng hơn 75% so với năm 2023. Tỷ lệ lấp đầy nhà kho xây sẵn đạt 400.000m² tăng gần gấp đôi so với năm 2023.

b. Những nhân tố khó khăn:

- Môi trường kinh tế trong và ngoài nước còn nhiều biến động khó lường; sức mua, sức tiêu thụ chưa ổn định là khó khăn chung cho các doanh nghiệp thuê đất khu công nghiệp của Công ty, từ đó tiềm ẩn rủi ro giảm nhu cầu sử dụng và chậm thanh toán chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích;
- Tuy Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với nhà nước cho dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II trong năm 2024 nhưng việc ký kết thực hiện vào cuối năm nên cũng ảnh hưởng đến kế hoạch cho thuê lại đất và công tác đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của Công ty cũng như việc hoàn thành kế hoạch doanh thu, lợi nhuận trong năm của Công ty.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Là thành viên hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP, sứ mệnh của Công ty là phát triển các dự án cơ sở hạ tầng khu công nghiệp có quy mô tại khu vực vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Các khu công nghiệp của Công ty thuộc địa bàn thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cũ (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) - một trong các địa bàn có nền kinh tế năng động nhất trong vùng



kinh tế trọng điểm phía Nam. Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đóng góp hơn 45% vào GDP, hơn 40% giá trị kim ngạch xuất khẩu, hơn 40% tổng thu ngân sách của cả nước, dẫn đầu cả nước về thu hút dự án và số vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Đây là vùng kinh tế hội tụ đủ điều kiện, lợi thế để phát triển công nghiệp, dịch vụ; tập trung nhiều cơ sở đào tạo, nghiên cứu khoa học; nguồn lao động tại chỗ trẻ và năng động góp phần tạo nên sức hút đối với các doanh nghiệp khi tìm đến các khu công nghiệp.

Vị trí các khu công nghiệp của Công ty có sức hút mạnh mẽ vì có vị trí thuận lợi, dễ dàng kết nối với những trung tâm, đô thị hành chính và các khu vui chơi - giải trí trong khu vực. Khoảng cách từ các khu công nghiệp của Công ty đến các khu vực lân cận quan trọng như: Trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm Tỉnh Đồng Nai, cảng Sài Gòn, cảng Tân Cảng Sài Gòn, sân bay Tân Sơn Nhất, cảng khô Sóng Thần đều từ 40km trở xuống, chỉ tốn thời gian di chuyển từ 20-60 phút.

Với lợi thế vị trí thuận lợi, quy mô lớn, giá cho thuê hợp lý, các dự án khu công nghiệp của Công ty đã thu hút được nhiều nhà đầu tư như: Công ty TNHH Sản xuất Olympic Pro, Công ty TNHH Gốm Sứ King Kong International, Công ty TNHH MTV Hàn Việt Plastic CN01, Công ty TNHH Tae Lim Vina, Công ty TNHH SKFNC Vina, Công ty TNHH Pan Asia,...

8.2 Triển vọng phát triển ngành

Ngành kinh doanh bất động sản khu công nghiệp sẽ đối mặt với các cơ hội và thách thức trong thời gian tới như sau:

a. Lợi thế cạnh tranh của Việt Nam trong thu hút FDI

- **Chi phí sản xuất kinh doanh đặc biệt là giá điện phục vụ sản xuất tương đối thấp.** Giá điện sản xuất của Việt Nam thấp hơn khoảng 40%-50% so với các quốc gia khác trong khu vực, đây sẽ là lợi thế khi thu hút các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp như hóa chất, công nghiệp nặng,... Chi phí lao động của Việt Nam vẫn khá cạnh tranh khi thu hút các doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực thâm dụng lao động như: dệt may, da giày, lắp ráp điện tử,...
- **Môi trường kinh tế vĩ mô ổn định.** Ổn định tỷ giá luôn là một trong các mục tiêu hàng đầu trong điều hành chính sách tiền tệ của Ngân hàng nhà nước, do đó tỷ giá USD/VND luôn ít biến động hơn so với các đồng tiền khác trong khu vực giúp cho các doanh nghiệp FDI ít chịu thiệt hại hơn.
- **Tăng cường quan hệ hợp tác với các nền kinh tế lớn:** Việt Nam ký kết nhiều hiệp định thương mại tạo lợi thế trong việc tham gia sâu rộng vào chuỗi cung ứng toàn cầu. Hiện tại Việt Nam đang tham gia 15 hiệp định thương mại, ký kết với 55 quốc gia. Việc tham gia vào nhiều hiệp định thương mại với nhiều quốc gia sẽ giúp thu hút các nhà đầu tư nước ngoài khi thuế xuất nhập khẩu hàng hóa của Việt Nam với các quốc gia sẽ được duy trì ở mức thấp.
- **Việt Nam đã chính thức áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu.** Từ ngày 01/01/2024, Việt Nam đã áp mức thuế tối thiểu toàn cầu 15% đối với các doanh nghiệp đa quốc gia có doanh thu hợp nhất từ 800 triệu USD trở lên trong 2 năm của 4 năm liên tiếp. Việc áp thuế tối thiểu toàn cầu sẽ có tác động trung lập đến việc thu hút FDI do: (i) Việc áp thuế sẽ gia tăng nguồn thu ngân sách, qua đó Chính phủ có kế hoạch lập các quỹ sử dụng nguồn thu thuế trên nhằm hỗ trợ cho các doanh nghiệp FDI như: Hỗ trợ chi phí đào tạo, phát triển nhân lực, chi phí đầu tư ban đầu, hỗ trợ chi phí nghiên cứu phát triển; (ii) Việt Nam vẫn còn các lợi thế cạnh tranh khác ngoài thuế suất.

b. Giá cho thuê đất khu công nghiệp tiếp tục tăng trưởng

Giá cho thuê đất khu công nghiệp cả hai khu vực phía Bắc và phía Nam được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng do tiền thuê đất/sử dụng đất và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng đang có xu hướng gia tăng và tiền thuê đất của các chủ đầu tư phát triển dự án sẽ tăng mạnh từ năm 2026 do giá đất sẽ được xác định theo nguyên tắc thị trường. Ngoài ra, các chi phí phát triển dự án như đầu tư xây dựng hạ tầng đặc biệt là vật liệu xây dựng tăng cao sẽ gây áp lực lên giá cho thuê. Các khu công nghiệp đã được phát triển, đầu tư cơ sở hạ tầng từ trước sẽ có lợi thế cạnh tranh nhờ giá vốn thấp, chủ đầu tư có thể linh hoạt điều chỉnh giá cho thuê nhằm thu hút khách hàng.

c. Đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng tăng tính kết nối giữa các vùng

Việt Nam đang đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng để cải thiện hiệu quả logistics. Bên cạnh việc nỗ lực tăng số km đường cao tốc lên 5.000 km (gấp đôi so với hiện tại) đến năm 2050, Chính phủ đang có kế hoạch xây dựng thêm các sân bay và cảng biển để cải thiện việc vận chuyển hàng hóa. Các dự án tiêu biểu ở khu vực Phía Nam bao gồm: sân bay Long Thành và các tuyến đường nối, cao tốc Dầu Giây – Liên Khương, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, cao tốc Mỹ Thuận – Cần Thơ và cầu Cần Thơ 2, cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết – Vĩnh Hảo, hướng tuyến vành đai 3&4 Thành phố Hồ Chí Minh, cảng Cái Mép – Thị Vải, khu cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ,...

Các dự án đường vành đai, trục đường cao tốc, sân bay và cảng biển của khu vực phía Nam khi được hoàn thành sẽ góp phần gia tăng tính kết nối của hệ thống giao thông phía Nam, giúp giảm thời gian luân chuyển hàng hóa và tiết giảm chi phí logistics, từ đó thúc đẩy sự phát triển của các khu công nghiệp trong khu vực.

d. Tăng trưởng nhu cầu tiêu dùng nội địa và thị trường thương mại điện tử góp phần thúc đẩy các hoạt động sản xuất và nhu cầu thuê nhà kho/nhà xưởng xây sẵn

Theo MCKinsey, dự kiến đến năm 2030, Việt Nam sẽ có thêm khoảng 37 triệu người vào tầng lớp tiêu dùng (tiêu dùng trên 11\$/ngày theo ngang giá sức mua (PPP)) giúp gia tăng tầng lớp tiêu dùng lên gần 74% so với 40% năm 2020.

Bên cạnh đó, theo báo cáo SYNC Đông Nam Á của Meta và Bain & Company, quy mô thị trường thương mại điện tử của Việt Nam được dự báo có thể đạt hơn 40 tỷ USD vào năm 2025, tương đương mức CAGR hơn 30%. Thương mại điện tử phát triển sẽ thúc đẩy hoạt động giao hàng nhanh từ đó gia tăng nhu cầu đối với các loại hình như nhà xưởng xây sẵn, nhà kho cao tầng.

e. Cải cách pháp lý giúp đẩy nhanh nguồn cung mới

Nghị định 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế ban hành ngày 28/05/2022 là chính sách quan trọng trong việc định hướng phát triển hạ tầng khu công nghiệp của Việt Nam trong giai đoạn sắp tới. Nghị định 35/2022 đã đơn giản hóa quy trình phê duyệt đối với chủ đầu tư khu công nghiệp, phân cấp vai trò quản lý nhà nước bằng cách giao trách nhiệm cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư và UBND cấp tỉnh xử lý các thủ tục liên quan đến hoạt động của khu công nghiệp. Nghị định 35/2022 được đánh giá là động thái chính sách thiết thực, kịp thời, phù hợp tình hình khách quan nhằm mục đích hoàn thiện và tạo đà cho tiến trình xây dựng một hành lang pháp lý, góp phần hình thành những khu công nghiệp chuyên biệt, hiện đại, xanh, sạch và đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Luật đất đai 2024 có hiệu lực từ 01/01/2025 đã ban hành một số quy định mới, thiết thực và

phù hợp điều kiện thực tế như: (i) Bỏ quy định về khung giá đất theo định hướng xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; (ii) Các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp và công nghệ cao là các dự án thuộc diện thu hồi đất của nhà nước, các chủ đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp chỉ hỗ trợ nhà nước trong công tác thu hồi; (iii) Quy định cụ thể về nguyên tắc, trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất; (iv) Quy định linh hoạt về hình thức trả tiền thuê đất; (5) Miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, với các dự án sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội nhà ở lưu trú trong khu công nghiệp. Các quy định mới này được kỳ vọng sẽ hỗ trợ đẩy nhanh quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng, rút ngắn thời gian triển khai dự án đồng thời hỗ trợ các chủ đầu tư giảm bớt áp lực về chi phí đầu tư.

Luật khu công nghiệp và khu kinh tế cũng đang được Chính phủ nghiên cứu, chuẩn bị với mục tiêu hỗ trợ xây dựng các khu công nghiệp quy mô lớn, đáp ứng yêu cầu phát triển chuỗi cung ứng và kinh tế xanh tại Việt Nam. Việc ban hành khung pháp lý riêng cho ngành khu công nghiệp được kỳ vọng sẽ hoàn thiện thể chế và pháp luật, tạo khung pháp lý thống nhất để tạo môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, đẩy mạnh thu hút đầu tư, thúc đẩy sản xuất kinh doanh.

Vào ngày 21/09/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 1018/QĐ-TTg ban hành chiến lược phát triển công nghiệp bán dẫn Việt nam đến năm 2030 và tầm nhìn 2050. Quyết định này nêu rõ nhiều ưu đãi cho đầu tư vào ngành bán dẫn như: ưu đãi đầu tư đặc biệt, chi phí nghiên cứu phát triển, miễn thuế thu nhập cá nhân, miễn tiền thuê đất và chi phí sử dụng mặt nước. Với các chính sách hỗ trợ mới và nâng cấp mối quan hệ với các quốc gia lớn như Mỹ, Nhật Bản, Úc và lợi thế về chi phí sản xuất và lao động cũng như thành tích mạnh mẽ trong việc thu hút FDI vào lĩnh vực công nghệ cao nhiều năm qua, Việt Nam được kỳ vọng sẽ thu hút nhiều dự án FDI trong lĩnh vực này.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

8.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Công ty là thành viên hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp của Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam. Với lợi thế sở hữu các dự án tại khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, Công ty đã chứng minh được hiệu quả kinh doanh của mình khi so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành.

Dưới đây là danh sách một số công ty hoạt động trong lĩnh vực tương tự với Công ty hiện đang niêm yết cổ phiếu tại SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh.

STT	Mã cổ phiếu	Tên công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tổng tài sản (triệu đồng)	Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (lần)	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu - ROE (%)	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản bình quân - ROA (%)
1	BCM	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	10.350.000	58.780.758	0,65	1,84	5.239.237	0,46	11,93%	4,27%
2	KBC	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	7.676.048	44.729.925	0,54	1,17	2.775.773	0,15	2,07%	1,08%
3	SIP	CTCP Đầu Tư Sài Gòn VRG	2.105.334	25.052.881	0,81	4,15	7.801.157	0,16	28,75%	5,55%
4	TIP	CTCP Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	650.079	2.129.127	0,15	0,17	167.857	1,11	10,49%	9,08%

STT	Mã cổ phiếu	Tên công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tổng tài sản (triệu đồng)	Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (lần)	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân - ROE (%)	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản bình quân - ROA (%)
5	LHG	CTCP Long Hậu	500.120	3.070.186	0,46	0,85	423.470	187.447	0,44	11,51%	6,12%
6	NTC	CTCP KCN Nam Tân Uyên	240.000	7.356.706	0,85	5,62	367.859	292.660	0,80	28,26%	4,91%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 của các công ty hiện đang niêm yết cổ phiếu trên SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh và BCTC kiểm toán năm 2024 của NTC

So sánh với 05 doanh nghiệp cùng ngành, có thể nhận thấy NTC có quy mô vốn điều lệ không quá lớn (240 tỷ đồng và nhỏ hơn cả 05 doanh nghiệp cùng ngành đang niêm yết cùng ngành ở bảng trên), tuy nhiên chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần khá tốt, đạt mức 0,80 (cao hơn hẳn các doanh nghiệp đang được so sánh, đồng thời các chỉ tiêu tài chính như ROA (4,91%), ROE (28,26%) đều ở mức cao (lần lượt ROE đứng thứ 2, ROA đứng thứ 4) cho thấy khả năng sinh lời hiệu quả của NTC. Mặc dù không phải là doanh nghiệp có quy mô khu công nghiệp phát triển nhất tại khu vực tỉnh Bình Dương cũ, tuy nhiên với vị trí thuận lợi, tạo dựng được uy tín, thương hiệu lâu năm trong ngành phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khả năng phát triển mở rộng khu công nghiệp, được sự hỗ trợ của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP, CTCP KCN Nam Tân Uyên đã thể hiện khả năng cạnh tranh của mình với các doanh nghiệp cùng ngành trong khu vực. Điều này đã được thể hiện qua tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp hiện hữu do Nam Tân Uyên làm chủ đầu tư.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Cùng với các chính sách hỗ trợ của Nhà nước liên quan đến việc phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, Công ty đã từng bước điều chỉnh định hướng phát triển và hoạt động để phù hợp với định hướng của ngành, chính sách nhà nước, và xu thế chung trên thế giới, cụ thể như sau:

- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản khu công nghiệp: Công ty luôn chủ trương đầu tư và phát triển các khu công nghiệp hiện đại, gắn kết với hệ sinh thái phát triển mạnh mẽ và bền vững, mang lại lợi ích kinh tế cao cho xã hội, lợi ích kinh tế cho địa phương và khu vực nơi khu công nghiệp hình thành và phát triển.
- Đối với môi trường, xã hội và cộng đồng: Công ty quyết tâm thực hiện bảo vệ môi trường theo đúng tiêu chuẩn Nhà nước quy định, luôn đôn đốc và kiểm tra việc xả thải của các nhà đầu tư tuân theo đúng tiêu chuẩn đã cam kết. Công ty cùng với các tổ chức Công đoàn, Đoàn thanh niên luôn quan tâm đến đời sống, môi trường làm việc, chính sách phúc lợi cho cán bộ công nhân viên, tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên được đi đào tạo, học tập nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Công ty đồng hành cùng chính quyền địa phương thường xuyên tổ chức thăm hỏi, tặng quà cho các Bà mẹ Việt Nam anh hùng trên địa bàn cũng như tham gia các phong trào từ thiện do Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam và các cơ quan chính quyền địa phương phát động,

Bên cạnh đó, với những thay đổi trong chính sách và quy định trong thời gian gần đây của Chính phủ cho thấy lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp đang là một trong những lĩnh vực được quan tâm và khuyến khích đầu tư phát triển. Việc ban hành Nghị định 35/2022/NĐ-CP giúp đơn giản hóa quy trình phê duyệt đối với chủ đầu tư khu công nghiệp, phân cấp vai trò quản lý nhà nước bằng cách giao trách nhiệm cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư và UBND cấp tỉnh xử lý các thủ tục liên quan đến hoạt động của khu công nghiệp. Với định hướng phát triển của ngành và của Nhà nước, Công ty có những điều kiện thuận lợi để phát triển trong tương lai và định hướng của Công ty hoàn toàn phù hợp với chính sách của Nhà nước.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng lao động trong Công ty

Tổng số lượng lao động của Công ty tính tại thời điểm 30/06/2025 là 124 người với phân loại cụ thể như sau:

Tiêu chí	Số lượng (lao động)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ học vấn	124	100,00%
Trên đại học	8	6,45%
Đại học	49	39,52%
Cao đẳng	0	0,00%
Trung cấp	4	3,23%

Tiêu chí	Số lượng (lao động)	Tỷ lệ (%)
Trung học phổ thông	30	24,19%
Lao động phổ thông	33	26,60%
Phân loại theo thời hạn hợp đồng	124	100,00%
Hợp đồng không xác định thời hạn	124	100,00%
Hợp đồng có xác định thời hạn	0	0,00%
Phân loại theo tính chất lao động	124	100,00%
Lao động trực tiếp	64	51,61%
Lao động gián tiếp	60	48,39%

Nguồn: NTC

9.2 Chính sách đối với người lao động (đào tạo, lương thưởng, trợ cấp,...)

a. Thời gian làm việc

Thời gian làm việc của người lao động trong công ty là 8 giờ trong 1 ngày, số ngày làm việc trong tuần là 5 ngày, nghỉ thứ bảy và chủ nhật.

Nghỉ phép, lễ, tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ luật lao động và được hưởng nguyên lương.

b. Điều kiện làm việc

Người lao động được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động, được cấp phát những dụng cụ làm việc, thiết bị cần thiết đảm bảo chất lượng theo quy định.

Điều kiện an toàn và vệ sinh lao động tại nơi làm việc theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c. Chính sách đào tạo

Công ty triển khai đa dạng các hình thức đào tạo cho CBCNV như: đào tạo trong quá trình làm việc, đào tạo nội bộ thông qua các chương trình huấn luyện kỹ năng chuyên môn phù hợp vị trí công việc cũng như định hướng phát triển nghề nghiệp, và các lớp đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ khi cần thiết.

d. Chế độ lương, thưởng, trợ cấp

Công ty luôn chú trọng đến cơ chế lương cho người lao động, bảo đảm đánh giá đúng hiệu quả công việc của từng người lao động, khuyến khích người lao động nâng cao trình độ chuyên môn và chất lượng công việc. Đồng thời, Công ty cũng bảo đảm chi trả đầy đủ, đúng hạn cho người lao động dựa trên chất lượng, hiệu quả công việc.

Nhằm động viên CBCNV, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân, tập



thể có đóng góp lớn vào hiệu quả hoạt động kinh doanh cho Công ty.

Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBCNV theo đúng quy định của Nhà nước, khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể CBCNV công ty. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình CBCNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

10. Chính sách cổ tức

Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và sau khi hoàn thành trả cổ tức theo kế hoạch, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn trả. ĐHĐCĐ thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức chi trả cho cổ đông.

Bảng 10: Tỷ lệ chi trả cổ tức của công ty các năm 2023 - 2024

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức	Hình thức chi trả	Ghi chú
2023	60%	Bằng tiền	Đã chi trả
2024 (*)	60%	Bằng tiền	Sẽ thực hiện chi trả vào ngày 25/09/2025 (**)

Nguồn: NTC

(*) Tỷ lệ chi trả và hình thức chi trả cổ tức năm 2024 đã được ĐHĐCĐ của Công ty thông qua theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-NTC ngày 26/06/2025.

(**) Theo Nghị quyết số 80/NQ-HĐQT-NTC ngày 05/08/2025 của HĐQT Công ty.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

a. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các văn bản sửa đổi, bổ sung. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt và theo đúng quy định của pháp luật

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	: 10 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	: 03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	: 08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	: 03 - 05 năm
- Cây lâu năm	: 08 năm
- Các tài sản khác	: 03 năm
- Phần mềm quản lý	: 03 năm

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của NTC



b. Mức lương bình quân của người lao động

Mức lương bình quân của người lao động tại Công ty giai đoạn 2023 – 2024 như sau:

Bảng 11: Mức lương bình quân của người lao động

Đơn vị tính: triệu đồng/người/tháng

Năm	Năm 2023	Năm 2024
Mức lương bình quân	14,9	14,5

Nguồn: NTC

Công ty không có thông tin so sánh với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng địa bàn.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty hiện nay không có khoản nợ quá hạn, các khoản nợ phải trả đến hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn.

d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước theo quy định hiện hành. Chi tiết thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025 như sau:

Bảng 12: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Thuế Giá trị gia tăng	841	34.168	34.570
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	-
3	Thuế Thu nhập cá nhân	424	1.153	11
4	Các loại thuế khác	-	-	-
	Tổng cộng	1.265	35.322	34.581

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Ngày 16/05/2023, Cục Thuế tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 1607/QĐ-CTBDU về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế đối với Công ty. Theo đó, Công ty đã kê khai sai thuế Thu nhập doanh nghiệp, và có trách nhiệm nộp số thuế truy thu, tiền phạt và tiền chậm nộp, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Số tiền
1	Thuế Thu nhập doanh nghiệp truy thu	1.430.770.872
2	Tiền phạt (20%)	286.154.174
3	Tiền chậm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp (tính đến	49.113.871



STT	Nội dung	Số tiền
	hết ngày 15/05/2023)	
	Tổng cộng	1.766.038,917

Trong năm 2023, Công ty đã nộp bổ sung đầy đủ phần thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu, cũng như nộp đầy đủ tiền phạt và tiền chậm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp (bao gồm cả số tiền chậm nộp tính đến thời điểm thực nộp – ngày 23/05/2023), hoàn tất khắc phục vi phạm hành chính về thuế theo Quyết định trên.

e. Trích lập các quỹ theo luật định

Phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ hàng năm do HĐQT đề xuất và trình ĐHCĐ phê duyệt theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty. Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025 như sau:

Bảng 13: Trích lập các quỹ

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Số dư Quỹ	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Quỹ đầu tư phát triển	275.005	364.906	452.704
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.930	80	1.254

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

f. Tổng dư nợ vay

Số dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025, chi tiết như sau:

Bảng 14: Tổng dư nợ vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	275.926	2.529.693	951.070
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	138.000	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Tại thời điểm 31/12/2024, số dư nợ vay và thuê tài chính ngắn hạn của Công ty có giá trị là 2.529,7 tỷ đồng, tăng 2.253,8 tỷ đồng so với 31/12/2023 do trong năm Công ty thực hiện vay vốn ngắn hạn ngân hàng để phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II. Đến thời điểm 30/06/2025, NTC đã thanh toán một phần khoản vay ngắn hạn này, do vậy số dư vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm xuống còn 951 tỷ đồng.

g. Tình hình công nợ hiện nay



- Các khoản phải thu:

Bảng 15: Các khoản phải thu

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
I	Phải thu ngắn hạn	90.997	88.802	177.579
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	27.388	27.658	151.438
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	511	21.372	11.437
3	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	81.120	62.655	37.376
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(18.021)	(22.883)	(22.671)
II	Phải thu dài hạn	-	-	-
1	Phải thu dài hạn khác	25.250	25.250	25.250
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(25.250)	(25.250)	(25.250)
	Tổng cộng	90.997	88.802	177.579

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Trong cơ cấu các khoản phải thu, chiếm tỷ trọng lớn nhất là các khoản phải thu khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, và phải thu dài hạn khác với chi tiết như sau:

- + Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1	Công ty TNHH DV-SX-TM Nam Hưng	-		6.941	
2	Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.363	(14.954)	21.363	(14.954)
3	CTCP Điện lực Hoàng Ngân	1.483	(1.457)	1.483	(1.462)
4	Công ty TNHH Một thành viên Thổ Phát Lộc	-		15.268	

STT	Khoản mục	31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5	Công ty TNHH Đầu tư HBDC	-		38.714	
6	Công ty TNHH Công nghệ Shun Wei Việt Nam	-		50.113	
8	Các khách hàng khác	4.812	(488)	17.556	(271)
	Tổng	27.658	(16.899)	151.438	(16.687)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Công ty luôn theo dõi sát sao khoản phải thu khách hàng và đôn đốc khách hàng thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo đúng quy định trong các hợp đồng, thỏa thuận. Đối với các khoản phải thu khách hàng quá hạn, Công ty thực hiện trích lập dự phòng theo quy định pháp luật và các chuẩn mực kế toán hiện hành, đồng thời tích cực làm việc và yêu cầu khách hàng thực hiện các nghĩa vụ thanh toán.

- + Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 30/06/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
I	Ngắn hạn	62.655	(5.984)	37.376	(5.984)
1	Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	56.635		31.159	
2	Tạm ứng	36		231	
3	Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh với CTCP Chứng khoán Delta (**)	5.984	(5.984)	5.984	(5.984)
4	Phải thu khác			2	
II	Dài hạn	25.250	(25.250)	25.250	(25.250)
1	Đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250	(11.250)	11.250	(11.250)



STT	Khoản mục	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 30/06/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
2	Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với CTCP Chứng khoán Delta (**)	14.000	(14.000)	14.000	(14.000)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Theo BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét:

(*) Đây là khoản đầu tư gián tiếp vào dự án Làng Biệt thự ven sông Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên hiện tại dự án đã bị UBND Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh thu hồi để chuyển đổi mục đích. Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này nên Công ty đã trích lập dự phòng 100% số tiền đầu tư.

(**) Đây là khoản tiền góp vốn 14 tỷ VND cho CTCP Chứng khoán Cao su (nay là CTCP Chứng khoán Delta) để CTCP Chứng khoán Cao su thực hiện nghiệp vụ đầu tư chứng khoán thuộc phạm vi kinh doanh được phép, cụ thể là hoạt động REPO chứng khoán (Hợp đồng mua bán chứng khoán chưa niêm yết có kỳ hạn) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTHK-RUBSE ngày 21/08/2007, với tỷ suất lợi nhuận cố định là 5,04%/06 tháng. Do CTCP Chứng khoán Delta gặp khó khăn, hết hạn hợp đồng quá 3 năm chưa thanh toán phần gốc và lãi, Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này nên Công ty đã trích dự phòng 100% số tiền gốc và lãi liên quan đến khoản đầu tư.

- Các khoản nợ phải trả:

Bảng 16: Các khoản nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Các khoản nợ phải trả	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
I	Nợ ngắn hạn	660.333	2.866.492	1.493.128
1	Phải trả người bán ngắn hạn	720	2.636	5.157
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	277.052	140.775	93.757
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.265	35.322	34.581
4	Phải trả người lao động	3.825	11.195	1.262
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	206	1.720	670
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	96.017	142.014	402.350
7	Phải trả ngắn hạn khác	1.393	3.057	3.026
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	275.926	2.529.693	951.070
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.930	80	1.254



STT	Các khoản nợ phải trả	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
II	Nợ dài hạn	2.941.854	3.379.445	3.395.577
1	Chi phí phải trả dài hạn	3.120	13.314	23.557
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.909.977	3.177.304	3.322.873
3	Phải trả dài hạn khác	28.757	23.277	21.596
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	138.000	-
5	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	27.550	27.550
	Tổng cộng	3.602.187	6.245.937	4.888.705

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

+ Chi tiết khoản mục người mua trả tiền trước:

Khoản mục người mua trả tiền trước bao gồm chủ yếu là các khoản tiền giữ chỗ của các hợp đồng cho thuê lại đất nguyên tắc. Tại ngày 30/06/2025, giá trị các khoản tiền giữ chỗ này đạt 93,3 tỷ đồng, chiếm 99,5% giá trị khoản mục người mua trả tiền trước.

+ Chi tiết về khoản mục doanh thu chưa thực hiện:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Ngắn hạn	96.017	142.014	402.350
	Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	92.779	137.702	402.232
	Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	1.905	3.519	118
	Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước	1.333	793	-
2	Dài hạn	2.909.977	3.177.304	3.322.873
	Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	2.909.977	3.177.304	3.322.873
	Tổng cộng	3.005.994	3.319.318	3.725.223

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp được ghi nhận vào doanh thu chưa thực hiện và phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước. Tại ngày 30/06/2025, khoản doanh



thu chưa thực hiện đến từ các hợp đồng cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp của NTC bao gồm: 105 hợp đồng của Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, 105 hợp đồng của Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng và 24 hợp đồng của Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II. Các hợp đồng cho thuê đất này có kỳ hạn từ 44 năm đến 48 năm, với thời hạn phân bổ doanh thu còn lại dao động từ 29 năm đến 43 năm, tùy thuộc vào từng hợp đồng cụ thể.

Đơn vị tính: Triệu đồng

Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT)	5.064.950
Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2025	1.138.728
Ghi nhận doanh thu trong năm	201.116
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2025	3.725.106
KCN Nam Tân Uyên	1.004.995
KCN Nam Tân Uyên mở rộng	1.880.307
KCN Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	839.804

Nguồn: BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC và thông tin NTC tổng hợp

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,03	0,66
2	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	2,03	0,66
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,79	0,85
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,75	5,62
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	253,65	286,83
2	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,05	0,06



STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
1	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	Lần	1,27	0,80
2	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	35,79%	28,26%
3	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	6,95%	4,91%
4	Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	146,23%	92,47%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 của NTC

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán như hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty năm 2024 giảm so với năm 2023 và ở mức nhỏ hơn 1, do trong năm 2024, Công ty tăng vay nợ ngắn hạn để tài trợ cho tài sản dài hạn (phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II). Đồng thời, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn như hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu cuối năm 2024 đều tăng so với năm 2023 lên mức lần lượt là 0,85 và 5,62 năm 2024 cũng do nguyên nhân nêu trên. Mặc dù vậy, rủi ro thanh toán ngắn hạn của Công ty vẫn được bảo đảm nhờ vào việc duy trì số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng ở mức khá lớn qua các năm, đạt hơn 1.700 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2024. Các khoản tiền gửi có kỳ hạn này là nguồn lực tài chính vững chắc của Công ty, có thể nhanh chóng chuyển đổi thành tiền mặt khi đáo hạn. Việc Công ty vừa có số dư tiền gửi lớn vừa tiếp tục vay ngân hàng xuất phát từ đặc thù dòng tiền và chiến lược tài chính: các khoản tiền gửi có kỳ hạn này chưa đến thời điểm đáo hạn nên tạm thời chưa thể sử dụng ngay, trong khi nhu cầu vốn phục vụ đầu tư là yêu cầu cấp thiết. Do đó, giải pháp vay ngắn hạn (tài sản thế chấp là các khoản tiền gửi) được sử dụng để cân đối dòng tiền và đảm bảo tiến độ triển khai các dự án, đồng thời vẫn giữ được lãi suất sinh lời từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời như: Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần, Lợi nhuận từ HĐKD trên doanh thu thuần, ROA, ROE năm 2024 có sự sụt giảm so với năm trước do sự sụt giảm của doanh thu tài chính dẫn đến giảm lợi nhuận sau thuế, đồng thời tổng tài sản tăng trưởng trong năm 2024. Mặc dù vậy các chỉ số này vẫn ở mức tốt và khá cao khi so sánh với bình quân các doanh nghiệp cùng ngành cho thấy hiệu quả sinh lời của Công ty ở mức tương đối tốt.

12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

12.1 Danh sách HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

STT	Họ Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CCCD
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT	1975	
2	Ông Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT	1986	
3	Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	1970	

STT		Họ Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CCCD
4	Ông	Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT độc lập	1980	
5	Ông	Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	1982	
BAN KIỂM SOÁT					
1	Bà	Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng Ban Kiểm soát	1984	
2	Ông	Trịnh Thế Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát	1986	
3	Bà	Nguyễn Thị Diệu	Thành viên Ban Kiểm soát	1981	
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Ông	Dương Duy Phú	Tổng Giám đốc	1984	
2	Ông	Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	1966	
KẾ TOÁN TRƯỞNG					
1	Ông	Bồ Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	1977	

12.2 Sơ yếu lý lịch

❖ Hội Đồng Quản Trị

1. Ông Trần Quốc Thái - Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Trần Quốc Thái
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 26/06/1975
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 27/12/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cầu đường
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban Phát triển & Quản lý khu công nghiệp – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP
- Quá trình công tác:



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 09/1995 đến năm 2007	Công ty Cao su Dầu Tiếng	Chuyên viên Phòng xây dựng cơ bản
Từ năm 2007 đến tháng 06/2008	Công ty Cao su Dầu Tiếng	Chuyên viên Ban quản lý Khu công nghiệp Rạch Bắp
Từ tháng 07/2008 đến tháng 10/2014	CTCP Công nghiệp An Điền	Trưởng phòng Kỹ thuật – kiêm Quản đốc Nhà máy xử lý nước thải và Trạm cấp nước. Kiêm nhiệm Chủ tịch công đoàn cơ sở Công ty
Từ tháng 10/2014 đến tháng 07/2018	CTCP Công nghiệp An Điền	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật, kiêm Trưởng phòng kỹ thuật; kiêm Quản đốc Nhà máy xử lý nước thải và Trạm cấp nước.
Từ tháng 08/2018 đến 04/10/2023	CTCP Công nghiệp An Điền.	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Từ 05/10/2023 đến 06/05/2024	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Phó Trưởng Ban phụ trách Ban Xây dựng cơ bản – Khu công nghiệp
Từ 06/05/2024 đến 31/03/2024	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Phó Trưởng Ban phụ trách Ban Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp
Từ 01/04/2025 đến nay	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Trưởng Ban Phát triển Quản lý khu công nghiệp
Tháng 10/2024 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Chủ tịch HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP: 2.980.502 cổ phần, chiếm tỷ lệ 12,42% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

STT	Họ tên/Tên tổ chức	Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Người nội bộ là người đại diện phần vốn	4.900.500	20,42%

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của HĐQT.



- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

2. Ông Lê Duy Thanh – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Lê Duy Thanh
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 25/07/1986
- Nơi sinh: Tây Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 21/12/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP; Thành viên HĐQT CTCP Cao su Mang Yang Rattanakiri; Thành viên HĐQT CTCP EVN Quốc tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 02/2012 đến tháng 12/2020	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP	Chuyên viên Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP
Từ tháng 12/2020 đến nay	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Phó Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP
Từ tháng 06/2018 đến nay	CTCP EVN Quốc tế	Thành viên HĐQT
Từ tháng 08/2023 đến nay	CTCP Cao su Mang Yang Rattanakiri	Thành viên HĐQT
Tháng 10/2024 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP: 1.919.998 cổ phần, chiếm tỷ lệ 8,00% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:



STT	Họ tên/Tên tổ chức	Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Người nội bộ là người đại diện phần vốn	4.900.500	20,42%

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

3. Bà Nguyễn Thị Phi Nga – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Thị Phi Nga
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 25/11/1970
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- Số CCCD: [REDACTED]
- Ngày cấp: 09/09/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3653 234
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế kỹ thuật
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc – Thành viên HĐQT CTCP Cao su Phước Hòa.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 10/1996 đến tháng 02/2009	CTCP Cao Su Phước Hòa	Nhân viên
Từ tháng 02/2009 đến tháng 07/2012	CTCP Cao Su Phước Hòa	Phó trưởng phòng
Từ tháng 07/2012 đến tháng 04/2015	Nông trường cao su Lai Uyên	Giám đốc
Từ tháng 04/2015 đến tháng 08/2018	Công đoàn CTCP Cao Su Phước Hòa	Chủ tịch
Từ tháng 08/2018 đến nay	CTCP Cao Su Phước Hòa	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Từ 27/06/2019 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên HĐQT



- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho CTCP Cao su Phước Hòa: 7.884.840 cổ phần, chiếm tỷ lệ 32,85% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

STT	Họ tên/Tên tổ chức	Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	CTCP Cao su Phước Hòa	Người nội bộ là Phó Tổng Giám đốc – Thành viên HĐQT	7.884.840	32,85%

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

4. Ông Trần Hoàng Giang – Thành viên HĐQT độc lập

- Họ và tên: Trần Hoàng Giang
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 30/10/1980
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- Số CCCD: [REDACTED]
- Ngày cấp: 17/07/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3657106
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampong Thom; Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc CTCP Cao Su Phước Hòa.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ năm 2003 đến năm 2014	CTCP Cao Su Phước Hòa	Kế toán
Từ năm 2014 đến năm 2019	CTCP Cao Su Phước Hòa	Chánh Văn Phòng
Từ năm 2019 đến tháng	CTCP Cao Su Phước Hòa	Kế toán trưởng



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
02/2023		
Từ 08/2024 – 06/2025	CTCP Cao Su Phước Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Từ 06/2025 – nay	CTCP Cao Su Phước Hòa	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Từ tháng 03/2023 đến nay	Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampong Thom	Tổng Giám đốc
Từ 18/06/2021 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

STT	Họ tên	Mối quan hệ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	CTCP Cao su Phước Hòa	Người nội bộ là Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	7.884.840	32,85%

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

5. Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Anh Phú Nguyên
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28/01/1982
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 12/08/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Giám đốc Ban điều hành Khu công nghiệp Phước Đông – CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG



- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ năm 2002 đến năm 2004	Công ty TNHH Bình Dương Composites	Kỹ sư
Từ năm 2004 đến năm 2010	Công ty TNHH Sợi thủy tinh Tân Phước Khánh	Trưởng phòng kỹ thuật
Từ năm 2010 đến nay	CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG	Phó Giám đốc Ban điều hành Khu công nghiệp Phước Đông
Từ 18/06/2021 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

❖ **Ban Kiểm Soát**

1. Bà Nguyễn Thị Triều Tiên - Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Thị Triều Tiên
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 17/05/1984
- Nơi sinh: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 26/02/2024 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Khu công nghiệp Tân Bình, Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2006 đến 2009	Công ty TNHH Du lịch Tân Toàn Cầu	Nhân viên kế toán



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 02/2014 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Tân Bình	Thành viên Ban Kiểm soát
Từ tháng 06/2025 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ tháng 03/2009 đến tháng 03/2014	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Nhân viên kế toán
Từ tháng 04/2014 đến tháng 06/2019	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó phòng kế toán
Từ tháng 06/2019 đến tháng 06/2019	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó phòng kế hoạch
Từ tháng 04/2015 đến tháng 05/2017	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên Ban Kiểm soát
Từ 27/06/2019 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Trưởng Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
 - Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
 - Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
 - Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
 - Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
2. **Bà Nguyễn Thị Diệu – thành viên Ban Kiểm soát**
- Họ và tên: Nguyễn Thị Diệu
 - Giới tính: Nữ
 - Ngày sinh: 01/01/1981
 - Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
 - CCCD số: [REDACTED]
 - Ngày cấp: 09/01/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
 - Điện thoại liên hệ: 02734 3652 324
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 - Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ năm 2004 đến nay	CTCP Cao Su Phước Hòa	Nhân viên Kế toán
Từ 27/06/2019 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có.

3. Ông Trịnh Thế Sơn – thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Trịnh Thế Sơn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 11/06/1986
- Nơi sinh: Đồng Tháp
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 02/08/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng cầu đường
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT CTCP VRG Đắk Nông
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 01/2009 đến tháng 02/2012	CTCP Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải Phía Nam	Kỹ Sư thiết Kế - Chuyên viên
Từ tháng 03/2012 đến nay	Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam - CTCP	Chuyên viên
Từ tháng 04/2015 đến nay	CTCP VRG Đắk Nông	Thành viên HĐQT
Từ 22/04/2016 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
- + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có.

❖ **Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

1. **Ông Dương Duy Phú – Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Dương Duy Phú
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 09/10/1984
- Nơi sinh: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 03/10/2024 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT CTCP VRG Khải Hoàn, Thành viên HĐQT CTCP Khu công nghiệp Dầu Giây, Thành viên HĐQT CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 03/2007 đến tháng 06/2010	CTCP Công nghiệp và Xuất nhập khẩu Cao su	Chuyên viên Phòng kế hoạch đầu tư, Phó phòng Kinh doanh,
Từ tháng 06/2010 đến tháng 03/2018	Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam - CTCP	Chuyên viên Ban QLKT, Chuyên viên Ban Công nghiệp,
Từ tháng 03/2018- đến tháng 11/2020	CTCP VRG Khải Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
Từ tháng 12/2020 – đến tháng 6/2023	CTCP VRG Khải Hoàn	Tổng giám đốc, Bí thư Chi bộ
Từ tháng 06/2023 - đến tháng 03/2025	CTCP VRG Khải Hoàn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Bí thư Chi bộ
Từ tháng 06/2025 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Dầu Giây	Thành viên HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 06/2025 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Thành viên HĐQT
Từ 01/04/2025 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm: 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

2. Ông Trần Văn Bính – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Trần Văn Bính
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 25/12/1966
- Nơi sinh: Gia Lai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số [REDACTED]
- Ngày cấp: 16/09/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 330
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT - CTCP Khu công nghiệp Tân Bình; Thành viên HĐQT - CTCP VRG Đắk Nông; Thành viên HĐQT - CTCP Cao Su Trường Phát; Chủ tịch HĐQT CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 06/1990 đến tháng 03/2001	Công ty Cao Su Chư Păh- Gia Lai	Nhân viên kỹ thuật
Từ tháng 04/2001 đến tháng 05/2005	Công ty Cao Su Chư Păh- Gia Lai	Nhân viên kế hoạch
Từ tháng 06/2005 đến tháng 06/2011	Công ty Cao Su Chư Păh- Gia Lai	Phó phòng Xây dựng cơ bản



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 07/2010 đến tháng 01/2015	CTCP VRG Đắk Nông	Phó phòng Quản lý dự án
Từ tháng 07/2015 đến nay	CTCP VRG Đắk Nông	Thành viên HĐQT
Từ tháng 02/2017 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Tân Bình	Thành viên HĐQT
Từ tháng 02/2017 đến nay	CTCP Cao su Trường Phát	Thành viên HĐQT
Từ tháng 06/2025 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Chủ tịch HĐQT
Từ tháng 01/2015 đến tháng 09/2020	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Trưởng phòng Đầu tư – Xây dựng
Từ tháng 10/2020 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

3. Ông Bò Thanh Tuấn - Kế toán trưởng

- Họ và tên: Bò Thanh Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 21/02/1977
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 10/05/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Cao Su Trường Phát, Thành viên Ban Kiểm soát CTCP VRG Đắk Nông.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 05/2014 đến tháng 06/2025	CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ tháng 02/2012 đến nay	CTCP Cao Su Trường Phát	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ tháng 06/2013 đến nay	CTCP VRG Đăk Nông	Thành viên Ban kiểm soát
Từ tháng 03/2005 đến tháng 10/2006	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Chuyên viên Tài chính – Kế toán
Từ tháng 11/2006 đến tháng 12/2011	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó phòng Tài chính – Kế toán
Từ tháng 01/2012 đến tháng 05/2012	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Quyền Kế toán trưởng
Từ tháng 06/2012 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Kế toán trưởng

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

❖ **Người phụ trách quản trị công ty**

1. Ông Phạm Quốc Nhân - Người phụ trách quản trị công ty

- Họ và tên: Phạm Quốc Nhân
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 07/03/1980
- Nơi sinh: Tây Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 23/08/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Người phụ trách quản trị công ty
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 10/2003 đến tháng 06/2007	Trường Kỹ nghệ Bình Dương (nay là Trường Cao Đẳng nghề Việt Nam-Singapore)	Giáo viên vật lý, Ủy viên ban chấp hành Đoàn trường
Từ tháng 06/2007 đến tháng 02/2009	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Nhân viên Kinh doanh, Bí thư đoàn thanh niên
Từ tháng 02/2009 đến tháng 14/11/2024	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó phòng Hành chính-Nhân sự, Chủ tịch Công đoàn, Ủy viên Ban thường vụ Đảng ủy
Từ 15/11/2024 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Trưởng phòng Hành chính-Nhân sự, Người phụ trách quản trị công ty

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

13. Tài sản

Nguyên giá và giá trị còn lại tài sản cố định của Công ty theo BCTC tính đến thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025 được thể hiện như sau:

Bảng 18: Giá trị tài sản theo BCTC của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	98.322	32.707	98.322	26.096	100.229	24.755
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	28.015	15.148	28.015	13.421	28.015	12.562
1.2	Máy móc, thiết bị	6.951	445	6.951	141	8.859	1.898
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	56.836	15.958	56.836	11.830	56.836	9.807



STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	315	-	315	-	315	-
1.5	Cây lâu năm	4.496	1.136	4.496	704	4.496	489
1.6	Tài sản cố định khác	1.709	20	1.709	-	1.709	-
2	Tài sản cố định vô hình	437	-	437	-	437	-
2.1	Phần mềm máy tính	437	-	437	-	437	-
3	Bất động sản đầu tư	705.546	333.299	705.931	299.508	705.880	282.798
3.1	Đường	264.586	126.298	264.586	113.071	264.586	106.485
3.2	Cơ sở hạ tầng	440.960	207.002	441.345	186.437	441.294	176.313
	Tổng cộng	804.305	366.007	804.690	325.604	806.546	307.553

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

13.1. Danh sách một số tài sản cố định lớn của Công ty

Bảng 19: Một số tài sản cố định lớn của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Nhà làm việc khu công nghiệp	10.917	7.996	10.917	7.462	10.917	7.194
2	Nhà làm việc Đội bảo vệ - Phòng cháy chữa cháy	2.502	-	2.502	-	2.502	-
3	Xe TOYOTA INNOVA	835	236	835	153	835	111
4	Xe ép và vận chuyển rác HINO FC9JESA	1.625	271	1.625	68	1.625	0



STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
5	Xe chữa cháy HINO	3.050	1.042	3.050	737	3.050	585
6	Xe Fotuner	1.358	325	1.358	156	1.358	71
7	Xe tưới cây Isuzu	1.996	1.061	1.996	811	1.996	686
8	Xe phòng cháy chữa cháy số 2 hiệu Isuzu	3.091	2.254	3.091	1.867	3.091	1.674

Nguồn: NTC

13.2. Đất đai thuộc quyền sở hữu của Công ty

Bảng 20: Đất đai thuộc quyền sở hữu của Công ty

STT	Địa chỉ lô đất	Diện tích (ha)	Hình thức sử dụng đất	Thời hạn thuê đất
1	Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	331,97	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	01/07/2055
2	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	288,52	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	17/11/2060
3	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	345,86	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	13/09/2068

Nguồn: NTC

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

14.1 Định hướng và phát triển

- Ngày càng hoàn thiện mô hình khu công nghiệp hiện đại phát triển song song với khu dân cư, khu dịch vụ;
- Tăng trưởng bền vững đi đôi với sự phát triển của nhà đầu tư;
- Đóng góp phát triển công tác xã hội địa phương có khu công nghiệp;
- Xây dựng và cung cấp cho nhà đầu tư một cơ sở hạ tầng hoàn thiện, tiện ích, phù hợp và đảm bảo môi trường trong lành, đảm bảo an toàn vệ sinh gắn kết với hệ sinh thái bền vững;
- Đầu tư kinh doanh xây dựng nhà xưởng cho thuê theo nhu cầu thị trường, đủ cung cấp cho các nhà đầu tư vừa và nhỏ; và
- Cải tiến và nâng cao các dịch vụ để nhà đầu tư được hưởng những sản phẩm dịch vụ có chất lượng.

14.2 Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh chính:

CTCP KCN Nam Tân Uyên dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2025 và 2026 với các chỉ tiêu



như sau:

Bảng 21: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 - 2026

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025		Kế hoạch năm 2026	
				Giá trị	% tăng/giảm so với năm 2024	Giá trị	% tăng/giảm so với năm 2025
1	Cho thuê đất	ha	47,7	75,0	57,40%	82,5	10,00%
2	Tổng doanh thu	Triệu đồng	572.260	792.969	38,57%	872.266	10,00%
2.1	Hoạt động sản xuất kinh doanh (doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ)	Triệu đồng	367.859	713.710	94,02%	785.081	10,00%
2.2	Hoạt động tài chính	Triệu đồng	198.559	75.759	-61,85%	83.335	10,00%
2.3	Thu khác	Triệu đồng	5.842	3.500	-40,09%	3.850	10,00%
3	Tổng chi phí	Triệu đồng	230.010	447.188	94,42%	491.907	10,00%
3.1	Hoạt động SXKD	Triệu đồng	217.600	414.253	90,37%	455.678	10,00%
3.2	Hoạt động tài chính	Triệu đồng	8.671	30.435	251,00%	33.479	10,00%
3.3	Chi phí khác	Triệu đồng	3.740	2.500	-33,16%	2.750	10,00%
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	342.249	345.781	1,03%	380.359	10,00%
3.1	Hoạt động SXKD	Triệu đồng	150.259	299.457	99,29%	329.403	10,00%
3.2	Hoạt động tài chính	Triệu đồng	189.888	45.324	-76,13%	49.856	10,00%
3.3	Chi phí khác	Triệu đồng	2.102	1.000	-52,43%	1.100	10,00%
4	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	292.660	284.017	-2,95%	312.419	10,00%



STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025		Kế hoạch năm 2026	
				Giá trị	% tăng/ giảm so với năm 2024	Giá trị	% tăng/ giảm so với năm 2025
5	Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	1.110.768	1.198.566	7,90%	1.283.771	7,11%
6	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Tổng doanh thu	%	51,14	35,82	-29,96%	35.82	0,00%
7	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	79,56	39,79	-49,98%	39.79	0,00%
8	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	26,35	23,70	-10,06%	24.34	2,70%
9	Cổ tức / Vốn điều lệ	%	60	60	0,00%	60	0,00%

Nguồn: NTC

Căn cứ, giải pháp để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên:

- Đối với chỉ tiêu cho thuê đất: Diện tích cho thuê lại đất trong năm 2025, 2026 dự kiến lần lượt là 75ha và 82,5ha chủ yếu từ Dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II. Do tại khu vực phía Nam, nguồn quỹ đất khu công nghiệp sẵn sàng để sử dụng ngày càng khan hiếm, đồng thời Công ty đã tạo dựng được uy tín trong việc triển khai các dự án khu công nghiệp, dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II lại có vị trí thuận lợi trên trục đường giao thông lớn, gần sân bay và các cảng biển lớn nên dự án được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm tìm hiểu, giúp Công ty có thể đạt được kế hoạch cho thuê đất đã đề ra.
- Đối với chỉ tiêu doanh thu:
 - + Doanh thu từ hoạt động kinh doanh: Bên cạnh doanh thu cho thuê đất phân bổ hàng năm từ các hợp đồng cho thuê đất hiện hữu, Công ty gia tăng nguồn doanh thu cho thuê đất mới từ việc ký kết các hợp đồng cho thuê đất mới. Các nguồn doanh thu từ phí quản lý; phí xử lý nước thải và rác thải; doanh thu thu gom rác thải cũng bổ sung vào doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho Công ty.
 - + Doanh thu từ hoạt động tài chính: được Công ty xây dựng trên cơ sở thận trọng. Trong cả hai năm 2025, 2026, doanh thu hoạt động tài chính theo dự kiến chỉ chiếm dưới 10% tổng doanh thu kế hoạch. Cụ thể, Công ty đặt kế hoạch doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2025 là 75,76 tỷ đồng và năm 2026 là 83,34 tỷ đồng, lần lượt giảm 61,85% và



58,03% so với thực hiện năm 2024. Tính đến ngày 30/06/2025, theo BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC, doanh thu hoạt động tài chính đã đạt 65,22 tỷ đồng, tương ứng gần 86,09% kế hoạch năm 2025. Trong trường hợp nguồn thu từ hoạt động tài chính có dấu hiệu không đạt được mức kỳ vọng của Công ty do những yếu tố khó dự đoán (như biến động lãi suất hay thay đổi chính sách cổ tức từ các công ty liên kết), Công ty sẽ tập trung khai thác hiệu quả các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi đồng thời áp dụng các biện pháp quản trị dòng tiền, đa dạng hóa nguồn thu tài chính và kiểm soát chặt chẽ chi phí để đảm bảo sự ổn định của dòng tiền và kết quả hoạt động chung.

- + Doanh thu khác (doanh thu cho thuê nhà xưởng và doanh thu cho thuê khác) được Công ty xây dựng thận trọng trên cơ sở thực hiện năm 2024 và đánh giá tình hình thị trường trong thời gian tới.
- Để thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, NTC sẽ thực hiện triển khai đồng bộ các giải pháp cơ bản như sau:
 - + Hoàn thiện công tác đầu tư, thi công xây dựng cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II để phục vụ việc cho nhà đầu tư thuê lại đất;
 - + Hỗ trợ và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận đầu tư cho các nhà đầu tư đã ký hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II;
 - + Tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bình Dương, và các ban ngành có liên quan về trình tự thủ tục thuê đất Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II – Đợt 2.
- Về dài hạn, hướng tới mục tiêu tăng trưởng quy mô doanh thu lợi nhuận song song với việc phát triển bền vững, bảo đảm lợi ích của cổ đông, NTC xây dựng kế hoạch phát triển thông qua các giải pháp như sau:
 - + Nghiên cứu định hướng phát triển khu công nghiệp tích hợp: Trong giai đoạn mới, định hướng phát triển công nghiệp là phát triển công nghiệp gắn liền với phát triển khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo. Khu công nghiệp sẽ không còn là các khu công nghiệp sản xuất đơn thuần, thay vào đó là sự đan xen và hài hòa giữa công nghiệp, đô thị, giáo dục, nghiên cứu. Hiện nay, Công ty đang nghiên cứu phát triển mô hình khu công nghiệp thông minh – là mô hình tích hợp liên thông các chức năng khu công nghiệp, bệnh viện, trường học, nhà hàng, khách sạn và trung tâm thương mại kết hợp với phát triển đô thị đáng sống để thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.
 - + Cải tiến công nghệ, thiết bị: Công ty đang xây dựng một chiến lược cải tiến toàn diện công nghệ, thiết bị. Đây là bước trung gian cần thiết để từng bước chuyển đổi mô hình kinh doanh sử dụng công nghệ số. Cải tiến công nghệ, thiết bị trong ngắn hạn sẽ giúp tối ưu hóa các mô hình kinh doanh đã hiện hữu, tăng năng suất lao động, giảm thâm dụng lao động. Trong dài hạn, các mô hình kinh doanh sẽ hình thành một cách tự nhiên và phát triển trên phần mềm không gian số, và từ đó phát triển nền kinh tế số. Với lợi thế quản lý các khu công nghiệp tại tỉnh địa bàn đã phát triển, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu các biện pháp phù hợp với nền kinh tế công nghệ và công nghiệp 4.0.
 - + Phát triển nguồn nhân lực: Công ty chú trọng việc xây dựng hệ thống đào tạo chất lượng

cao và tuyển dụng nhân sự có đủ kinh nghiệm, năng lực để trực tiếp thực thi các chiến lược phát triển được đề ra.

Kết quả thực hiện kế hoạch năm 2025 tính đến hết 06 tháng đầu năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 06 tháng đầu năm 2025	Kế hoạch năm 2025	
				Giá trị	% so với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	349.439	792.969	44%
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	145.498	447.188	33%
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	203.941	345.781	59%
4	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	168.658	284.017	59%

(Nguồn: BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC và số liệu tổng hợp của NTC)

Theo BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét, tính đến hết 06 tháng đầu năm 2025, doanh thu của Công ty đạt 44% so với kế hoạch năm 2025, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 59% kế hoạch cả năm 2025 do chi phí được duy trì ở mức thấp.

14.3 Kế hoạch đầu tư đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua

Theo Nghị quyết HĐQT số 61/NQ-HĐQT-NTC ngày 30/09/2022 của NTC, số tiền để mua cổ phiếu phát hành thêm đợt 2 của CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú nhằm đầu tư dự án Khu công nghiệp Nam Đồng Phú – giai đoạn II được phê duyệt là: 112 tỷ đồng. Đến thời điểm hiện tại, CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú chưa triển khai phát hành thêm cổ phiếu đợt 2 nên NTC cũng chưa thực hiện đầu tư theo kế hoạch.

14.4 Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Trong năm 2025-2026, CTCP KCN Nam Tân Uyên chưa có kế hoạch tăng vốn.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Trong năm 2024 và tính đến thời điểm của Bản cáo bạch này, NTC đã đạt được một số điểm quan trọng trong hoạt động kinh doanh như: ký kết hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Bình Dương, ký kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng để thực hiện dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II, đồng thời cũng đã ký kết thành công một số hợp đồng thuê đất thuộc Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II. Đây là tiền đề cho việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 và các năm tới. Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô đang tiềm ẩn nhiều rủi ro khó lường, đặc biệt là chính sách kinh tế của Mỹ và căng thẳng thương mại Mỹ - Trung Quốc có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, Công ty hiện đang theo dõi sát sao để có hướng ứng xử phù hợp.

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của CTCP KCN Nam Tân Uyên cũng như cùng với việc phân tích thị trường, VCBS cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của CTCP KCN Nam Tân Uyên trong năm 2025 và 2026 được xây dựng thận trọng, có tính khả thi nếu không gặp phải những biến động bất thường và bất khả

kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết

Không có.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT**1. Loại chứng khoán**

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng.

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

Tổng số cổ phiếu đăng ký niêm yết là 23.999.980 cổ phiếu.

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Khi cổ phiếu của Công ty niêm yết trên SGDC, Căn cứ theo Điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán, cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch HĐQT, thành viên HĐQT, Trưởng Ban kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát (Kiểm soát viên), Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng Giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính và các chức danh quản lý tương đương do ĐHDCĐ bầu hoặc HĐQT bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên phải cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên SGDC và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.

Căn cứ Danh sách cổ đông chốt tại ngày 16/09/2025 bởi Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam của NTC:

Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng của các cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch HĐQT, thành viên HĐQT, Trưởng Ban Kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, và các chức danh quản lý tương đương ĐHDCĐ bầu hoặc HĐQT bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên được các thành viên cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết là **12.785.340** cổ phiếu (chiếm **53,27%** vốn điều lệ Công ty) và cam kết nắm giữ 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo là **6.392.670** cổ phiếu (chiếm **26,64%** vốn điều lệ Công ty).

Cụ thể, đối với NTC, số lượng cổ phiếu và thời gian hạn chế chuyển nhượng như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ tại tổ chức niêm yết	Tổng số cổ phiếu sở hữu (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 100% trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 50% trong 06 tháng tiếp theo
1	Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT	0	0,00%	0	0

TT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ tại tổ chức niêm yết	Tổng số cổ phiếu sở hữu (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 100% trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 50% trong 06 tháng tiếp theo
2	Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT	0	0,00%	0	0
3	Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	0	0,00%	0	0
4	Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT độc lập	0	0,00%	0	0
5	Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	0	0,00%	0	0
6	Dương Duy Phú	Tổng Giám đốc	0	0,00%	0	0
7	Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	0	0,00%	0	0
8	Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng Ban Kiểm soát	0	0,00%	0	0
9	Trịnh Thế Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát	0	0,00%	0	0
10	Nguyễn Thị Diệu	Thành viên Ban Kiểm soát	0	0,00%	0	0
11	Bồ Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	0	0,00%	0	0
12	Phạm Quốc Nhân	Người phụ trách quản trị Công ty	0	0,00%	0	0
13	CTCP Cao Su Phước Hòa	Cổ đông lớn là người có liên quan của	7.884.840	32,85%	3.942.420	16,43%



TT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ tại tổ chức niêm yết	Tổng số cổ phiếu sở hữu (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 100% trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 50% trong 06 tháng tiếp theo
		thành viên HĐQT				
14	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Cố đồng tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch HĐQT, thành viên HĐQT	4.900.500	20,42%	2.450.250	10,21%
	TỔNG		12.785.340	53,27%	6.392.670	26,64%

Nguồn: NTC

Ghi chú:

(*) Tổng số cổ phiếu sở hữu: là số lượng cổ phiếu sở hữu của cá nhân, không bao gồm số cổ phiếu đại diện sở hữu của Nhà nước.

5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu dự kiến của cổ phiếu NTC được xác định dựa trên 2 phương pháp tính giá, bao gồm: phương pháp giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2024 và phương pháp giá theo thị trường là bình quân giá đóng cửa của ít nhất 30 (ba mươi) phiên giao dịch gần nhất trước khi hủy đăng ký giao dịch UPCOM trên SGDCK Hà Nội.

Lưu ý: Các phương pháp tính giá này chỉ nhằm mục đích tham khảo. Giá tham chiếu chính thức còn phụ thuộc vào yếu tố cung - cầu trên thị trường chứng khoán và thời điểm tính giá sẽ được xác định trên cơ sở cổ phiếu NTC hủy đăng ký giao dịch trên SGDCK Hà Nội.

a. Giá trị sổ sách cổ phiếu:

Giá trị sổ sách của cổ phiếu NTC được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị 1 cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại ngày 31/12/2024 (Theo BCTC Công ty kiểm toán):

Giá trị vốn chủ sở hữu của NTC tại 31/12/2024 là: **1.110.768.128.491** đồng.

Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2024 là: **23.999.980** cổ phiếu.

Vậy, giá trị sổ sách của cổ phiếu NTC tại thời điểm 31/12/2024 (theo BCTC Công ty kiểm toán) là:

$$\text{Giá trị 1 cổ phiếu} = \frac{1.110.768.128.491}{23.999.980} = 46.282 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

b. Phương pháp bình quân giá thị trường:

Phương pháp theo giá thị trường được xác định theo thực tế giao dịch của cổ phiếu NTC trên



thị trường UPCOM. Giá trị cổ phiếu NTC theo phương pháp thị trường là bình quân giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch tạm tính từ ngày 04/08/2025 đến ngày 16/09/2025 là: 166.070 đồng/cổ phiếu.

Mức giá tham chiếu chính thức trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu NTC sẽ được xác định lại sau khi SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh cấp Quyết định niêm yết và cổ phiếu NTC của Công ty được hủy đăng ký giao dịch trên SGDCK Hà Nội. Công ty sẽ thông báo đến SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh về mức giá tham chiếu chính thức và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

✦ Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên trên SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Quyết định HĐQT số 55/QĐ-HĐQT-NTC ngày 05/06/2025, Công ty xác định giá tham chiếu chính thức trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu NTC là bình quân giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch gần nhất trước khi hủy đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM của SGDCK Hà Nội.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

CTCP KCN Nam Tân Uyên đã là công ty đại chúng từ ngày 12/05/2009.

Hiện nay tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài sẽ tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/03/2021 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Do vậy, CTCP KCN Nam Tân Uyên đã tiến hành làm thủ tục nộp hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty.

Căn cứ công văn số 5425/UBCK-PTTT của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 14/08/2023 về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP KCN Nam Tân Uyên, theo đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP KCN Nam Tân Uyên là 0% (tương đương 0 cổ phần).

7. Các loại thuế có liên quan đến chứng khoán niêm yết

7.1 Các loại thuế liên quan tới tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty thực hiện kê khai và nộp các loại thuế theo quy định như: thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân khi có thu nhập từ hoạt động đầu tư cổ phiếu và các loại thuế khác theo quy định của pháp luật.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Công ty thực hiện nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật quản lý thuế và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn có liên quan.

Thuế Giá trị gia tăng: Áp dụng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế Giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Giá trị gia tăng năm 2013 và sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn có liên quan.

Thuế Thu nhập cá nhân: Công ty và các cổ đông trong công ty khi có thu nhập từ hoạt động đầu tư cổ phiếu phải nộp thuế Thu nhập cá nhân theo các quy định hiện hành.

7.2 Các loại thuế liên quan tới hoạt động giao dịch chứng khoán

a. Đối với nhà đầu tư cá nhân:



Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân ngày 22/11/2012 thì: Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - + Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng;
 - + Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài;
 - + Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.
- b. Đối với nhà đầu tư tổ chức:**
 - Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau: Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất. Trong đó:
 - + Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán.
 - + Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 5-6-7-8 toà nhà Thủ Đô, Số 72 Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3936 6990 Fax: 024 3936 0262

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh: Tầng 1 đến 3, 65 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3820 8116 Fax: 028 3820 0508

Website: www.vCBS.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Địa chỉ trụ sở chính: Số 1 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 028 3824 1990 Fax: 028 3825 3973

Website: www.aasc.com.vn



VII. PHỤ LỤC LIÊN QUAN CỦA BẢN CÁO BẠCH

Phụ lục	Danh mục
Phụ lục I	Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Phụ lục II	Điều lệ CTCP KCN Nam Tân Uyên
Phụ lục III	Danh sách các văn bản pháp luật liên quan đến CTCP KCN Nam Tân Uyên
Phụ lục IV	Bản sao hợp lệ BCTC kiểm toán 2023, 2024; Bản sao hợp lệ BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của CTCP KCN Nam Tân Uyên
Phụ lục V	Báo cáo về những tranh chấp pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 09 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CTCP KCN NAM TÂN UYÊN

CHỦ TỊCH HĐQT



Trần Quốc Thái

TỔNG GIÁM ĐỐC

Dương Duy Phú

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Triều Tiên

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bô Thanh Tuấn



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 09 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN
NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Trần Quốc Việt



BẢN SAO

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 3700621209

Đăng ký lần đầu: ngày 21 tháng 02 năm 2005

Đăng ký thay đổi lần thứ: 16, ngày 18 tháng 08 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NAM TAN UYEN JOINT STOCK CORPORATION

Tên công ty viết tắt: NTC

2. Địa chỉ trụ sở chính

Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 02743652326

Số Fax:

Thư điện tử: vpnamtanuyen@gmail.com

Website: www.namtanuyen.com.vn

3. Vốn điều lệ: 239.999.800.000 đồng.

Bằng chữ: Hai trăm ba mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 23.999.980

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ, chữ đệm và tên: TRẦN QUỐC THÁI

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 26/06/1975

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 074075007578

Chức danh: Chủ tịch hội đồng quản trị

Địa chỉ liên lạc: *Khu phố An Thành, Phường Tây Nam, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam*

* Họ, chữ đệm và tên: DƯƠNG DUY PHÚ

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh: 09/10/1984

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân: 075084016210

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: Tổ 21 khu phố Suối Tre, Phường Bình Lộc, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....2003.....Quyển: 09 SCT/BS

Ngày: 24-09-2025

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Thị Thanh Mai

KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG



Huỳnh Thị Hồng Hạnh

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



ĐIỀU LỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN
KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Tháng 06 năm 2024



MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	5
CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ	5
Điều 1. Giải thích từ ngữ.....	5
CHƯƠNG II: TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY	6
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty.....	6
Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty.....	6
CHƯƠNG III: MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	7
Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty.....	7
Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty.....	8
CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP	9
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập.....	9
Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu.....	9
Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác.....	10
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần.....	10
Điều 10. Thu hồi cổ phần.....	10
CHƯƠNG V: CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT	11
Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát.....	11
CHƯƠNG VI: CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	11
Điều 12. Quyền của cổ đông.....	11
Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông.....	12
Điều 14. Đại hội đồng cổ đông.....	13
Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông.....	15
Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội cổ đông.....	16
Điều 17. Thay đổi các quyền.....	17
Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp, và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông.....	18
Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông.....	19
Điều 20. Thủ tục tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.....	19
Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua.....	21

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.....	22
Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông	24
Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.....	24
CHƯƠNG VII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	25
Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị	25
Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị.....	26
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị	27
Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị	28
Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị.	29
Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị.....	29
Điều 31. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.....	31
Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty.....	31
CHƯƠNG VIII: TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC.....	32
Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý	32
Điều 34. Người điều hành công ty	32
Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc	32
CHƯƠNG IX: BAN KIỂM SOÁT HOẶC ỦY BAN KIỂM TRA TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	33
Điều 36. Ứng cử, đề cử Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)	33
Điều 37. Thành phần Ban kiểm soát	33
Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát	34
Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát	34
Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát	35
Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát.....	35
CHƯƠNG X: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC.....	36
Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....	36
Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường.....	37
CHƯƠNG XI: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY	37
Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ	37
CHƯƠNG XII: CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN	38
Điều 45. Công nhân viên và công đoàn	38
CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN.....	38
Điều 46. Phân phối lợi nhuận	38

CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN	39
Điều 47. Tài khoản ngân hàng.....	39
Điều 48. Năm tài chính.....	39
Điều 49. Hệ thống kế toán.....	39
CHƯƠNG XV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	40
Điều 50. Báo cáo tài chính năm, bán niên và hàng quý	40
Điều 51. Báo cáo thường niên.....	40
CHƯƠNG XVI: KIỂM TOÁN CÔNG TY	40
Điều 52. Kiểm toán	40
CHƯƠNG XVII: DẤU CỦA DOANH NGHIỆP	40
Điều 53. Dấu của doanh nghiệp	40
CHƯƠNG XVIII: GIẢI THỂ CÔNG TY	41
Điều 54. Giải thể công ty.....	41
Điều 55. Gia hạn hoạt động.....	41
Điều 56. Thanh lý	41
CHƯƠNG XIX: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ	42
Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ	42
CHƯƠNG XX: BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ	42
Điều 58. Bổ sung và Điều lệ công ty.....	42
CHƯƠNG XXI: NGÀY HIỆU LỰC.....	43
Điều 59. Ngày hiệu lực.....	43

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được Công ty cổ phần khu công nghiệp Nam Tân Uyên thông qua theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên tổ chức vào ngày 18 tháng 6 năm 2021 và sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

CHƯƠNG I: ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích từ ngữ.

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau:
 - a. *Vốn điều lệ* là tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đã được đăng ký mua khi thành lập doanh nghiệp và theo quy định tại Điều 6 Điều lệ này;
 - b. *Vốn có quyền biểu quyết* là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
 - c. *Luật Doanh nghiệp* là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
 - d. *Luật chứng khoán* là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2020;
 - e. *Việt Nam* là nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
 - f. *Ngày thành lập* là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ có giá trị tương đương) lần đầu;
 - g. *Người điều hành doanh nghiệp* là Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng, và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty;
 - h. *Người quản lý doanh nghiệp* là người quản lý công ty, bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cá nhân giữ chức danh quản lý khác theo qui định tại Điều lệ công ty;
 - i. *Người có liên quan* là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật chứng khoán và khoản 23 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp;
 - k. *Cổ đông* là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần;
 - l. *Cổ đông sáng lập* là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập công ty cổ phần;
 - m. *Cổ đông lớn* là cổ đông được quy định tại khoản 18 điều 4 Luật chứng khoán;
 - n. *Thời hạn hoạt động* là thời hạn hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này và thời gian gia hạn (nếu có) được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua;
 - o. *Sổ giao dịch chứng khoán* là Sổ giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi, bổ sung hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề (Mục, Điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

CHƯƠNG II: TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh và thời hạn hoạt động của Công ty.

1. Tên Công ty:

- Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN;

- Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NAM TAN UYEN JOINT STOCK CORPORATION;

- Tên Công ty viết tắt: NTC

2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty:

- Địa chỉ trụ sở chính: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

- Điện thoại : (84.0274) 3.652326

- Fax : (84.0274) 3.652325

- E-mail : info@namtanuyen.com.vn

- Website : www.namtanuyen.com.vn

4. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với nghị quyết của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

5. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 59 hoặc gia hạn hoạt động theo quy định tại Điều 60 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty là vô thời hạn kể từ ngày thành lập.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

- Công ty có 02 người đại diện theo pháp luật là Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc.

- Quyền hạn và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật được quy định theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty.

CHƯƠNG III: MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

TT	Tên ngành	Mã ngành
1	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 và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở. Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi. (Thực hiện theo quy hoạch của Tỉnh)	6810
2	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng	4101
3	Xây dựng nhà không để ở Chi tiết: Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng.	4102
4	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông, cầu đường.	4212
5	Xây dựng công trình điện	4221
6	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi.	4222
7	Xây dựng công trình công ích khác	4229
8	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bến bãi.	5221
9	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bến bãi.	5223
10	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bến bãi.	5225
11	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công công viên cây xanh.	4299
12	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng	4312
13	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
14	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ xuất nhập khẩu ủy thác.	8299

15	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng.	5610
16	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn.	5510
17	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh nguyên liệu, sản phẩm cây cao su.	4669
18	Hoạt động công ty nắm giữ tài sản Chi tiết: Đầu tư tài chính.	6420
19	Thu gom rác thải không độc hại Chi tiết: Không thu gom rác thải không độc hại trực tiếp từ các hộ gia đình.	3811
20	Thu gom rác thải độc hại Chi tiết: Không thu gom rác thải độc hại trực tiếp từ các hộ gia đình.	3812
21	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại Chi tiết: Xử lý rác thải.	3821
22	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại Chi tiết: Xử lý rác thải.	3822
23	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Xử lý nước thải.	3700
24	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: Mua bán các loại cây giống, cây cảnh.	4620
25	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Phân tích mẫu nước thải.	7120

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty là:

Công ty được thành lập để huy động và sử dụng vốn có hiệu quả trong việc sản xuất kinh doanh, nhằm mục tiêu thu lợi nhuận, tạo việc làm ổn định cho người lao động, phát huy vai trò làm chủ thật sự của người lao động, mang lợi tức cho các cổ đông, đóng góp cho Ngân sách Nhà nước và phát triển công ty.

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty.

Công ty được phép tiến hành hoạt động kinh doanh theo các ngành nghề quy định tại Điều lệ này đã đăng ký, thông báo thay đổi nội dung đăng ký với cơ quan đăng ký kinh doanh và đã công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia.

CHƯƠNG IV: VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập.

1. Vốn điều lệ của Công ty là 239.999.800.000 VNĐ (bằng chữ: Hai trăm ba mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu tám trăm ngàn đồng chẵn).

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 23.999.980 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này bao gồm cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi (nếu có). Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông nắm giữ từng loại cổ phần được quy định tại Điều 12, Điều 13 Điều lệ này.

4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

5. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác, số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho cổ đông và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác.

6. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.

7. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác với quy định của pháp luật.

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu.

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn khác (theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu số cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.

4. Trường hợp cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị huỷ hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau đây:

- a. Thông tin về phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị huỷ hoại dưới hình thức khác;
- b. Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác, cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Thu hồi cổ phần

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả để mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại và chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.

4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán quy định tại khoản 3 Điều 112 Luật doanh nghiệp. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.

5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.

6. Thông báo thu hồi sẽ được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cập trong việc gửi thông báo.

CHƯƠNG V: CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát.

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;
2. Hội đồng quản trị;
3. Ban kiểm soát;
4. Tổng giám đốc.

CHƯƠNG VI: CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 12. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:
 - a. Tham dự, phát biểu trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua người đại diện theo uỷ quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ công ty, pháp luật quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;
 - b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - c. Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty;
 - d. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp qui định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 của Luật doanh nghiệp và qui định khác của pháp luật có liên quan;
 - đ. Xem xét, tra cứu và trích lục thông tin liên quan đến cổ đông và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác;
 - e. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
 - g. Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty;
 - h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp;
 - i. Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;
 - k. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

1. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, hủy bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

m. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 05% trở lên tổng số cổ phần phổ thông trở có các quyền sau:

a. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

b. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;

c. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải bằng văn bản và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là (03 ngày) làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

đ. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:

a. Các cổ đông phổ thông họp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;

b. Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông có nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.

2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

3. Tuân thủ Điều lệ công ty và Quy chế quản lý nội bộ của Công ty.

4. Chấp hành Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

- a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
- c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

- a. Vi phạm pháp luật;
- b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;
- c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.

8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, đặc biệt thông qua báo cáo tài chính năm được kiểm toán. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

- a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
- b. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;
- c. Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;
- d. Theo yêu cầu của Ban kiểm soát;
- đ. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị hoặc thành viên Ban Kiểm soát còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này;

b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban kiểm soát thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp;

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d. Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

- a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
 - b. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
 - c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
 - d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - đ. Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
 - e. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
 - g. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
 - h. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
 - i. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - k. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - l. Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ; Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - m. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;
 - n. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.
2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:
- a. Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
 - b. Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;
 - c. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;
 - d. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc;
 - đ. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban kiểm soát;
 - e. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;
 - g. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

h. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

i. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

k. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;

l. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;

m. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng 03 năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;

n. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

o. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

p. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

q. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

r. Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;

s. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

t. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;

u. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp.

2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền, nội dung ủy quyền, phạm vi ủy quyền, thời hạn ủy quyền, chữ ký của bên ủy quyền và bên được ủy quyền.

Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp. Trường hợp ủy quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản ủy quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

3. Phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây trừ trường hợp:

a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b. Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;

c. Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 17. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu 02 cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu 1/3 giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn 30 ngày tiếp theo và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19, 20 và 21 Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp, và thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá 10 ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;

c. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;

d. Dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

đ. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

e. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;

g. Các công việc khác phục vụ đại hội.

3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;

c. Phiếu biểu quyết;

d. Dự thảo nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến

nghị phải bằng văn bản và phải được gửi đến Công ty chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

- a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;
- b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 05% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này;
- c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết;

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.

3. Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 20. Thẻ thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

a. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại Đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán

thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa. Số thành viên của ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ tọa cuộc họp;

b. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa, Trường Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

b. Trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp;

c. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;

d. Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:

a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;

b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b. Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:

a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác;

đ. Tổ chức lại, giải thể Công ty;

2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Mục đích lấy ý kiến;

c. Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

đ. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

e. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:

a. Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b. Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

c. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết; -

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

đ. Vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

e. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được gửi đến các cổ đông trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu và nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn 24 giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

8. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản nếu được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành hoặc có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
- b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
- c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp;
- d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;

đ. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về từng vấn đề trong chương trình họp;

e. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;

h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

i. Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp

có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 21 Điều lệ này.

2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

CHƯƠNG VII: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được ứng cử viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng cử viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

- a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
- b. Trình độ chuyên môn;
- c. Quá trình công tác;
- d. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
- đ. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên có liên quan của Công ty;
- e. Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ công ty;
- g. Công ty đại chúng phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng cử viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý khác và các lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị.

Nếu cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu số cổ phần có quyền biểu quyết:

- Từ 10% đến dưới 20% số cổ phần thì được đề cử một (01) thành viên;
- Từ 20% đến dưới 30% được đề cử hai (02) thành viên;
- Từ 30% đến dưới 40% được đề cử ba (03) thành viên;
- Từ 40% đến dưới 50% được đề cử bốn (04) thành viên;
- Từ 50% đến dưới 60% được đề cử năm (05) thành viên;
- Từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) thành viên;

- Từ 70% trở lên được đề cử đủ số ứng viên.

3. Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị từ 5 đến 7 người.

2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:

Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đại chúng phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của Công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị.

Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo quy định sau:

a. Có tối thiểu 01 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên;

b. Có tối thiểu 02 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên;

c. Có tối thiểu 03 thành viên độc lập trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

5. Việc bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

6. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

đ. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

e. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

g. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;

i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

k. Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty;

l. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

m. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

n. Trình báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

o. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

p. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

q. Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quy chế về công bố thông tin của công ty;

s. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Thù lao công việc được tính theo số ngày công cần thiết hoàn thành nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị và mức thù lao mỗi ngày. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

Điều 29. Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng giám đốc.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;
- b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;
- c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- đ. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
- e. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

4. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị được bầu trong cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên bầu theo nguyên tắc đa số để chọn 01 người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

- a. Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;

- b. Có đề nghị của Tổng giám đốc hoặc ít nhất 05 người quản lý khác;
- c. Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị;
- d. Trường hợp khác do Điều lệ công ty quy định.

4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này. Trường hợp không triệu tập họp Hội đồng quản trị theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ công ty quy định và bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban Kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có từ 3/4 tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ số thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

- a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quy định tại khoản 11 Điều này;
- c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;

đ. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác .

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là 01 giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Điều 31. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định có tối thiểu là 03 người bao gồm thành viên của Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.

2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất 01 người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.

2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

3. Người phụ trách quản trị công ty có quyền và nghĩa vụ sau:

a) Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b) Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c) Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d) Tham dự các cuộc họp;

đ) Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

e) Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát;

g) Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;

h) Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

i) Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

k) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

CHƯƠNG VIII: TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và chịu sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

Điều 34. Người điều hành công ty

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ công ty.

2. Theo đề nghị của Tổng giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

3. Tổng giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và thưởng của Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định.

4. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh hằng ngày của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng giám đốc.

2. Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

3. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá 05 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

- a. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- b. Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
- c. Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- d. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- đ. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- e. Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;
- g. Tuyển dụng lao động;
- h. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- i. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng giám đốc mới thay thế.

CHƯƠNG IX: BAN KIỂM SOÁT HOẶC ỦY BAN KIỂM TRA TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 36. Ứng cử, đề cử Thành viên Ban kiểm soát (Kiểm soát viên)

1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Thành phần Ban kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của Công ty là 3 người. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

- a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

b. Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó.

3. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b. Có đơn từ chức và được chấp thuận;

c. Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ này.

4. Thành viên Ban kiểm soát bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong 06 tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c. Vi phạm nhiều lần, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của thành viên Ban kiểm soát theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty;

d. Trường hợp khác theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

Điều 38. Trưởng Ban kiểm soát

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định tiêu chuẩn khác cao hơn.

2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:

a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;

b. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo Ban kiểm soát;

c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.

2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác.

4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông.

5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.

9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất 02 lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.

2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát

Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Thành viên Ban kiểm soát được trả thù lao theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức thù lao hằng năm của Ban kiểm soát.

2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn, ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mức hợp lý.

3. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp,

quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

CHƯƠNG X: TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch có liên quan.

6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

a. Đối với giao dịch có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng 20% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo

Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị thông qua bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan;

b. Đối với giao dịch có giá trị lớn hơn 20% hoặc giao dịch dẫn đến giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 20% trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông và được Đại hội đồng cổ đông thông qua bằng phiếu biểu quyết của các cổ đông không có lợi ích liên quan.

Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc đại diện được Công ty ủy quyền đã hoặc đang thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của Công ty, hành động trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

CHƯƠNG XI: QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

CHƯƠNG XII: CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 45. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, tiền lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.

2. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XIII: PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 46. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.

4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm

yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

5. Căn cứ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

6. Lợi nhuận hàng năm được phân phối theo thứ tự như sau:

a. Bù đắp khoản lỗ của các năm trước đã hết thời hạn được trừ vào lợi nhuận trước thuế theo quy định;

b. Trích tối đa 30% vào Quỹ đầu tư phát triển doanh nghiệp;

c. Trích quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi cho người lao động trong doanh nghiệp, quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ về lao động, tiền lương, thù lao, tiền thưởng đối với công ty có cổ phần, vốn góp chi phối của Nhà nước;

d. Lợi nhuận còn lại thực hiện chia cổ tức, lợi nhuận bằng tiền mặt cho các cổ đông, thành viên góp vốn.

CHƯƠNG XIV: TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Điều 47. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 48. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 hằng năm và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2005.

Điều 49. Hệ thống kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành, chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

CHƯƠNG XV: BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 50. Báo cáo tài chính năm, bán niên và hàng quý

1. Công ty phải lập báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phải phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo tài chính bán niên đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 51. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

CHƯƠNG XVI: KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 52. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.

2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

CHƯƠNG XVII: DẤU CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 53. Dấu của doanh nghiệp

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại cơ sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có).

3. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

CHƯƠNG XVIII: GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 54. Giải thể công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a. Kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong Điều lệ công ty mà không có quyết định gia hạn;

b. Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải được thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 55. Gia hạn hoạt động

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất 7 tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động để cổ đông có thể biểu quyết về việc gia hạn hoạt động của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

2. Thời hạn hoạt động được gia hạn khi có số cổ đông đại diện từ 65% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp Đại hội đồng cổ đông tán thành.

Điều 56. Thanh lý

1. Tối thiểu 06 tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm 03 thành viên, trong đó 02 thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và 01 thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ 01 công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên của Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a. Các chi phí thanh lý;

b. Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;

c. Nợ thuế;

d. Các khoản nợ khác của Công ty;

đ. Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

CHƯƠNG XIX: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp, khiếu nại liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ công ty, các quy định pháp luật khác hoặc thỏa thuận giữa:

a. Cổ đông với Công ty;

b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc hay người điều hành khác;

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hòa giải cho quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng 06 tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, một bên có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài hoặc Tòa án.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

CHƯƠNG XX: BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 58. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.

2. Trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có quy định pháp luật mới khác với điều khoản trong Điều lệ này thì áp dụng những quy định đó để điều chỉnh hoạt động của Công ty.

CHƯƠNG XXI: NGÀY HIỆU LỰC

Điều 59. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 chương, 59 điều được Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần khu công nghiệp Nam Tân Uyên nhất trí thông qua ngày 18 tháng 6 năm 2021 và sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 tổ chức ngày 28 tháng 06 năm 2022, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 tổ chức ngày 15 tháng 06 năm 2023, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tổ chức ngày 19 tháng 06 năm 2024 tại Hội trường Công ty và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.

2. Điều lệ được lập thành 10 bản, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu 1/2 tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

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



Đỗ Hữu Phước



TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN
KCN NAM TÂN UYÊN

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 8 năm 2025

Số: 1128/NTC-TCKT

V/v: giới thiệu các văn bản pháp lý
liên quan

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên xin được gửi tới Quý Sở lời chào trân trọng.

Thực hiện chủ trương đăng ký niêm yết cổ phiếu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại Sở Giao dịch Chứng khoán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên đã hoàn thiện hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. Các tài liệu trong hồ sơ được lập theo quy định của pháp luật và căn cứ theo các biểu mẫu được quy định tại các văn bản pháp luật liên quan:

- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ Quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2025;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14 tháng 06 năm 2005;
- Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 03 tháng 06 năm 2008;



- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 19 tháng 06 năm 2013;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Thông tư 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Quy chế niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết của Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam ban hành kèm theo quyết định số 22/QĐ-HĐTV ngày 18 tháng 04 năm 2025;
- Quy chế công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và công ty con ban hành kèm theo quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21 tháng 12 năm 2021.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TCKT, VT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC *Phan*



Dương Duy Phú
Dương Duy Phú

BẢN SAO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 43
Bảng cân đối kế toán	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 24 tháng 04 năm 2023. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Hội đồng Quản trị Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch	
Ông Hà Trọng Bình	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 01/11/2023)
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên	
Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên	
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hà Trọng Bình	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/11/2023)
Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban
Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Huỳnh Hữu Tín

Phó Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....13787.....Quyển: 01 SGT/BS

Ngày: 26-05-2025

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Thị Thanh Mai

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 26 tháng 02 năm 2024, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.../1188.....Quyển 05... SCT/BS

Ngày 26/05/2025

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Thị Thanh Mai

Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 02 năm 2024

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

BẢN SAO

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.343.608.711.146	1.217.936.552.943
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	20.536.296.559	9.372.796.790
111	1. Tiền		20.536.296.559	9.372.796.790
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.209.658.374.505	1.115.142.372.024
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.209.658.374.505	1.115.142.372.024
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		90.996.926.482	73.064.258.873
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	27.387.825.820	26.885.580.977
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	510.974.317	629.724.286
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	81.119.601.892	51.653.553.195
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(18.021.475.547)	(6.104.599.585)
140	IV. Hàng tồn kho	09	217.404.631	331.260.988
141	1. Hàng tồn kho		217.404.631	331.260.988
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.199.708.969	20.025.864.268
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	22.199.708.969	20.025.864.268
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.219.108.064.922	2.842.827.737.148
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
220	II. Tài sản cố định		32.707.131.815	40.307.370.710
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	32.707.131.815	40.307.370.710
222	- Nguyên giá		98.322.052.997	98.788.451.179
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(65.614.921.182)	(58.481.080.469)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(436.833.600)	(436.833.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	333.299.450.387	368.301.836.592
231	- Nguyên giá		705.546.172.489	710.423.768.977
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(372.246.722.102)	(342.121.932.385)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	181.320.544.689	180.575.366.503
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.677.972.714	9.677.972.714
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		171.642.571.975	170.897.393.789
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	886.290.422.638	452.578.746.894
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		413.605.024.000	282.839.900.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.111.601.362)	(2.139.153.106)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		302.919.000.000	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.785.490.515.393	1.801.064.416.449
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	1.785.490.515.393	1.801.064.416.449
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.562.716.776.068	4.060.764.290.091

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.602.186.957.886	3.346.557.132.576
310	I. Nợ ngắn hạn		660.332.692.682	329.006.518.400
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	719.722.669	1.580.343.850
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	277.052.304.852	9.068.498
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	1.264.899.905	4.057.121.514
314	4. Phải trả người lao động		3.825.000.000	2.924.718.476
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	205.661.882	75.471.253
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	96.016.814.615	92.190.778.582
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	1.392.841.332	146.963.892.467
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	275.925.539.821	71.573.508.461
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.929.907.606	9.631.615.299
330	II. Nợ dài hạn		2.941.854.265.204	3.017.550.614.176
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	3.120.493.479	3.388.258.991
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2.909.977.037.638	2.983.814.522.306
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	28.756.734.087	30.347.832.879
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		960.529.818.182	714.207.157.515
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	960.529.818.182	714.207.157.515
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239.999.800.000	239.999.800.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		239.999.800.000	239.999.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		275.004.616.689	198.075.114.545
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		439.775.401.493	270.382.242.970
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		140.105.567.752	157.950.449.157
421b	LNST chưa phân phối năm nay		299.669.833.741	112.431.793.813
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.562.716.776.068	4.060.764.290.091

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Tín
Phó Tổng Giám đốc
Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

BẢN SAO

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	235.260.332.814	268.399.461.060
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		235.260.332.814	268.399.461.060
11	4. Giá vốn hàng bán	25	69.583.718.670	79.018.236.031
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		165.676.614.144	189.381.225.029
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	240.966.673.560	155.577.848.560
22	7. Chi phí tài chính	27	9.135.187.634	8.117.419.282
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		8.814.420.543	7.904.171.096
25	8. Chi phí bán hàng	28	3.987.242.551	3.093.207.917
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	49.491.213.348	30.913.874.815
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		344.029.644.171	302.834.571.575
31	11. Thu nhập khác	30	5.890.665.586	5.051.873.933
32	12. Chi phí khác	31	3.485.811.298	2.183.814.511
40	13. Lợi nhuận khác		2.404.854.288	2.868.059.422
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		346.434.498.459	305.702.630.997
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	46.764.664.718	49.270.957.184
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		299.669.833.741	256.431.673.813
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	12.486	10.462

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Huỳnh Hữu Tín
Phó Tổng Giám đốc
Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2023
(Theo phương pháp trực tiếp)

BẢN SAO

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		466.155.440.678	245.000.000.304
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(29.581.727.697)	(55.699.868.495)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(22.025.461.636)	(23.875.303.118)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(8.684.229.914)	(7.947.786.248)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(48.938.509.419)	(48.879.591.342)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.507.505.172	4.520.444.233
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.782.335.376)	(50.933.137.689)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		322.650.681.808	62.184.757.645
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(1.524.857.950)	(7.237.135.319)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		165.454.545	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.227.321.740.120)	(587.785.711.653)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		829.886.737.639	802.632.196.557
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(130.765.124.000)	(80.000.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		205.706.650.040	155.035.209.032
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(323.852.879.846)	282.644.558.617
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		355.341.065.381	293.219.667.557
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(150.989.034.021)	(421.889.146.035)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(191.986.331.000)	(215.994.063.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		12.365.700.360	(344.663.541.478)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		11.163.502.322	165.774.784
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		9.372.796.790	9.206.919.827
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(2.553)	102.179
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	20.536.296.559	9.372.796.790

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....559.....Quyển.....5 SCT/BS

Ngày: 26-05-2025



Nguyễn Thị Thanh Mai



Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Huỳnh Hữu Tín
Phó Tổng Giám đốc
Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2023

BẢN SAO

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 24 tháng 04 năm 2023. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 239.999.800.000 VND; tương đương 23.999.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 139 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 139 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh);
- Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng;
- Xây dựng công trình giao thông, cầu đường; xây dựng công trình điện; xây dựng công trình thủy lợi;
- San lấp mặt bằng;
- Đầu tư tài chính;
- Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Xử lý nước thải; Phân tích mẫu nước thải.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty là 12 tháng.

Riêng chu kỳ sản xuất, kinh doanh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng là trên 12 tháng.

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công 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 có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

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 của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 . Tiền

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Là chi phí phát sinh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng đã bỏ ra.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08	năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Cây lâu năm	08	năm
- Các tài sản khác	03	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Đường	05 - 30	năm
- Cơ sở hạ tầng	05 - 30	năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí tiền hỗ trợ đền bù thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa và chi phí lãi vay vốn để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II sẽ phân bổ theo thời gian cho thuê của dự án.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí mà Công ty đã chi ra và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của hợp đồng cho thuê được.
- Chi phí chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo số chênh lệch của khách hàng thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng được hưởng chiết khấu.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán: căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

2.21 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên tại thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các hợp đồng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần thì Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	266.197.193	249.913.115
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.270.099.366	9.122.883.675
	20.536.296.559	9.372.796.790

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.209.658.374.505	-	1.115.142.372.024	-
Đầu tư dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	302.919.000.000	-	-	-
	1.512.577.374.505	-	1.115.142.372.024	-

(*) Tại ngày 31/12/2023, Đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 1.209.658.374.505 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,9%/năm đến 10,8%/năm.

(**) Tại ngày 31/12/2023, Đầu tư dài hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng có giá trị 302.919.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,6%/năm đến 6%/năm.

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn có giá trị 353.011.374.548 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Tỉnh Bình Phước	40,00%	40,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Chế biến Gỗ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Tỉnh Bình Phước	37,79%	37,79%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	22,17%	22,17%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty đầu tư khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Tp Hồ Chí Minh	9,06%	9,06%	Đầu tư Khu Công nghiệp, bất động sản
Công ty Cổ phần VRG Đắk Nông	Tỉnh Đắk Nông	12,07%	12,07%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Tỉnh Bình Dương	7,50%	7,50%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Tỉnh Quảng Nam	2,16%	2,16%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Tỉnh Bình Dương	15,00%	15,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH MTV Quang Phúc	32.695.112	-	402.971.396	-
Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	(10.681.369.028)	21.362.738.057	-
Công ty Cổ Phần Điện lực Hoàng Ngân	1.468.774.296	(1.015.182.234)	1.454.374.548	-
Các khách hàng khác	4.523.618.355	(196.021.305)	3.665.496.976	(62.581.805)
	27.387.825.820	(11.892.572.567)	26.885.580.977	(62.581.805)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trung tâm quan trắc - Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương	-	-	118.938.075	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	234.036.000	-	234.036.000	-
Trả trước cho người bán khác	276.938.317	(144.542.980)	276.750.211	(57.657.780)
	<u>510.974.317</u>	<u>(144.542.980)</u>	<u>629.724.286</u>	<u>(57.657.780)</u>

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	75.135.241.892	-	45.662.793.195	-
Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Phải thu khác	-	-	6.400.000	-
	<u>81.119.601.892</u>	<u>(5.984.360.000)</u>	<u>51.653.553.195</u>	<u>(5.984.360.000)</u>
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	75.135.241.892	-	45.662.793.195	-
Khác	-	-	6.400.000	-
	<u>81.119.601.892</u>	<u>(5.984.360.000)</u>	<u>51.653.553.195</u>	<u>(5.984.360.000)</u>

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	25.250.000.000	(25.250.000.000)	25.250.000.000	(25.250.000.000)

(*) Đây là khoản đầu tư gián tiếp vào dự án Làng Biệt thự ven sông Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên hiện tại dự án đã bị Ủy Ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi để chuyển đổi mục đích. Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này nên Công ty đã trích lập dự phòng 100% số tiền đầu tư.

(**) Đây là khoản tiền góp vốn 14 tỷ VND cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su (nay là Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta) để Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su thực hiện nghiệp vụ đầu tư chứng khoán thuộc phạm vi kinh doanh được phép, cụ thể là hoạt động REPO chứng khoán (Hợp đồng mua bán chứng khoán chưa niêm yết có kỳ hạn) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTHK-RUBSE ngày 21/08/2007, với tỷ suất lợi nhuận cố định là 5,04%/06 tháng. Do Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta gặp khó khăn, hết hạn hợp đồng quá 3 năm chưa thanh toán phần gốc và lãi, Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này nên Công ty đã trích dự phòng 100% số tiền gốc và lãi liên quan đến khoản đầu tư.

8 . NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	23.821.829.047	11.929.256.480	62.581.805	-
- Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	10.681.369.029	-	-
- Công ty Cổ phần Điện lực Hoàng Ngân	1.468.774.296	453.592.062	-	-
- Các đối tượng khác	990.316.694	794.295.389	62.581.805	-
Phải thu khác	31.234.360.000	-	31.234.360.000	-
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
Trả trước cho người bán	144.542.980	-	57.657.780	-
- Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng An Lạc	86.885.200	-	-	-
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng An Khang	57.657.780	-	57.657.780	-
	55.200.732.027	11.929.256.480	31.354.599.585	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	217.404.631	-	331.260.988	-
	217.404.631	-	331.260.988	-

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí dự án Khu nhà ở KCN Nam Tân Uyên mở rộng	9.677.972.714	9.677.972.714	9.677.972.714	9.677.972.714
	<u>9.677.972.714</u>	<u>9.677.972.714</u>	<u>9.677.972.714</u>	<u>9.677.972.714</u>

Thông tin chi tiết về dự án Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 197.958,2 m² trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m², đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m².
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Dự án mới thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2(*)	170.890.720.123	170.856.356.752
- Chi phí ban đầu	9.437.878.752	9.403.515.381
- Chi phí khảo sát, tư vấn thiết kế	5.139.090.908	5.139.090.908
- Chi phí thẩm tra	171.818.182	171.818.182
- Chi phí đền bù	156.141.932.281	156.141.932.281
Dự án Hồ ứng phó sự cố môi trường 4000 m ³ /NTC2	-	41.037.037
Sửa chữa nhà xưởng mẫu M1 Module 2	151.851.852	-
Hạng mục Phòng cháy chữa cháy	600.000.000	-
	<u>171.642.571.975</u>	<u>170.897.393.789</u>

(*) Tên dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Xã Hội Nghĩa, Phường Uyên Hưng, Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành trong 5 năm, hiện dự án mới được cấp quyết định giao đất vào tháng 5 năm 2023.
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Dự án mới thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và đã được quyết định giao đất đợt 1 số 1343/QĐ-UBND ngày 24/05/2023 của UBND tỉnh Bình Dương. Theo Quyết định 1343 diện tích đất được giao đợt 1 là 344,337 ha, số diện tích đất còn lại Công ty đang đề nghị tỉnh giao đất đợt 2. Công ty đang triển khai làm hồ sơ xin giấy phép xây dựng và thực hiện thi công dự án ngay sau khi được cấp phép.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	28.014.807.455	6.951.320.990	57.302.145.188	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.788.451.179
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(466.398.182)	-	-	-	(466.398.182)
Số dư cuối năm	28.014.807.455	6.951.320.990	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.322.052.997
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	11.132.906.645	5.836.484.257	36.831.378.256	314.590.764	2.927.989.561	1.437.730.986	58.481.080.469
- Khấu hao trong năm	1.733.706.086	670.092.505	4.513.225.046	-	431.852.796	251.362.462	7.600.238.895
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(466.398.182)	-	-	-	(466.398.182)
Số dư cuối năm	12.866.612.731	6.506.576.762	40.878.205.120	314.590.764	3.359.842.357	1.689.093.448	65.614.921.182
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	16.881.900.810	1.114.836.733	20.470.766.932	-	1.568.186.534	271.679.701	40.307.370.710
Tại ngày cuối năm	15.148.194.724	444.744.228	15.957.541.886	-	1.136.333.738	20.317.239	32.707.131.815

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 29.146.478.969 VND;

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023 là phần mềm máy tính đã khấu hao hết vẫn còn đang sử dụng có nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đường	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	264.585.764.928	445.838.004.049	710.423.768.977
- Tăng do XDCB hoàn thành	-	779.679.764	779.679.764
- Thanh lý, nhượng bán	-	(5.657.276.252)	(5.657.276.252)
Số dư cuối năm	264.585.764.928	440.960.407.561	705.546.172.489
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	125.061.584.971	217.060.347.414	342.121.932.385
- Khấu hao trong năm	13.226.658.714	21.203.946.817	34.430.605.531
- Thanh lý, nhượng bán	-	(4.305.815.814)	(4.305.815.814)
Số dư cuối năm	138.288.243.685	233.958.478.417	372.246.722.102
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	139.524.179.957	228.777.656.635	368.301.836.592
Tại ngày cuối năm	126.297.521.243	207.001.929.144	333.299.450.387

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng cho thuê: 17.661.620.819 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 217.091.503.672 VND (doanh thu năm 2022 là 251.762.996.926 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh 23.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Hoa hồng môi giới ⁽¹⁾	15.956.416.652	16.407.650.555
Chiết khấu thanh toán ⁽²⁾	11.586.056.332	11.934.359.537
Tiền thuê đất ⁽³⁾	989.341.420.799	1.002.882.662.960
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất ⁽⁴⁾	38.820.437.913	39.966.380.300
Chi phí trả trước tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cao su Phước Hòa ⁽⁵⁾	704.000.000.000	704.000.000.000
Chi phí lãi vay trả tiền đền bù tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 ⁽⁵⁾	25.738.961.522	25.738.961.522
Chi phí trả trước dài hạn khác	47.222.175	134.401.575
	1.785.490.515.393	1.801.064.416.449

- (1) Đây là các khoản hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty. Tỷ lệ hoa hồng mỗi giới thực hiện theo quy chế của Công ty và được quy định cụ thể trong từng hợp đồng môi giới.
- (2) Đây là khoản tiền chiết khấu cho khách hàng thuê đất thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng.
- (3) Công ty nộp tiền thuê đất trả một lần theo các Thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương và phân bổ dần số tiền này vào chi phí hàng năm theo thời gian thuê đất sau khi hết thời gian được miễn tiền thuê đất, cụ thể như sau:

- Theo Thông báo số 5614/TB-CT ngày 12/6/2015 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/12/2014 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 1.366.066 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 431.488.338.892 VND;
- Theo Thông báo số 6276/TB-CT ngày 13/04/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 493.844,9 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 154.124.054.841 VND;
- Theo Thông báo số 8171/TB-CT ngày 22/05/2017 của Cục thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 30/06/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 1.487.792 m² đất trong Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là 36.591.396.586 VND;
- Theo Thông báo số 11156/TB-CT ngày 12/07/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 359.341,8 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.449.301.300 VND;
- Theo Thông báo số 17979/TB-CT ngày 20/10/2017 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 18/11/2025 đến ngày 17/11/2060 cho diện tích 24.868 m² đất trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 6.475.627.200 VND;
- Theo Thông báo số 3643/TB-CT ngày 27/02/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 01/07/2019 đến ngày 01/07/2055 cho diện tích 929.671,70 m² đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 402.554.197.300 VND;
- Biên bản quyết toán tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Dương thì các lô đất được miễn giảm tiền thuê đất trong thời gian từ 01/07/2005 đến 30/06/2019;
- Theo Thông báo số 14055/TB-CT ngày 16/08/2018 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất từ ngày 26/07/2018 đến ngày 17/01/2060 cho diện tích 30.014,30 m² đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 7.481.497.300 VND;
- Theo Thông báo số 11280/TB-CT ngày 25/05/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 17.423.665.035 VND;
- Theo Thông báo số 12418/TB-CT ngày 01/06/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền thuê đất truy thu đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng với tổng số tiền là 30.312.609.830 VND;
- Theo thông báo số 21304, thông báo số 21305 và thông báo số 21306/TB-CT ngày 14/09/2020 của Cục Thuế tỉnh Bình Dương, Công ty phải nộp tiền lệ phí thuê đất đất khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng tiền là 50.323.400 VND.

(4) Chi phí chênh lệch mua lại quyền thuê đất lô F9; J1-4; D2; P1; J1-2; J19-20 nằm trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là: 48.484.579.197 VND. Đây là khoản chi phí chênh lệch khi nhận chuyển nhượng lại đất đã cho thuê trong khu công nghiệp. Khoản chi phí này Công ty đang phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê.

(5) Chi phí bồi thường và hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa do thanh lý sớm vườn cây theo hợp đồng bồi thường số 124/HĐ/CSPH-NTC ngày 10/06/2020 số tiền 860.141.932.281 VND. Trong đó giá trị đền bù theo Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 156.141.932.281 VND và giá trị hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa là 704.000.000.000 VND. Chi phí lãi vay vốn hóa là tiền lãi phát sinh của khoản vay ngân hàng để trả cho tiền đền bù của dự án. Các khoản chi phí này Công ty sẽ phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê đất tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật SEEN	-	-	368.258.000	368.258.000
Công ty TNHH Kỹ thuật công nghệ Đặng Tiến	244.269.200	244.269.200	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	269.801.900	269.801.900	269.801.900	269.801.900
Công ty TNHH TM XD Công trình Đồng Tâm	-	-	497.000.000	497.000.000
Phải trả người bán khác	205.651.569	205.651.569	445.283.950	445.283.950
	<u>719.722.669</u>	<u>719.722.669</u>	<u>1.580.343.850</u>	<u>1.580.343.850</u>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty TNHH Sản xuất Khuôn lựa Hồng Lợi	-	3.281.925
Các Công ty và cá nhân ứng trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2.	274.138.328.208	-
Người mua trả tiền trước khác	2.913.976.644	5.786.573
	<u>277.052.304.852</u>	<u>9.068.498</u>

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	3.589.551.391	14.431.676.889	17.180.071.022	-	841.157.258
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	20.025.864.268	-	46.764.664.718	48.938.509.419	22.199.708.969	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	467.570.123	2.039.141.061	2.082.968.537	-	423.742.647
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<u>20.025.864.268</u>	<u>4.057.121.514</u>	<u>63.238.482.668</u>	<u>68.204.548.978</u>	<u>22.199.708.969</u>	<u>1.264.899.905</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	205.661.882	75.471.253
	<u>205.661.882</u>	<u>75.471.253</u>
b) Chi phí phải trả dài hạn		
- Trích trước giá vốn của doanh thu cho thuê đất khi nhận 01 lần	3.120.493.479	3.388.258.991
	<u>3.120.493.479</u>	<u>3.388.258.991</u>

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	92.778.908.621	89.185.841.986
- Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	1.904.805.719	3.004.936.596
- Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước	1.333.100.275	-
	96.016.814.615	92.190.778.582
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN	2.909.977.037.638	2.983.814.522.306
	2.909.977.037.638	2.983.814.522.306

c) Chi tiết về doanh thu trả trước của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 31/12/2023

- Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT):	3.926.546.460.791
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2023:	834.468.667.149
- Ghi nhận doanh thu trong năm:	89.321.847.383
- Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2023:	3.002.755.946.259

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp. Khoản doanh thu này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các năm tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.017.853.448	2.602.514.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	264.290.000	144.250.661.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.697.884	110.717.467
	1.392.841.332	146.963.892.467
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	28.756.734.087	30.347.832.879
	28.756.734.087	30.347.832.879
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	-	29.403.000.000
- Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	-	47.309.040.000
	-	76.712.040.000

21 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	71.573.508.461	71.573.508.461	355.341.065.381	150.989.034.021	275.925.539.821	275.925.539.821
	<u>71.573.508.461</u>	<u>71.573.508.461</u>	<u>355.341.065.381</u>	<u>150.989.034.021</u>	<u>275.925.539.821</u>	<u>275.925.539.821</u>

Chi tiết các hợp đồng vay tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương

(1) Hợp đồng tín dụng số 058B22-NTU ngày 15/06/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 400.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Nộp thuế TNDN, thuế GTGT, trả cổ tức, trả lương thưởng;
- + Thời hạn cho vay: theo từng kế ước nhận nợ;
- + Lãi suất cho vay: Từ 5,6%/năm - 8%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 61.502.854.100 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp bằng Hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền: 88.500.000.000 VND.

(2) Hợp đồng tín dụng số 060B23 ngày 08/09/2023, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 300.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Trả cổ tức, mua cổ phần Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long, bổ sung vốn kinh doanh;
- + Thời hạn cho vay: 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Từ 4,2%/năm - 9,5%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 214.422.685.721 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp bằng hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng TMCP Nam Á với số tiền: 264.511.374.548 VND.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố tại bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCD-NTC ngày 15/06/2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp dùng để phân phối	100	414.382.122.970
Trong đó: Lợi nhuận sau thuế năm 2022		256.431.673.813
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước		157.950.449.157
Trích Quỹ đầu tư phát triển	18,56	76.929.502.144
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	1,29	5.347.213.074
Chi trả cổ tức (bằng 80% vốn điều lệ) (**)	46,33	191.999.840.000
(Đã tạm trích trong năm 2022: 143.999.880.000 VND)		
Lợi nhuận chưa phân phối	33,82	140.105.567.752

(**) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 72/NQ-HĐQT-NTC ngày 02/12/2022, Công ty công bố việc tạm ứng cổ tức bằng tiền của năm 2022 theo tỷ lệ 60% (tương đương 6.000 đồng /cổ phiếu); thời gian chốt quyền là ngày 15/12/2022 và thời gian thực hiện chi trả là 28/06/2023.

Còn đối với số cổ tức còn lại Công ty chốt quyền là ngày 05/09/2023 và thực hiện chi trả là ngày 20/11/2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	32,85	78.848.400.000	32,85	78.848.400.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	20,42	49.005.000.000	20,42	49.005.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	19,95	47.891.000.000	19,95	47.891.000.000
Các cổ đông khác	26,78	64.255.400.000	26,78	64.255.400.000
	100	239.999.800.000	100	239.999.800.000

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp cuối năm	239.999.800.000	239.999.800.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	144.250.661.000	192.244.864.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	47.999.960.000	167.999.860.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	47.999.960.000	23.999.980.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	-	143.999.880.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(191.986.331.000)	(215.994.063.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(191.986.331.000)	(215.994.063.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	264.290.000	144.250.661.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.980	23.999.980
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.980	23.999.980
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.980	23.999.980
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	275.004.616.689	198.075.114.545
	<u>275.004.616.689</u>	<u>198.075.114.545</u>

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	52.036.253.715	47.801.087.746
- Trên 1 năm đến 5 năm	75.799.847.892	56.026.466.941
- Trên 5 năm	1.533.730.743	1.533.730.743

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 3.332.098,8 m². Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

Công ty mới được tỉnh Bình Dương giao đất theo Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 23/05/2023; tại phường Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp. Diện tích khu đất giao là 3.443.372,1 m²; Công ty đang hoàn tất các thủ tục để ký hợp đồng thuê đất chính thức

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
- Đồng đô la Mỹ (USD)	94,05	138,65

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	217.091.503.672	251.762.996.926
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.437.717.304	13.609.638.814
Doanh thu khác	2.731.111.838	3.026.825.320
	235.260.332.814	268.399.461.060

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	49.819.075.119	60.553.234.135
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	19.714.643.551	17.866.788.732
Giá vốn hoạt động khác	50.000.000	598.213.164
	69.583.718.670	79.018.236.031

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	109.220.011.737	79.504.737.603
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	5.787.480.460	15.603.552.307
Cổ tức, lợi nhuận được chia	125.959.087.000	60.469.446.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	94.363	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	112.650
	240.966.673.560	155.577.848.560
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 38)	125.959.087.000	60.469.446.000

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	8.814.420.543	7.904.171.096
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	348.303.205	428.365.198
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	13.077	154
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	2.553	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	(27.551.744)	(215.117.166)
	9.135.187.634	8.117.419.282
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 38)	(27.551.744)	(215.117.166)

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.430.526.055	2.217.566.607
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.556.716.496	875.641.310
	3.987.242.551	3.093.207.917

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	22.104.988.013	20.427.900.912
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.608.004.825	1.018.812.974
Chi phí dự phòng	11.916.875.962	62.581.805
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.999.648.688	270.602.197
Chi phí khác bằng tiền	8.858.695.860	9.130.976.927
	49.491.213.348	30.913.874.815

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	165.454.545	-
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	1.783.901.919	2.106.940.311
Tiền phạt mất cọc do thanh lý hợp đồng trước thời hạn	397.095.099	930.400.000
Thu nhập từ tiền bồi thường nhà xưởng cháy	1.950.676.848	-
Thu nhập từ phí chuyển nhượng hợp đồng	1.105.857.175	-
Thu nhập từ tiền đặt cọc cho thuê nhà xưởng	-	1.058.677.506
Thu nhập từ thanh lý tài sản của Công ty TNHH Daeil Global	-	477.848.844
Thu nhập khác	487.680.000	478.007.272
	5.890.665.586	5.051.873.933

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	1.351.460.438	-
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	1.783.901.919	2.106.940.311
Chi phí nộp phạt	350.448.941	-
Chi phí khác	-	76.874.200
	3.485.811.298	2.183.814.511

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	346.434.498.459	305.702.630.997
Các khoản điều chỉnh tăng	6.156.816.239	1.121.600.923
- <i>Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành</i>	372.000.000	246.000.000
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	5.784.816.239	875.600.923
Các khoản điều chỉnh giảm	(125.959.087.000)	(60.469.446.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(125.959.087.000)	(60.469.446.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	226.632.227.698	246.354.785.920
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	1.438.219.178	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	46.764.664.718	49.270.957.184
Thuế TNDN phải nộp (phải thu) đầu năm	(20.025.864.268)	(20.417.230.110)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(48.938.509.419)	(48.879.591.342)
Tổng thuế TNDN phải nộp/phải thu cuối năm	(22.199.708.969)	(20.025.864.268)

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	299.669.833.741	256.431.673.813
Các khoản điều chỉnh	-	(5.347.213.074)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	-	(5.347.213.074)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	299.669.833.741	251.084.460.739
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.980	23.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.486	10.462

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.311.564.188	1.431.016.247
Chi phí nhân công	29.723.209.102	27.391.536.464
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.030.844.426	55.125.677.163
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.590.940.253	15.972.973.103
Chi phí khác bằng tiền	13.405.616.600	13.104.115.786
	123.062.174.569	113.025.318.763

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Đầu tư dài hạn	-	523.728.382.800	-	523.728.382.800
	-	523.728.382.800	-	523.728.382.800
Tại ngày 01/01/2023				
Đầu tư dài hạn	-	559.961.164.000	-	559.961.164.000
	-	559.961.164.000	-	559.961.164.000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền	20.270.099.366	-	-	20.270.099.366
Phải thu khách hàng, phải thu khác	90.630.495.145	-	-	90.630.495.145
Các khoản cho vay	1.209.658.374.505	302.919.000.000	-	1.512.577.374.505
	<u><u>1.320.558.969.016</u></u>	<u><u>302.919.000.000</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.623.477.969.016</u></u>
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền	9.122.883.675	-	-	9.122.883.675
Phải thu khách hàng, phải thu khác	72.492.192.367	-	-	72.492.192.367
Các khoản cho vay	1.115.142.372.024	-	-	1.115.142.372.024
	<u><u>1.196.757.448.066</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.196.757.448.066</u></u>

38 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty có giao dịch như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	Cổ đông lớn
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính (nhận cổ tức)	125.959.087.000	60.469.446.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	23.200.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	16.936.111.500	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	13.832.000.000	13.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	45.290.975.500	16.469.446.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	25.200.000.000	19.200.000.000
Công ty Cổ Phần Công nghiệp An Điền	1.500.000.000	1.500.000.000
Chi phí tài chính (hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư)	(27.551.744)	(215.117.166)
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	(27.551.744)	(215.117.166)
Trả cổ tức	35.148.880.000	123.021.080.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	9.801.000.000	34.303.500.000
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	15.769.680.000	55.193.880.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	9.578.200.000	33.523.700.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
- Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	48.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	60.000.000	36.000.000
- Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	60.000.000	36.000.000
- Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	60.000.000	36.000.000
- Ông Hà Trọng Bình	Tổng Giám đốc	454.428.800	698.127.070
- Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	647.950.971	633.617.417
- Ông Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	592.180.265	593.461.160
- Ông Bò Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	584.946.389	584.922.693
- Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban BKS	554.237.410	535.705.649
- Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên BKS	48.000.000	24.000.000
- Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên BKS	48.000.000	24.000.000

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

39 . SÓ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh phân loại lại một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính năm	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch	Ghi chú
Bảng cân đối kế toán					
Phải trả người lao động	321	2.924.718.476	2.924.718.476		
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	2.924.718.476	-	(2.924.718.476)	

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....13792.....Quyển: 05 SCT/BS

Ngày: 26-05-2025

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bò Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Huỳnh Hữu Tín
Phó Tổng Giám đốc

Bình Dương, ngày 26 tháng 02 năm 2024

BẢN SAO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

02 - 03

Báo cáo kiểm toán độc lập

04

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

05 - 46

Bảng cân đối kế toán

05 - 07

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

08

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

09

Thuyết minh Báo cáo tài chính

10 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 17 tháng 10 năm 2024. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 04/10/2024)
Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 04/10/2024)
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên	
Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	Thành viên	
Ông Lê Duy Thanh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 04/10/2024)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban
Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Trần Quốc Thái – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....13793.....Quyển.....05 SCT/BS

Ngày: 26-05-2025

CÔNG CHỨNG VIÊN



Trần Quốc Thái

Chủ tịch HĐQT

Bình Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2025



Nguyễn Thị Thanh Mai



Số: 140325.001/BCTC.HCM

BẢN SAO

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 14 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Nguyễn Thị Thanh Mai

Ngô Minh Quý
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 2434-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 03 năm 2025

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

Đào Trung Thành

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4700-2024-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢN SAO

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.904.586.374.638	1.343.608.711.146
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	20.206.110.831	20.536.296.559
111	1. Tiền		20.206.110.831	20.536.296.559
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	1.779.105.234.914	1.209.658.374.505
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.779.105.234.914	1.209.658.374.505
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		88.802.206.920	90.996.926.482
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	27.658.038.832	27.387.825.820
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	21.372.342.881	510.974.317
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	62.654.867.150	81.119.601.892
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(22.883.041.943)	(18.021.475.547)
140	IV. Hàng tồn kho	09	790.112.410	217.404.631
141	1. Hàng tồn kho		790.112.410	217.404.631
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.682.709.563	22.199.708.969
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	15.682.709.563	22.199.708.969
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.452.119.202.815	3.219.108.064.922
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(25.250.000.000)	(25.250.000.000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
220	II. Tài sản cố định		26.095.876.069	32.707.131.815
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	26.095.876.069	32.707.131.815
222	- Nguyên giá		98.322.052.997	98.322.052.997
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(72.226.176.928)	(65.614.921.182)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(436.833.600)	(436.833.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	299.508.178.409	333.299.450.387
231	- Nguyên giá		705.930.936.875	705.546.172.489
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(406.422.758.466)	(372.246.722.102)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	25.394.305.081	181.320.544.689
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.731.628.350	9.677.972.714
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		15.662.676.731	171.642.571.975
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	583.359.276.149	886.290.422.638
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		413.605.024.000	413.605.024.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.123.747.851)	(2.111.601.362)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	302.919.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.517.761.567.107	1.785.490.515.393
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	4.517.761.567.107	1.785.490.515.393
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>7.356.705.577.453</u>	<u>4.562.716.776.068</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6,245,937,448,962	3,602,186,957,886
310	I. Nợ ngắn hạn		2,866,492,049,705	660,332,692,682
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2,636,407,217	719,722,669
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	140,775,375,177	277,052,304,852
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	35,321,516,795	1,264,899,905
314	4. Phải trả người lao động		11,195,066,286	3,825,000,000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1,720,347,659	205,661,882
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	142,014,160,809	96,016,814,615
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	3,056,540,467	1,392,841,332
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	2,529,692,905,494	275,925,539,821
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		79,729,801	3,929,907,606
330	II. Nợ dài hạn		3,379,445,399,257	2,941,854,265,204
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	13,313,803,391	3,120,493,479
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2,477,304,142,714	2,909,977,037,638
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	23,277,350,259	28,756,734,087
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	138,000,000,000	-
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		27,550,102,893	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1,110,768,128,491	960,529,818,182
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1,110,768,128,491	960,529,818,182
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239,999,800,000	239,999,800,000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		239,999,800,000	239,999,800,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5,750,000,000	5,750,000,000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		364,905,566,811	275,004,616,689
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		500,112,761,680	439,775,401,493
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		207,452,859,176	140,105,567,752
421b	LNST chưa phân phối năm nay		292,659,902,504	299,669,833,741
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		7,356,705,577,453	4,562,716,776,068

Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thái
Chủ tịch HĐQT
Bình Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

BẢN SAO

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	367.858.654.446	235.260.332.814
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		367.858.654.446	235.260.332.814
11	4. Giá vốn hàng bán	25	144.494.396.209	69.583.718.670
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		223.364.258.237	165.676.614.144
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	198.558.985.465	240.966.673.560
22	7. Chi phí tài chính	27	8.670.546.767	9.135.187.634
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		7.551.456.177	8.814.420.543
25	8. Chi phí bán hàng	28	4.081.862.092	3.987.242.551
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	69.023.641.032	49.491.213.348
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		340.147.193.811	344.029.644.171
31	11. Thu nhập khác	30	5.842.454.605	5.890.665.586
32	12. Chi phí khác	31	3.739.560.704	3.485.811.298
40	13. Lợi nhuận khác		2.102.893.901	2.404.854.288
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		342.250.087.712	346.434.498.459
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	49.590.185.208	46.764.664.718
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		292.659.902.504	299.669.833.741
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	12.194	12.404

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 26-05-2025
Quyển: 05 SGT/BS

CÔNG CHỨNG VIÊN



Nguyễn Thị Thanh Mai



Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thái
Chủ tịch HĐQT
Bình Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp trực tiếp)

BẢN SAO

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		599.385.079.799	466.155.440.678
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(35.679.011.590)	(29.581.727.697)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(14.525.518.164)	(22.025.461.636)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(7.210.310.568)	(8.684.229.914)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.073.185.802)	(48.938.509.419)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.241.947.867	3.507.505.172
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.362.454.799)	(37.782.335.376)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		473.776.546.743	322.650.681.808
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		(2.669.905.741.009)	(1.524.857.950)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		-	165.454.545
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.762.360.020.397)	(1.227.321.740.120)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.495.832.159.988	829.886.737.639
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(130.765.124.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		214.480.152.023	205.706.650.040
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.721.953.449.395)	(323.852.879.846)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.668.534.062.752	355.341.065.381
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(276.766.697.079)	(150.989.034.021)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(143.920.650.000)	(191.986.331.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.247.846.715.673	12.365.700.360
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(330.186.979)	11.163.502.322
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		20.536.296.559	9.372.796.790
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.251	(2.553)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	20.206.110.831	20.536.296.559

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực.....13797.....Quyển 07 SCT/BS

Ngày: 26-05-2025

CÔNG CHỨNG VIỆN



Nguyễn Thị Thanh Mai



Nguyễn Hồng Vân
Người lập

Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Trần Quốc Thái
Chủ tịch HĐQT
Bình Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

BẢN SAO

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 17 tháng 10 năm 2024. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 239.999.800.000 VND; tương đương 23.999.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 126 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 139 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh);
- Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng;
- Xây dựng công trình giao thông, cầu đường; xây dựng công trình điện; xây dựng công trình thủy lợi;
- San lấp mặt bằng;
- Đầu tư tài chính;
- Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Xử lý nước thải; Phân tích mẫu nước thải.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty là 12 tháng.

Riêng chu kỳ sản xuất, kinh doanh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng là trên 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Năm nay Công ty đã ghi nhận doanh thu từ dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2 nên doanh thu năm nay tăng 132,598 tỷ VND (tương ứng 56,36%) so với năm trước. Tuy nhiên doanh thu tài chính giảm 42,407 tỷ VND (tương ứng giảm 17,6%) so với năm trước do cổ tức và lãi tiền gửi ngân hàng đều giảm. Những điều này dẫn tới lợi nhuận trước thuế năm nay chỉ tăng 22,919 tỷ VND (tương ứng 6,62%) so với năm trước.

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công 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.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

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 của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại các thời điểm lập báo cáo tài chính năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 . Tiền

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20	năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08	năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05	năm
- Cây lâu năm	08	năm
- Các tài sản khác	03	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Đường	05 - 30	năm
- Cơ sở hạ tầng	05 - 30	năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí tiền hỗ trợ đền bù thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa và chi phí lãi vay vốn để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II sẽ phân bổ theo thời gian cho thuê của dự án.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí mà Công ty đã chi ra và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của hợp đồng cho thuê được.
- Chi phí chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo số chênh lệch của khách hàng thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng được hưởng chiết khấu.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

2.21 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên tại thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Các hợp đồng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần thì Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
 - Chi phí đi vay vốn;
 - Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...
- Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	140.895.033	266.197.193
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.065.215.798	20.270.099.366
	20.206.110.831	20.536.296.559

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	1.779.105.234.914	-	1.209.658.374.505	-
Đầu tư dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	302.919.000.000	-
	1.779.105.234.914	-	1.512.577.374.505	-

(*) Tại ngày 31/12/2024, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 1.779.105.234.914 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,4%/năm đến 6,4%/năm.

Tại ngày 31/12/2024, các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn có giá trị 1.365.685.134.914 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2024			01/01/2024		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
	Đầu tư vào Công ty liên kết	413.605.024.000	(2.123.747.851)	306.538.047.400	413.605.024.000	(2.111.601.362)	326.490.228.000
	- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	120.000.000.000	-		120.000.000.000	-	
	- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	(2.123.747.851)		10.000.000.000	(2.111.601.362)	
	- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long (mã CK MH3) (*)	174.755.024.000	-	306.538.047.400	174.755.024.000	-	326.490.228.000
	- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850.000.000	-		28.850.000.000	-	
	- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	80.000.000.000	-		80.000.000.000	-	
	Đầu tư vào đơn vị khác	171.878.000.000	-	1.573.902.449.100	171.878.000.000	-	1.047.456.702.000
	- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (mã CK SIP) (*)	91.000.000.000	-	1.573.902.449.100	91.000.000.000	-	1.047.456.702.000
	- Công ty Cổ phần VRG Đak Nông	35.931.500.000	-		35.931.500.000	-	
	- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	7.500.000.000	-		7.500.000.000	-	
	- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	13.446.500.000	-		13.446.500.000	-	
	- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	24.000.000.000	-		24.000.000.000	-	
		585.483.024.000	(2.123.747.851)	1.880.440.496.500	585.483.024.000	(2.111.601.362)	1.373.946.930.000

(*) Các Công ty đang niêm yết trên sàn HOSE và đăng ký giao dịch UPCOM. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE và UPCOM tại ngày 29/12/2023 và 31/12/2024.

Các khoản đầu tư còn lại Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Số lượng Cổ phiếu MH3 tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 là 9.069.173 cổ phiếu.

Số lượng Cổ phiếu SIP tại ngày 01/01/2024 là 16.469.445 cổ phiếu và 31/12/2024 là 18.939.861 cổ phiếu.



Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Tỉnh Bình Phước	40,00%	40,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Chế biến Gỗ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Tỉnh Bình Phước	37,79%	37,79%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	22,17%	22,17%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Tỉnh Bình Dương	20,00%	20,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty đầu tư khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Tp Hồ Chí Minh	9,00%	9,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp, bất động sản
Công ty Cổ phần VRG Đak Nông	Tỉnh Đak Nông	12,07%	12,07%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Tỉnh Bình Dương	7,50%	7,50%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Tỉnh Quảng Nam	2,16%	2,16%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Tỉnh Bình Dương	15,00%	15,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp



5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty TNHH Công nghiệp Phúc Cần	594.716.850	-	143.651.724	-
Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	(14.953.916.639)	21.362.738.057	(10.681.369.028)
Công ty Cổ Phần Điện lực Hoàng Ngân	1.483.174.044	(1.457.254.498)	1.468.774.296	(1.015.182.234)
Các khách hàng khác	4.217.409.881	(487.510.806)	4.412.661.743	(196.021.305)
	27.658.038.832	(16.898.681.943)	27.387.825.820	(11.892.572.567)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	6.309.336.600	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng - TM & DV Đồng Xuyên	6.803.518.000	-	-	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	-	-	234.036.000	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	2.339.461.750	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	5.920.026.531	-	276.938.317	(144.542.980)
	21.372.342.881	-	510.974.317	(144.542.980)

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	56.634.507.150	-	75.135.241.892	-
Tạm ứng	36.000.000	-	-	-
Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
	62.654.867.150	(5.984.360.000)	81.119.601.892	(5.984.360.000)
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta	5.984.360.000	(5.984.360.000)	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	56.634.507.150	-	75.135.241.892	-
Khác	36.000.000	-	-	-
	62.654.867.150	(5.984.360.000)	81.119.601.892	(5.984.360.000)

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Đầu tư gián tiếp vào Làng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	(11.250.000.000)	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	14.000.000.000	(14.000.000.000)	14.000.000.000	(14.000.000.000)
	25.250.000.000	(25.250.000.000)	25.250.000.000	(25.250.000.000)

(*) Đây là khoản đầu tư gián tiếp vào dự án Làng Biệt thự ven sông Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên hiện tại dự án đã bị Ủy Ban nhân dân Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh thu hồi để chuyển đổi mục đích. Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này nên Công ty đã trích lập dự phòng 100% số tiền đầu tư.

(**) Đây là khoản tiền góp vốn 14 tỷ VND cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su (nay là Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta) để Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su thực hiện nghiệp vụ đầu tư chứng khoán thuộc phạm vi kinh doanh được phép, cụ thể là hoạt động REPO chứng khoán (Hợp đồng mua bán chứng khoán chưa niêm yết có kỳ hạn) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTHK-RUBSE ngày 21/08/2007, với tỷ suất lợi nhuận cố định là 5,04%/06 tháng. Do Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta gặp khó khăn, hết hạn hợp đồng quá 3 năm chưa thanh toán phần gốc và lãi, Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này nên Công ty đã trích dự phòng 100% số tiền gốc và lãi liên quan đến khoản đầu tư.



8 . NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	23.994.201.558	7.095.519.615	23.821.829.047	11.929.256.480
- Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.362.738.057	6.408.821.418	21.362.738.057	10.681.369.029
- Công ty Cổ phần Điện lực Hoàng Ngân	1.483.174.044	25.919.546	1.468.774.296	453.592.062
- Các đối tượng khác	1.148.289.457	660.778.651	990.316.694	794.295.389
Phải thu khác	31.234.360.000	-	31.234.360.000	-
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
Trả trước cho người bán	-	-	144.542.980	-
- Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng An Lạc	-	-	86.885.200	-
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng An Khang	-	-	57.657.780	-
	55.228.561.558	7.095.519.615	55.200.732.027	11.929.256.480

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	790.112.410	-	217.404.631	-
	790.112.410	-	217.404.631	-

10 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí dự án Khu nhà ở KCN Nam Tân Uyên mở rộng	9.731.628.350	9.731.628.350	9.677.972.714	9.677.972.714
	<u>9.731.628.350</u>	<u>9.731.628.350</u>	<u>9.677.972.714</u>	<u>9.677.972.714</u>

Thông tin chi tiết về dự án Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 197.958,2 m² trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m², đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m²;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2024: Dự án mới thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 (*)	15.455.269.323	171.490.720.123
- Chi phí ban đầu	9.544.360.233	9.437.878.752
- Chi phí khảo sát, tư vấn thiết kế	5.139.090.908	5.139.090.908
- Chi phí thẩm tra	171.818.182	171.818.182
- Chi phí đền bù	-	156.141.932.281
- Hạng mục Phòng cháy chữa cháy	600.000.000	600.000.000
Sửa chữa nhà xưởng mẫu M1 Module 2	207.407.408	151.851.852
	<u>15.662.676.731</u>	<u>171.642.571.975</u>

(*) Tên dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Xã Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành trong 5 năm, hiện dự án mới được cấp quyết định giao đất vào tháng 5 năm 2023;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2024: Dự án đã thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và đã được quyết định giao đất đợt 1 số 1343/QĐ-UBND ngày 24/05/2023 của UBND tỉnh Bình Dương. Theo Quyết định 1343/QĐ-UBND nêu trên diện tích đất được giao đợt 1 là 344,337 ha, số diện tích đất còn lại Công ty đang đề nghị tỉnh giao đất đợt 2. Công ty đang thực hiện san ủi, bắt đầu triển khai xây dựng và bàn giao cho cho một số khách hàng.

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	28.014.807.455	6.951.320.990	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.322.052.997
Số dư cuối năm	28.014.807.455	6.951.320.990	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.322.052.997
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	12.866.612.731	6.506.576.762	40.878.205.120	314.590.764	3.359.842.357	1.689.093.448	65.614.921.182
- Khấu hao trong năm	1.727.360.367	303.688.682	4.128.036.662	-	431.852.796	20.317.239	6.611.255.746
Số dư cuối năm	14.593.973.098	6.810.265.444	45.006.241.782	314.590.764	3.791.695.153	1.709.410.687	72.226.176.928
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	15.148.194.724	444.744.228	15.957.541.886	-	1.136.333.738	20.317.239	32.707.131.815
Tại ngày cuối năm	13.420.834.357	141.055.546	11.829.505.224	-	704.480.942	-	26.095.876.069

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.622.220.301 VND;

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024 là phần mềm máy tính đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng có nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

a) Bất động sản đầu tư cho thuê

	Đường	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	264.585.764.928	440.960.407.561	705.546.172.489
- Tăng do XDCB hoàn thành	-	384.764.386	384.764.386
Số dư cuối năm	264.585.764.928	441.345.171.947	705.930.936.875
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	138.288.243.685	233.958.478.417	372.246.722.102
- Khấu hao trong năm	13.226.658.714	20.949.377.650	34.176.036.364
Số dư cuối năm	151.514.902.399	254.907.856.067	406.422.758.466
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	126.297.521.243	207.001.929.144	333.299.450.387
Tại ngày cuối năm	113.070.862.529	186.437.315.880	299.508.178.409

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 20.302.360.261 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 346.579.187.103 VND (doanh thu năm 2023 là 217.091.503.672 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 23.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2024. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Hoa hồng môi giới ⁽¹⁾	15.505.182.749	15.956.416.652
Chiết khấu thanh toán ⁽²⁾	11.237.753.127	11.586.056.332
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất ⁽³⁾	37.674.495.526	38.820.437.913
Chi phí tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cao su Phước Hòa ⁽⁴⁾	857.604.259.640	716.893.628.600
Chi phí lãi vay tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 ⁽⁴⁾	42.161.566.959	25.738.961.522
Tiền thuê đất ⁽⁵⁾	3.549.696.557.293	976.447.792.199
Chi phí cải tạo hệ thống thoát nước mưa	3.169.737.528	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	712.014.285	47.222.175
	4.517.761.567.107	1.785.490.515.393

(1) Đây là các khoản hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty. Tỷ lệ hoa hồng môi giới thực hiện theo quy chế của Công ty và được quy định cụ thể trong từng hợp đồng môi giới.

(2) Đây là khoản tiền chiết khấu cho khách hàng thuê đất thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

(3) Chi phí chênh lệch mua lại quyền thuê đất lô F9; J1-4; D2; P1; J1-2; J19-20 nằm trong khu công nghiệp Nam Tân Uyên với tổng số tiền là: 48.484.579.197 VND. Đây là khoản chi phí chênh lệch khi nhận chuyển nhượng lại đất đã cho thuê trong khu công nghiệp. Khoản chi phí này Công ty đang phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê.

(4) Chi phí bồi thường và hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa do thanh lý sớm vườn cây theo hợp đồng bồi thường số 124/HĐ/CSPH-NTC ngày 10/06/2020 số tiền 860.141.932.281 VND. Trong đó giá trị đền bù theo Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 156.141.932.281 VND và giá trị hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa là 704.000.000.000 VND. Chi phí lãi vay là tiền lãi phát sinh của khoản vay ngân hàng để trả cho tiền đền bù và tiền thuê đất của dự án. Khi dự án bắt đầu khai thác, các khoản chi phí này sẽ được Công ty phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê đất tại dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(5) Công ty nộp tiền thuế đất trả một lần theo các Thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương và phân bổ dần số tiền này vào chi phí hàng năm theo thời gian thuế đất sau khi hết thời gian được miễn tiền thuế đất, cụ thể như sau:

STT	Số thông báo	Thời gian thuế	Vị trí	Diện tích m ²	Bắt đầu phân bổ	Số tiền thuế	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
1	5614/TB-CT ngày 12/6/2015	30/12/2014 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	1.366.066	30/12/2025	416.276.412.500	416.002.280.660	416.002.280.660
2	6276/TB-CT ngày 13/04/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	493.845	18/11/2025	119.329.821.038	119.329.821.038	119.329.821.038
3	8171/TB-CT ngày 22/05/2017	30/06/2019 đến ngày 01/07/2055	NTC 1	1.487.792	30/06/2019	36.653.170.886	30.586.846.554	31.604.990.190
4	11156/TB-CT ngày 12/07/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	359.342	18/11/2025	6.054.747.900	6.050.760.647	6.050.760.647
5	17979/TB-CT ngày 20/10/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	24.868	18/11/2025	6.502.609.000	6.498.326.816	6.498.326.816
6	3643/TB-CT ngày 27/02/2018; 11280/TB-CT ngày 25/05/2020; 12418/TB-CT ngày 01/06/2020	01/07/2019 đến ngày 01/07/2055	NTC 1	929.672	01/07/2019	450.790.472.165	376.890.736.902	389.412.694.462
7	14055/TB-CT ngày 16/08/2018	26/07/2018 đến ngày 17/01/2060	NTC 2	30.014	17/11/2025	7.511.557.800	7.506.611.190	7.506.611.190
8	21304, 21305, 21306/TB-CT ngày 14/09/2020	Phí trước bạ	NTC 1		03/10/2016	47.947.800	39.177.058	40.262.669
9	21306/TB-CT ngày 14/09/2020	Phí trước bạ	NTC 1		02/11/2017	2.375.600	1.989.173	2.044.527
10	26533/TB-CTBDU ngày 04/10/2024 Từ 27/11/2024 đến 13/09/2068		NTC 3	3.443.372	27/11/2024	2.627.529.410.022	2.586.115.325.825	-
11	26530+26531/TB-CTBDU ngày 04/10/2024 Từ 27/11/2024 đến 13/09/2068		NTC 3		27/11/2024	686.821.310	674.681.430	-
						3.671.385.346.021	3.549.696.557.293	976.447.792.199
				8.134.971				

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng điện Thanh Cường	796.554.000	796.554.000	48.549.834	48.549.834
Công ty TNHH Kỹ thuật công nghệ Đặng Tiến	-	-	244.269.200	244.269.200
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phước Trường	-	-	269.801.900	269.801.900
Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp Tekchem	933.707.351	933.707.351	-	-
Phải trả người bán khác	906.145.866	906.145.866	157.101.735	157.101.735
	<u>2.636.407.217</u>	<u>2.636.407.217</u>	<u>719.722.669</u>	<u>719.722.669</u>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Các công ty và cá nhân ứng trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2	140.356.190.763	274.138.328.208
Người mua trả tiền trước khác	419.184.414	2.913.976.644
	<u>140.775.375.177</u>	<u>277.052.304.852</u>

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-		841.157.258		46.626.017.799		13.298.836.362		-	34.168.338.695
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	22.199.708.969		-		49.590.185.208		43.073.185.802		15.682.709.563	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-		423.742.647		1.196.728.176		467.292.723		-	1.153.178.100
Thuế Nhà đất, tiền thuế đất	-		-		2.627.529.410.022		2.627.529.410.022		-	-
Các loại thuế khác	-		-		689.821.310		689.821.310		-	-
	<u>22.199.708.969</u>		<u>1.264.899.905</u>		<u>2.725.632.162.515</u>		<u>2.685.058.546.219</u>		<u>15.682.709.563</u>	<u>35.321.516.795</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
a) Chi phí phải trả ngắn hạn				
Chi phí lãi vay	1.717.647.659		205.661.882	
Chi phí phải trả khác	2.700.000		-	
	<u>1.720.347.659</u>		<u>205.661.882</u>	
b) Chi phí phải trả dài hạn				
Trích trước giá vốn của doanh thu cho thuế đất ghi nhận 01 lần	13.313.803.391		3.120.493.479	
	<u>13.313.803.391</u>		<u>3.120.493.479</u>	

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	137.702.312.295	92.778.908.621
- Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	3.519.065.585	1.904.805.719
- Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước	792.782.929	1.333.100.275
	<u>142.014.160.809</u>	<u>96.016.814.615</u>
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	3.177.304.142.714	2.909.977.037.638
	<u>3.177.304.142.714</u>	<u>2.909.977.037.638</u>

(*) Chi tiết về doanh thu trả trước của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 31/12/2024

- Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT):	4.461.118.713.328
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2024:	923.790.514.532
- Ghi nhận doanh thu trong năm:	222.321.743.787
- Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2024:	3.315.006.455.009

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp. Khoản doanh thu này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.599.692.000	1.017.853.448
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	343.520.000	264.290.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	113.328.467	110.697.884
	<u>3.056.540.467</u>	<u>1.392.841.332</u>
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	23.277.350.259	28.756.734.087
	<u>23.277.350.259</u>	<u>28.756.734.087</u>

21 . VAY	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (1)	275.925.539.821	275.925.539.821	2.530.534.062.752	276.766.697.079	2.529.692.905.494	2.529.692.905.494
	<u>275.925.539.821</u>	<u>275.925.539.821</u>	<u>2.530.534.062.752</u>	<u>276.766.697.079</u>	<u>2.529.692.905.494</u>	<u>2.529.692.905.494</u>
b) Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (2)	-	-	138.000.000.000	-	138.000.000.000	138.000.000.000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>138.000.000.000</u>	<u>138.000.000.000</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<u>-</u>	<u>-</u>			<u>138.000.000.000</u>	<u>138.000.000.000</u>

- (1) Hợp đồng tín dụng số 060B23 ngày 08/09/2023 và các văn bản sửa đổi điều chỉnh, với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Hạn mức tín dụng: 2.755.000.000 VND;
 - + Mục đích vay: Trả cổ tức; phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2;
 - + Thời hạn cho vay: Từ 06 - 12 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: Từ 3,9%/năm - 4,2%/năm;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.529.692.905.494 VND;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi và các giấy tờ pháp lý của Công ty.
- (2) Chi tiết các hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương Hợp đồng số 003D24-NTU ngày 25/10/2024 với các điều khoản chi tiết sau:
 - + Số tiền cho vay: 138.000.000.000 VND
 - + Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án;
 - + Thời hạn cho vay: 18 tháng;
 - + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
 - + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi và các giấy tờ pháp lý của Công ty.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCD-NTC ngày 19/06/2024, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp dùng để phân phối	100	443.330.614.567
<i>Trong đó: Lợi nhuận sau thuế năm 2023</i>		<i>299.669.833.741</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước</i>		<i>143.660.780.826</i>
Trích Quỹ đầu tư phát triển	20,28	89.900.950.122
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	0,45	1.976.925.269
Chi trả cổ tức (bằng 60% vốn điều lệ)	32,48	143.999.880.000
Lợi nhuận chưa phân phối	46,79	207.452.859.176

(*) Đồng thời, theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCD-NTC ngày 19/06/2024, Công ty điều chỉnh giảm số đã trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành từ lợi nhuận của năm 2022 là 3.555.213.074 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	32,85	78.848.400.000	32,85	78.848.400.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	20,42	49.005.000.000	20,42	49.005.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	19,95	47.891.000.000	19,95	47.891.000.000
Các cổ đông khác	26,78	64.255.400.000	26,78	64.255.400.000
	100	239.999.800.000	100	239.999.800.000

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	239.999.800.000	239.999.800.000
- Vốn góp cuối năm	239.999.800.000	239.999.800.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	264.290.000	144.250.661.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	143.999.880.000	47.999.960.000
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>143.999.880.000</i>	<i>47.999.960.000</i>
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(143.920.650.000)	(191.986.331.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	<i>(143.920.650.000)</i>	<i>(191.986.331.000)</i>
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	343.520.000	264.290.000

d) **Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.980	23.999.980
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.980	23.999.980
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.980	23.999.980
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	23.999.980	23.999.980
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) **Các quỹ của Công ty**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	364.905.566.811	275.004.616.689
	364.905.566.811	275.004.616.689

23. **CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

a) **Tài sản cho thuê ngoài**

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2024, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Từ 1 năm trở xuống	53.268.667.076	52.036.253.715
- Trên 1 năm đến 5 năm	91.366.899.106	75.799.847.892
- Trên 5 năm	1.163.519.874	1.533.730.743

b) **Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 3.332.098,8 m². Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

Công ty được giao đất theo Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 23/05/2023; tại phường Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp. Diện tích khu đất giao là 3.443.372,1 m². Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

c) **Ngoại tệ các loại**

	31/12/2024	01/01/2024
Đồng đô la Mỹ (USD)	54,45	94,05

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	346.579.187.103	217.091.503.672
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.251.048.823	15.437.717.304
Doanh thu khác	3.028.418.520	2.731.111.838
	367.858.654.446	235.260.332.814

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	115.332.552.457	49.819.075.119
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	29.091.843.752	19.714.643.551
Giá vốn hoạt động khác	70.000.000	50.000.000
	144.494.396.209	69.583.718.670

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	96.112.462.481	109.220.011.737
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	2.579.465.471	5.787.480.460
Cổ tức, lợi nhuận được chia	99.866.954.800	125.959.087.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	94.363
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	102.713	-
	198.558.985.465	240.966.673.560
	97.440.704.800	125.959.087.000
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 39)		

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	7.551.456.177	8.814.420.543
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	1.106.937.311	348.303.205
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	6.790	13.077
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	2.553
Hoàn nhập dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	12.146.489	(27.551.744)
	8.670.546.767	9.135.187.634

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.336.339.578	2.430.526.055
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.745.522.514	1.556.716.496
	4.081.862.092	3.987.242.551

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	20.078.809.656	22.104.988.013
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.370.613.883	4.608.004.825
Chi phí dự phòng	4.861.566.396	11.916.875.962
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.617.925.712	1.999.648.688
Chi phí khác bằng tiền	38.091.725.385	8.858.695.860
	69.023.641.032	49.491.213.348

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	165.454.545
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	2.166.006.176	1.783.901.919
Tiền phạt mất cọc do thanh lý hợp đồng trước thời hạn	393.859.065	397.095.099
Thu nhập từ tiền bồi thường nhà xưởng cháy	-	1.950.676.848
Thu nhập từ phí chuyển nhượng hợp đồng	2.773.189.364	1.105.857.175
Hoa hồng dịch vụ viễn thông	487.680.000	487.680.000
Thu nhập khác	21.720.000	-
	5.842.454.605	5.890.665.586

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	1.351.460.438
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	2.166.006.176	1.783.901.919
Chi phí nộp phạt	1.573.554.528	350.448.941
	3.739.560.704	3.485.811.298

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	342.250.087.712	346.434.498.459
Các khoản điều chỉnh tăng	5.567.793.128	6.156.816.239
- Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành	387.000.000	372.000.000
- Chi phí không hợp lệ	5.180.793.128	5.784.816.239
Các khoản điều chỉnh giảm	(99.866.954.800)	(125.959.087.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(99.866.954.800)	(125.959.087.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	247.950.926.040	226.632.227.698
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	1.438.219.178
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	49.590.185.208	46.764.664.718
Thuế TNDN phải nộp (phải thu) đầu năm	(22.199.708.969)	(20.025.864.268)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(43.073.185.802)	(48.938.509.419)
Tổng thuế TNDN phải nộp/phải thu cuối năm	(15.682.709.563)	(22.199.708.969)

33 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	292.659.902.504	299.669.833.741
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	(1.976.925.269)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	292.659.902.504	297.692.908.472
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.999.980	23.999.980
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.194	12.404

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.198.963.056	1.311.564.188
Chi phí nhân công	27.261.519.680	29.723.209.102
Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.787.292.110	42.030.844.426
Chi phí dịch vụ mua ngoài	100.193.745.009	36.590.940.253
Chi phí khác bằng tiền	43.326.448.596	13.405.616.600
	217.767.968.451	123.062.174.569

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Đầu tư dài hạn	-	-	1.573.902.449.100	1.573.902.449.100
	-	-	1.573.902.449.100	1.573.902.449.100
Tại ngày 01/01/2024				
Đầu tư dài hạn	-	-	1.047.456.702.000	1.047.456.702.000
	-	-	1.047.456.702.000	1.047.456.702.000

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Tiền	20.065.215.798	-	-	20.065.215.798
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.429.864.039	-	-	67.429.864.039
Các khoản cho vay	1.779.105.234.914	-	-	1.779.105.234.914
	<u>1.866.600.314.751</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.866.600.314.751</u>
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền	20.270.099.366	-	-	20.270.099.366
Phải thu khách hàng, phải thu khác	90.630.495.145	-	-	90.630.495.145
Các khoản cho vay	1.209.658.374.505	302.919.000.000	-	1.512.577.374.505
	<u>1.320.558.969.016</u>	<u>302.919.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.623.477.969.016</u>

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu hoạt động tài chính (nhận cổ tức)	97.440.704.800	125.959.087.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	24.400.000.000	23.200.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	14.510.676.800	16.936.111.500
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	14.896.000.000	13.832.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	28.821.528.000	45.290.975.500
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	9.600.000.000	25.200.000.000
Công ty Cổ Phần Công nghiệp An Điền	5.212.500.000	1.500.000.000
Chi phí tài chính (hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư)	12.146.489	(27.551.744)
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	12.146.489	(27.551.744)
Trả cổ tức	105.446.640.000	35.148.880.000
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	29.403.000.000	9.801.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	47.309.040.000	15.769.680.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	28.734.600.000	9.578.200.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt nhận trong năm			
- Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT (1)	15.000.000	-
- Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch HĐQT (2)	45.000.000	60.000.000
- Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	55.000.000	60.000.000
- Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	55.000.000	60.000.000
- Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	55.000.000	60.000.000
- Ông Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT (1)	15.000.000	-
- Ông Hà Trọng Bình	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01/11/2023)	-	454.428.800
- Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	402.127.360	647.950.971
- Ông Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	377.450.800	592.180.265
- Ông Bô Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	355.399.271	584.946.389
- Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban BKS	339.652.289	554.237.410
- Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên BKS	48.000.000	48.000.000
- Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên BKS	44.000.000	48.000.000

(1) Bỏ nhiệm ngày 04/10/2024; (2) Miễn nhiệm ngày 04/10/2024.

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

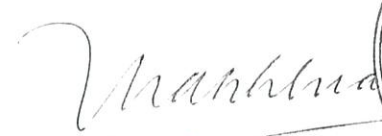
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình,
Tp. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Nguyễn Hồng Vân
Người lập


Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng


Trần Quốc Thái
Chủ tịch HĐQT
Bình Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2025

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực...13798...Quyển...05...SCT/BS

Ngày: 26-05-2025

CÔNG CHỨNG VIÊN




Nguyễn Thị Thanh Mai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

Trang	
02 - 03	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
04	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ
05 - 46	Báo cáo tài chính đã được soát xét
05 - 07	Bảng cân đối kế toán giữa niên độ
08	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ
09	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ
10 - 46	Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Bảo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty có phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười năm ngày 19 tháng 04 năm 2025. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường DT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Trần Quốc Thái
Bà Nguyễn Thị Phi Nga
Ông Trần Hoàng Giang
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn
Ông Lê Duy Thanh
Thành viên
Thành viên
Thành viên độc lập
Thành viên
Chủ tịch

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Dương Duy Phú
Ông Huỳnh Hữu Tín
Ông Trần Văn Bình
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
(Bổ nhiệm ngày 01/04/2025)
(Miễn nhiệm ngày 01/04/2025)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Triều Tiên
Ông Trịnh Thế Sơn
Bà Nguyễn Thị Diệu
Thành viên
Thành viên
Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này là Ông Trần Quốc Thái – Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Dương Duy Phú - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BẢO CẢO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực 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;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025

BẢO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TẠI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Chúng tôi đã soát xét Bảo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 11 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Bảo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Bảo 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 Bảo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Bảo 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 Bảo 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 phòng văn 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 Bảo 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 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 Bảo cáo tài chính giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC



Trần Trung Kiên

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số TÀI SẢN
Thuyết minh
30/06/2025 VND
01/01/2025 VND

100	A. TÀI SẢN NGÂN HẠN	747.747.847.762	1.904.586.374.638
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	27.457.356.643	20.206.110.831
111	1. Tiền	27.457.356.643	20.206.110.831
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	535.327.421.513	1.779.105.234.914
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	535.327.421.513	1.779.105.234.914
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	177.579.369.356	88.802.206.920
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	151.437.864.570	27.658.038.832
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	11.436.772.772	21.372.342.881
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	37.376.057.623	62.654.867.150
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.671.325.609)	(22.883.041.943)
140	IV. Hàng tồn kho	1.416.712.869	790.112.410
141	1. Hàng tồn kho	1.416.712.869	790.112.410
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	5.966.987.381	15.682.709.563
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	5.966.987.381	15.682.709.563
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	5.418.654.005.228	5.452.119.202.815
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(25.250.000.000)	(25.250.000.000)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
220	II. Tài sản cố định		24.755.425.765	26.095.876.069
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	24.755.425.765	26.095.876.069
222	- Nguyên giá		100.229.383.904	98.322.052.997
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(75.473.958.139)	(72.226.176.928)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(436.833.600)	(436.833.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	282.797.683.524	299.508.178.409
231	- Nguyên giá		705.879.860.408	705.930.936.875
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(423.082.176.884)	(406.422.758.466)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	51.877.219.994	25.394.305.081
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.731.628.350	9.731.628.350
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		42.145.591.644	15.662.676.731
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	582.167.123.104	583.359.276.149
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		413.605.024.000	413.605.024.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.315.900.896)	(2.123.747.851)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.477.056.552.841	4.517.761.567.107
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	4.477.056.552.841	4.517.761.567.107
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.166.401.852.990	7.356.705.577.453

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.888.705.121.039	6.245.937.448.962
310	I. Nợ ngắn hạn		1.493.128.209.580	2.866.492.049.705
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	5.157.463.434	2.636.407.217
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	93.757.257.015	140.775.375.177
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	34.581.134.879	35.321.516.795
314	4. Phải trả người lao động	18	1.262.455.113	11.195.066.286
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	670.059.123	1.720.347.659
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	402.350.019.085	142.014.160.809
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	3.026.339.000	3.056.540.467
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	951.069.639.630	2.529.692.905.494
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.253.842.301	79.729.801
330	II. Nợ dài hạn		3.395.576.911.459	3.379.445.399.257
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	23.557.118.347	13.313.803.391
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	3.322.873.255.560	3.177.304.142.714
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	21.596.434.659	23.277.350.259
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	-	138.000.000.000
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		27.550.102.893	27.550.102.893
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.277.696.731.951	1.110.768.128.491
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.277.696.731.951	1.110.768.128.491
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239.999.800.000	239.999.800.000
411a	Có phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		239.999.800.000	239.999.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		452.703.537.562	364.905.566.811
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		579.243.394.389	500.112.761.680
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		410.585.378.429	207.452.859.176
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		168.658.015.960	292.659.902.504
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.166.401.852.990	7.356.705.577.453



Nguyễn Hồng Vân
Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Dương Duy Phú
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số CHI TIẾT
Thuyết minh
6 tháng đầu năm 2025
6 tháng đầu năm 2024
VND VND

01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	277.339.742,916	123.694.636,088
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	277.339.742,916	123.694.636,088
11	4. Giá vốn hàng bán	25	116.500.527,398	39.505.345,245
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		160.839,215,518	84.189,290,843
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	65.217,333,898	90.898,336,009
22	7. Chi phí tài chính	27	13.088,825,436	4.218,756,278
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		9.662,539,067	4.044,604,674
25	8. Chi phí bán hàng	28	1.023,439,621	881,020,463
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	13.833,101,784	14.554,495,758
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		198.111,182,575	155,433,354,353
31	11. Thu nhập khác	30	6.881,858,083	1.370,961,448
32	12. Chi phí khác	31	1.051,771,383	1.400,808,448
40	13. Lợi nhuận khác		5.830,086,700	(29,847,000)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		203,941,269,275	155,403,507,353
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	35,283,253,315	24,498,331,944
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		168,658,015,960	130,905,175,409
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	7,027	5,454

Nguyễn Hồng Vân
Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng
Dương Duy Phú
Tông Giám đốc
Người lập
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số
CHỈ TIÊU
Thuyết minh
6 tháng đầu năm 2025
6 tháng đầu năm 2024
VND VND

01	1.	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	570.951.557,624	122.904.514,454
02	2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(44.967.790,200)	(18.766.821,659)
03	3.	Tiền chi trả cho người lao động	(16.164.401,901)	(7.472.740,172)
04	4.	Tiền lãi vay đã trả	(10.710.127,603)	(4.198.451,533)
05	5.	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(25.567.531,133)	(21.914.313,883)
06	6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	1.213.427,278	1.845.131,279
07	7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(52.572.298,889)	(14.434.944,961)
20		Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	422.182.835,176	57.962.373,525

21	1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	(31.513.084,466)	(128.261,481)
23	2.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(52.409.205,479)	(1.205.674,893,340)
24	3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	1.296.187,018,880	1.213,979,470,740
27	4.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	89.491,053,185	120.574,789,313
30		Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	1.301.755,782,120	128.751,105,232

33	1.	Tiền thu từ đi vay	-	29.375,190,833
34	2.	Tiền trả nợ gốc vay	(1.716,623,265,864)	(215,194,968,048)
36	3.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(64,125,000)	-
40		Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(1.716,687,390,864)	(185,819,777,215)
50		Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	7.251,226,432	893,701,542
60		Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	20.206,110,831	20,536,296,559
61		Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	19,380	91,694
70		Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	27,457,356,643	21,430,089,795

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Nguyễn Hồng Vân
Bồ Thanh Tuấn
Kế toán trưởng
Dương Duy Phú
Tổng Giám đốc
Người lập
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025



THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười năm ngày 19 tháng 04 năm 2025. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 239.999.800.000 VND; tương đương 23.999.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 124 người (tài ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 126 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh);

- Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng;

- Xây dựng công trình giao thông, cầu đường; xây dựng công trình điện; xây dựng công trình thủy lợi;

- San lấp mặt bằng;

- Đầu tư tài chính;

- Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại;

- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;

- Xử lý nước thải; Phân tích mẫu nước thải.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty là 12 tháng.

Riêng chu kỳ sản xuất, kinh doanh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng là trên 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2 nên doanh thu kỳ này tăng 153,645 tỷ VND (tương ứng 124,21%) so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, doanh thu tài chính giảm 25,681 tỷ VND (tương ứng giảm 28,25%) so với cùng kỳ năm trước do cổ tức và lãi tiền gửi ngân hàng đầu giảm. Nhưng điều này dẫn tới lợi nhuận trước thuế kỳ này chỉ tăng 48,537 tỷ VND (tương ứng 31%) so với cùng kỳ năm trước.

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 giữa niên độ yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

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 của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính
các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại các thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6 . Tiền

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào có nhiều niên yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã làm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tồn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tài sản này được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Cây lâu năm	08 năm
- Các tài sản khác	03 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

- Đường	05 - 30 năm
- Cơ sở hạ tầng	05 - 30 năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Thuế hoạt động

Thuế hoạt động là loại hình thuế tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuế hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuế hoạt động.

2.14 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí tiền hỗ trợ đến bù thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa và chi phí lãi vay vốn để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II sẽ phân bổ theo thời gian cho thuê của dự án.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí mà Công ty đã chi ra và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của hợp đồng cho thuê được.
- Chi phí chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo số chênh lệch của khách hàng thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng được hưởng chiết khấu.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo dõi hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tố phải trả và các yêu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thăng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tính hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

2.21 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên tại thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá trị của hoạt động cho thuê.

Các hợp đồng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần thì Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tính nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung có định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trích nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản 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 việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty chủ yếu dựa vào chất lượng mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN

Tiền mặt
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

	30/06/2025	01/01/2025
Tiền mặt	589.161.152	140.895.033
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.868.195.491	20.065.215.798
	<u>27.457.356.643</u>	<u>20.206.110.831</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025	01/01/2025
Đầu tư ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	535.327.421.513	1.779.105.234.914
(*)	-	-
	<u>535.327.421.513</u>	<u>1.779.105.234.914</u>
		-

(*) Tài sản ngày 30/06/2025, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngân hàng là khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lãi dưới 12 tháng có giá trị 535.327.421.513 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,2%/năm đến 5,9%/năm.

Tài sản ngày 30/06/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng có giá trị 473.527.421.513 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	413.605.024.000	(3.315.900.896)	278.423.611.100	413.605.024.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	120.000.000.000	-		120.000.000.000
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	(3.315.900.896)		10.000.000.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long (mã CK MH3) (*)	174.755.024.000	-	278.423.611.100	174.755.024.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850.000.000	-		28.850.000.000
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	80.000.000.000	-		80.000.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	171.878.000.000	-	1.287.910.548.000	171.878.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (mã CK SIP) (*)	91.000.000.000	-	1.287.910.548.000	91.000.000.000
- Công ty Cổ phần VRG Đak Nông	35.931.500.000	-		35.931.500.000
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	7.500.000.000	-		7.500.000.000
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	13.446.500.000	-		13.446.500.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	24.000.000.000	-		24.000.000.000
	585.483.024.000	(3.315.900.896)	1.566.334.159.100	585.483.024.000
				(2.123.747.851)
				1.880.440.496.500

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE và UPCOM tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025.

Các khoản đầu tư còn lại Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Số lượng Cổ phiếu MH3 tại ngày 01/01/2025 và 30/06/2025 là 9.069.173 cổ phiếu.
Số lượng Cổ phiếu SIP tại ngày 01/01/2025 và 30/06/2025 là 18.939.861 cổ phiếu.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Tp. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Chế biến Gỗ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Tỉnh Đồng Nai	37,79%	37,79%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	22,17%	22,17%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Tp. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty đầu tư khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Tp Hồ Chí Minh	9,00%	9,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp, bất động sản
Công ty Cổ phần VRG Dak Nông	Tỉnh Lâm Đồng	12,07%	12,07%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điện	Tp. Hồ Chí Minh	7,50%	7,50%	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Tp. Bà Nà	2,16%	2,16%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Tp. Hồ Chí Minh	15,00%	15,00%	Đầu tư Khu Công nghiệp

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp,
Tp. Hồ Chí Minh

5. PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

[illegible]

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN HÀNG

30/06/2025		01/01/2025	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
Bên khác			
3.631.906.650	-	6.309.336.600	-
Công ty Cổ phần			
Hầu tư Xây dựng			
Cao su			
4.323.276.792	-	6.803.518.000	-
Công ty TNHH			
Xây dựng - TM &			
DV Đông Xuyên			
2.339.461.750	-	2.339.461.750	-
Công ty TNHH Tư			
văn Xây dựng			
Phước Trường			
1.142.127.580	-	5.920.026.531	-
Trà trực cho			
người bán khác			
11.436.772.772	-	21.372.342.881	-

7 . PHẢI THU KHÁC

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp,
Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

30/06/2025		01/01/2025	
Giá trị VND		Giá trị VND	
Dự phòng		Dự phòng	
VND		VND	
a)	Ngân hàng		
a.1)	Chi tiết theo nội dung		
	Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	-	56.634.507.150
	Tạm ứng	-	36.000.000
	Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	(5.984.360.000)	5.984.360.000
	Phải thu khác	-	-
	<u>37.376.057.623</u>	<u>(5.984.360.000)</u>	<u>62.654.867.150</u>
	<u>(5.984.360.000)</u>	<u>(5.984.360.000)</u>	<u>(5.984.360.000)</u>
a.2)	Chi tiết theo đối tượng		
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta	(5.984.360.000)	5.984.360.000
	Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	-	56.634.507.150
	Khác	-	36.000.000
	<u>37.376.057.623</u>	<u>(5.984.360.000)</u>	<u>62.654.867.150</u>
	<u>(5.984.360.000)</u>	<u>(5.984.360.000)</u>	<u>(5.984.360.000)</u>
b)	Dãi hạn		
	Dầu tư gián tiếp vào Lăng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	(11.250.000.000)	11.250.000.000
	Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta (**)	(14.000.000.000)	14.000.000.000
	<u>25.250.000.000</u>	<u>(25.250.000.000)</u>	<u>25.250.000.000</u>
	<u>(25.250.000.000)</u>	<u>(25.250.000.000)</u>	<u>(25.250.000.000)</u>

(**) Đây là khoản tiền góp vốn 14 tỷ VND cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su (nay là Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta) để Công ty Cổ phần Chứng khoán Cao su thực hiện nghiệp vụ đầu tư chứng khoán thuộc phạm vi kinh doanh được phép, cụ thể là hoạt động REPO chứng khoán (Hợp đồng mua bán chứng khoán chưa niêm yết có kỳ hạn) theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐHTHK-RUBSE ngày 21/08/2007, với tỷ suất lợi nhuận cố định là 5,04%/06 tháng. Do Công ty Cổ phần Chứng khoán Delta gặp khó khăn, hết hạn hợp đồng quá 3 năm chưa thanh toán phần gốc và lãi, Ban lãnh đạo Công ty xác định khó có khả năng thu hồi khoản đầu tư này nên Công ty đã trích dự phòng 100% số tiền gốc và lãi liên quan đến khoản đầu tư.

ƯỠN · 8

30/06/2025	Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi	VND
01/01/2025	Gia gốc	Gia trị có thể thu hồi	VND

Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi

Phải thu khách hàng

Phải thu khách hàng	23.998.951.476	7.311.985.867	23.994.201.558	7.095.519.615
- Công ty TNHH Hòa chất	21.362.738.057	6.408.821.418	21.362.738.057	6.408.821.418
- Công nghiệp Thái Hòa				
- Công ty Cổ phần Điện Lực	1.483.174.044	21.599.622	1.483.174.044	25.919.546
- Hoàng Ngân				
- Các đối tượng khác	1.153.039.375	881.564.827	1.148.289.457	660.778.651
Phải thu khác	31.234.360.000	-	31.234.360.000	-
- Khoản đầu tư gián tiếp vào	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Làng biệt thự du lịch sinh				
- Thái Quận 9, Tp. Hồ Chí				
- Minh				
- Phải thu về gốc và lãi khoản	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-
- hợp tác Kinh doanh Công ty				
- Cổ phần chứng khoán Delta				

OHK NOL GNH . 6

Nguyên liệu, vật liệu	1.416.712.869	-	790.112.410	-
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
30/06/2025			01/01/2025	

10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí dự án Khu nhà ở KCN Nam Tân Uyên mở rộng	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350
	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350

Thông tin chi tiết về dự án Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 197.958,2 m² trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m², đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m²;
- Thời gian: Dự kiến bắt đầu triển khai công trình năm 2018 và dự kiến hoàn thành trong 04 năm; dự án đang làm thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500 và chờ phê duyệt chủ trương đầu tư nên chưa triển khai xây dựng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2025: Dự án mới thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025		01/01/2025	
	VND	VND	VND	VND
Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 (*)	41.938.184.236	15.455.269.323	15.455.269.323	15.455.269.323
- Chi phí ban đầu	6.421.521.587	9.544.360.233	9.544.360.233	9.544.360.233
- Chi phí khảo sát, tư vấn thiết kế	5.139.090.908	5.139.090.908	5.139.090.908	5.139.090.908
- Chi phí thẩm tra	171.818.182	171.818.182	171.818.182	171.818.182
- Chi phí xây dựng hạ tầng	29.605.753.559	-	-	-
- Hàng mục Phòng cháy chữa cháy	600.000.000	600.000.000	600.000.000	600.000.000
Sửa chữa nhà xưởng mẫu M1 Module 2	207.407.408	207.407.408	207.407.408	207.407.408
	42.145.591.644	15.662.676.731	15.662.676.731	15.662.676.731

(*) Tên dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Xã Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành trong 5 năm; dự án mới được cấp quyết định giao đất vào tháng 5 năm 2023;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2025: Công ty đang triển khai xây dựng và bàn giao cho một số khách hàng.

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ	28.014.807.455	6.951.320.990	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.322.052.997
- Mua trong kỳ	-	1.907.330.907	-	-	-	-	1.907.330.907
Số dư cuối kỳ	28.014.807.455	8.858.651.897	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	100.229.383.904
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	14.593.973.098	6.810.265.444	45.006.241.782	314.590.764	3.791.695.153	1.709.410.687	72.226.176.928
- Khấu hao trong kỳ	859.238.166	150.340.930	2.022.275.716	-	215.926.399	-	3.247.781.211
Số dư cuối kỳ	15.453.211.264	6.960.606.374	47.028.517.498	314.590.764	4.007.621.552	1.709.410.687	75.473.958.139
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	13.420.834.357	141.055.546	11.829.505.224	-	704.480.942	-	26.095.876.069
Tại ngày cuối kỳ	12.561.596.191	1.898.045.523	9.807.229.508	-	488.554.543	-	24.755.425.765
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 35.921.720.301 VND;							

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2025 và 30/06/2025 là phần mềm máy tính đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng có nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN DẦU TƯ
Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá	Số dư đầu kỳ	- Điều chỉnh giảm khác	Số dư cuối kỳ	Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu kỳ	- Khấu hao trong kỳ	- Giảm khác	Số dư cuối kỳ	Giá trị còn lại	Tài ngày đầu kỳ	Tài ngày cuối kỳ
Đường	VND	441.345.171.947	705.930.936.875	(51.076.467)	441.294.095.480	705.879.860.408		264.585.764.928	264.980.962.000	176.313.133.480	282.797.683.524
Cơ sở hạ tầng	VND	406.422.758.466	16.698.110.297	(38.691.879)	254.907.856.067	406.422.758.466		113.070.862.529	186.437.315.880	299.508.178.409	
		6.586.312.485	10.111.797.812	(38.691.879)	254.907.856.067	406.422.758.466		106.484.550.044	176.313.133.480	282.797.683.524	
		-			254.907.856.067	406.422.758.466		113.070.862.529	186.437.315.880	299.508.178.409	

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 20.302.360.261 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 266.872.238.053 VND (doanh thu 06 tháng đầu năm năm 2024 là 112.388.300.767 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 23.

- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
Hoa hồng môi giới ⁽¹⁾	15.279.565.797	15.505.182.749
Chiết khấu thanh toán ⁽²⁾	11.063.601.523	11.237.753.127
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất ⁽³⁾	37.101.524.333	37.674.495.526
Chi phí tiền đền bù hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cao su Phước Hòa ⁽⁴⁾	684.905.295.538	704.222.207.141
Chi phí lãi vay tại dự án khu công nghiệp Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 ⁽⁴⁾	73.631.848.322	42.161.566.959
Tiền thuê đất ⁽⁵⁾	3.651.131.647.528	3.703.078.609.792
Chi phí cải tạo hệ thống thoát nước mưa	2.573.548.651	3.169.737.528
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.369.521.149	712.014.285
	<u>4.477.056.552.841</u>	<u>4.517.761.567.107</u>

(1) Đây là các khoản hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty. Tỷ lệ hoa hồng môi giới thực hiện theo quy chế của Công ty và được quy định cụ thể trong hợp đồng môi giới.

(2) Đây là khoản tiền chiết khấu cho khách hàng thuê đất thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

(3) Chi phí chênh lệch mua lại quyền thuê đất là: 48.484.579.197 VND. Đây là khoản chi phí chênh lệch khi nhân chuyển nhượng lại đất đã cho thuê trong khu công nghiệp. Khoản chi phí này Công ty đang phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê.

(4) Chi phí bồi thường và hỗ trợ thiệt hại cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa do thanh lý sớm vườn cây theo hợp đồng bồi thường số 124/HB/CSPH-NTC ngày 10/06/2020 số tiền 860.141.932.281 VND. Trong đó giá trị đền bù theo Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 156.141.932.281 VND và giá trị hỗ trợ thiệt hại thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa là 704.000.000.000 VND. Chi phí lãi vay là tiền lãi phát sinh của khoản vay ngân hàng để trả cho tiền đền bù và tiền thuê đất của dự án. Khoản chi phí này Công ty phân bổ vào giá vốn theo thời hạn cho thuê đất tại dự án khu công nghiệp Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 (đến ngày 13/09/2068).

(5) Công ty nộp tiền thuế đất trả một lần theo các Thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương và phân bổ dần số tiền này vào chi phí hàng năm theo thời gian thuế đất sau khi hết thời gian được miễn tiền thuế đất, cụ thể như sau:

STT	Số thông báo	Thời gian thuế	Vị trí	Diện tích m ²	Bắt đầu phân bổ	Số tiền thuế	30/06/2025	01/01/2025
							VND	VND
1	5614/TB-CT ngày 12/6/2015	30/12/2014 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	1.366.066	30/12/2025	416.276.412.500	416.002.280.660	416.002.280.660
2	6276/TB-CT ngày 13/04/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	493.845	18/11/2025	119.329.821.038	118.989.085.628	119.329.821.038
3	8171/TB-CT ngày 22/05/2017	30/06/2019 đến ngày 01/07/2055	NTC 1	1.487.792	30/06/2019	36.653.170.886	30.077.774.736	30.586.846.554
4	11156/TB-CT ngày 12/07/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	359.342	18/11/2025	6.054.747.900	6.050.760.647	6.050.760.647
5	17979/TB-CT ngày 20/10/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	24.868	18/11/2025	6.502.609.000	6.498.326.816	6.498.326.816
6	3643/TB-CT ngày 27/02/2018; 11280/TB-CT ngày 25/05/2020; 12418/TB-CT ngày 01/06/2020	01/07/2019 đến ngày 01/07/2055	NTC 1	929.672	01/07/2019	450.790.472.165	370.629.758.122	376.890.736.902
7	14055/TB-CT ngày 16/08/2018	26/07/2018 đến ngày 17/01/2060	NTC 2	30.014	17/11/2025	7.511.557.800	7.506.611.190	7.506.611.190
8	21304, 21305, 21306/TB-CT ngày 14/09/2020	Phí trước bạ	NTC 1		03/10/2016	47.947.800	38.634.253	39.177.058
9	21306/TB-CT ngày 14/09/2020	Phí trước bạ	NTC 1		02/11/2017	2.375.600	1.961.496	1.989.173
10	26533/TB-CTBDU ngày 04/10/2024	Từ 27/11/2024 đến 13/09/2068	NTC 3	3.443.372	27/11/2024	2.786.794.180.949	2.694.680.279.154	2.739.497.378.324
11	26530+26531/TB-CTBDU ngày 04/10/2024	Phí trước bạ	NTC 3		27/11/2024	686.821.310	656.174.826	674.681.430

8.134.971	3.830.650.116.948	3.651.131.647.528	3.703.078.609.792
-----------	-------------------	-------------------	-------------------

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BẠN NGÂN HẠN

30/06/2025		01/01/2025	
Gia trị	Số có khả năng trả	Gia trị	Số có khả năng trả
VND	VND	VND	VND
35.103.726	35.103.726	796.554.000	796.554.000
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng điện Thanh Cường			
4.349.319.163	4.349.319.163	-	-
Công ty CP Xây lắp và Vật tư Xây dựng 2			
-	-	933.707.351	933.707.351
Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp Tekchem			
773.040.545	773.040.545	906.145.866	906.145.866
Phải trả người bán khác			
<u>5.157.463.434</u>	<u>5.157.463.434</u>	<u>2.636.407.217</u>	<u>2.636.407.217</u>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

30/06/2025	VND	93.302.011.458	140.356.190.763
01/01/2025	VND	455.245.557	419.184.414
		<u>93.757.257.015</u>	<u>140.775.375.177</u>

Các công ty và cá nhân ứng trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2

Người mua trả tiền trước khác

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	34.168.338.695	46.263.274.658	45.861.781.228	-	34.569.832.125
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15.682.709.563	-	35.283.253.315	25.567.531.133	5.966.987.381	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.153.178.100	132.070.067	1.273.945.413	-	11.302.754
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<u>15.682.709.563</u>	<u>35.321.516.795</u>	<u>81.681.598.040</u>	<u>72.706.257.774</u>	<u>5.966.987.381</u>	<u>34.581.134.879</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	670.059.123	1.717.647.659
Chi phí phải trả khác	-	2.700.000
	<u>670.059.123</u>	<u>1.720.347.659</u>

b) Chi phí phải trả dài hạn		
Trích trước giá vốn của doanh thu cho thuê đất ghi nhận 01 lần	23.557.118.347	13.313.803.391

<u>23.557.118.347</u>	<u>13.313.803.391</u>
-----------------------	-----------------------

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2025	VND		30/06/2025	VND
a) Ngân hàng	402.232.419.080	137.702.312.295	- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	402.232.419.080	137.702.312.295
	117.600.005	3.519.065.585	- Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	117.600.005	3.519.065.585
	-	792.782.929	- Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước	-	792.782.929
b) Dài hạn	3.322.873.255.560	3.177.304.142.714	- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	3.322.873.255.560	3.177.304.142.714
	3.322.873.255.560	3.177.304.142.714		3.322.873.255.560	3.177.304.142.714

(*) Chi tiết về doanh thu trả trước của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 30/06/2025

- Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT): 5.064.949.782.610
- Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2025: 1.138.727.898.430
- Ghi nhận doanh thu trong kỳ: 201.116.209.540
- Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2025: 3.725.105.674.640

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp. Khoản doanh thu này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	VND		30/06/2025	VND
a) Ngân hàng	2.384.692.000	2.599.692.000	- Nhận kỳ quỹ, kỳ cược ngân hàng	2.384.692.000	2.599.692.000
	279.395.000	343.520.000	- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	279.395.000	343.520.000
	362.252.000	113.328.467	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	362.252.000	113.328.467
b) Dài hạn	21.596.434.659	23.277.350.259	- Nhận kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	21.596.434.659	23.277.350.259
	21.596.434.659	23.277.350.259		21.596.434.659	23.277.350.259

21 . VAY

	01/01/2025		Trong kỳ				30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND		
a) Vay ngắn hạn								
Vay ngắn hạn	2.529.692.905.494	2.529.692.905.494	-	1.716.623.265.864	813.069.639.630	813.069.639.630		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (1)	2.529.692.905.494	2.529.692.905.494	-	1.716.623.265.864	813.069.639.630	813.069.639.630		
Nợ dài hạn đến trả	-	-	138.000.000.000	-	138.000.000.000	-	138.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (2)	-	-	138.000.000.000	-	138.000.000.000	138.000.000.000		
	<u>2.529.692.905.494</u>	<u>2.529.692.905.494</u>	<u>138.000.000.000</u>	<u>1.716.623.265.864</u>	<u>951.069.639.630</u>	<u>951.069.639.630</u>		
b) Vay dài hạn								
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (2)	138.000.000.000	138.000.000.000	-	-	138.000.000.000	138.000.000.000		
	<u>138.000.000.000</u>	<u>138.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138.000.000.000</u>	<u>138.000.000.000</u>		
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	138.000.000.000	(138.000.000.000)	(138.000.000.000)		
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<u>138.000.000.000</u>	<u>138.000.000.000</u>			<u>-</u>	<u>-</u>		

(1) Hợp đồng tín dụng số 060B23 ngày 08/09/2023 và các văn bản sửa đổi điều chỉnh, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 2.755.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Trả cổ tức; phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2;
- + Thời hạn cho vay: Từ 06 - 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Từ 3,9%/năm - 4,2%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 813.069.639.630 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi và các giấy tờ pháp lý của Công ty.

(2) Chi tiết các hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương Hợp đồng số 003D24-NTU ngày 25/10/2024 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 138.000.000.000 VND
- + Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án;
- + Thời hạn cho vay: 18 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 138.000.000.000 VND và số phải trả trong 12 tháng tới là 138.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi và các giấy tờ pháp lý của Công ty.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	239.999.800.000	5.750.000.000	275.004.616.689	439.775.401.493	960.529.818.182
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	130.905.175.409	130.905.175.409
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	89.900.950.122	(89.900.950.122)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.976.925.269)	(1.976.925.269)
Quỹ Khen thưởng Phúc lợi năm 2022 điều chỉnh lại	-	-	-	3.555.213.074	3.555.213.074
Số dư cuối kỳ trước	239.999.800.000	5.750.000.000	364.905.566.811	482.357.914.585	1.093.013.281.396
Số dư đầu năm nay	239.999.800.000	5.750.000.000	364.905.566.811	500.112.761.680	1.110.768.128.491
Lãi trong kỳ này	-	-	-	168.658.015.960	168.658.015.960
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	87.797.970.751	(87.797.970.751)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(1.729.412.500)	(1.729.412.500)
Số dư cuối kỳ này	239.999.800.000	5.750.000.000	452.703.537.562	579.243.394.389	1.277.696.731.951

(*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-DHBCD-NTC ngày 26/06/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

Số tiền	Tỷ lệ (%)	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp dùng để phân phối	Trong đó: Lợi nhuận sau thuế năm 2024	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước	Trích Quỹ đầu tư phát triển	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành	Chi trả cổ tức (bằng 60% vốn điều lệ) (chưa tạm ứng và chi trả)	Lợi nhuận chưa phân phối
VND		500.112.761.680	292.659.902.504	207.452.859.176	87.797.970.751	1.729.412.500	143.999.880.000	266.585.498.429
		100		17,56	0,35	28,79	53,30	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

30/06/2025	Tỷ lệ (%)	01/01/2025	VND	Tỷ lệ (%)	30/06/2025	Tỷ lệ (%)
78.848.400.000		78.848.400.000		32,85	78.848.400.000	32,85
49.005.000.000		49.005.000.000		20,42	49.005.000.000	20,42
47.891.000.000		47.891.000.000		19,95	47.891.000.000	19,95
64.255.400.000		64.255.400.000		26,78	64.255.400.000	26,78
239.999.800.000		239.999.800.000		100	239.999.800.000	100
Các cổ đông khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG						
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa						
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP						

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

6 tháng đầu năm 2025	VND	6 tháng đầu năm 2024	VND
239.999.800.000		239.999.800.000	
- Vốn góp đầu kỳ		239.999.800.000	
- Vốn góp cuối kỳ		239.999.800.000	
Cổ tức, lợi nhuận			
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	343.520.000	264.290.000	
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	-	-	
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(64.125.000)	(64.125.000)	
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(64.125.000)	-	
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	279.395.000	264.290.000	

d) Cổ phiếu	30/06/2025	01/01/2025	
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	23.999.980	23.999.980	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	23.999.980	23.999.980	
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.980	23.999.980	
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	23.999.980	23.999.980	
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.980	23.999.980	
Quyđầu tư phát triển	452.703.537.562	364.905.566.811	
	VND	VND	
	30/06/2025	01/01/2025	
452.703.537.562			
364.905.566.811			

23. CÁC KHOẢN MỨC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài	30/06/2025	01/01/2025	
Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:			
- Từ 1 năm trở xuống	39.241.953.169	53.268.667.076	
- Trên 1 năm đến 5 năm	34.451.349.859	91.366.899.106	
- Trên 5 năm	1.110.632.607	1.163.519.874	
	VND	VND	
	30/06/2025	01/01/2025	
30/06/2025			
01/01/2025			

b) Tài sản thuê ngoài	30/06/2025	01/01/2025	
Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 3.332.098,8 m ² . Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).			
Công ty được giao đất theo Quyết định số 1343/QĐ-UBND ngày 23/05/2023, tại phường Hội Ngĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp. Diện tích khu đất giao là 3.443.372,1 m ² . Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).			
	VND	VND	
	30/06/2025	01/01/2025	
30/06/2025			
01/01/2025			

c) Ngoài tế các loại	Đồng đô la Mỹ (USD)	
	30/06/2025	01/01/2025
	34,65	54,45

24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (*)	266.872.238.053	112.388.300.767
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.932.884.196	9.667.480.786
Doanh thu khác	1.534.620.667	1.638.854.535
	<u>277.339.742.916</u>	<u>123.694.636.088</u>

(*) Trong năm Công ty có ghi nhận tiền thuê đất 01 lần đối với một số hợp đồng cho thuê đất và ảnh hưởng của việc ghi nhận đó tới kết quả kinh doanh năm nay như sau:

	Ghi nhận theo phương pháp 1 lần	Ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian	Chênh lệch
VND	VND	VND	VND
Doanh thu ghi nhận trong năm 2025	135.251.904.284	1.285.391.601	133.966.512.683
Giá vốn ghi nhận trong năm 2025	65.856.015.638	629.360.156	65.226.655.482
Lợi nhuận ghi nhận trong năm 2025	69.395.888.646	509.035.205	68.886.853.441

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	102.757.436.911	24.267.566.167
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.743.090.487	15.217.779.078
Giá vốn hoạt động khác	-	20.000.000
	<u>116.500.527.398</u>	<u>39.505.345.245</u>

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Lãi tiền gửi ngân hàng	36.127.339.635	53.572.515.324
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.202.062.023	2.487.131.123
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.887.902.700	34.838.588.100
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	10.160	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	19.380	101.462
	<u>65.217.333.898</u>	<u>90.898.336.009</u>

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 39)

27.887.902.700	34.838.588.100
----------------	----------------

65.217.333.898	90.898.336.009
----------------	----------------

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Lãi tiền vay	9.662.539.067	4.044.604.674
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	2.234.132.017	174.151.604
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	1.307	-
Dự phòng giảm giá tồn thất đầu tư	1.192.153.045	-
	<u>13.088.825.436</u>	<u>4.218.756.278</u>

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Chi phí nhân công	797.822.669	655.403.511
Chi phí dịch vụ mua ngoài	225.616.952	225.616.952
	<u>1.023.439.621</u>	<u>881.020.463</u>

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Chi phí nhân công	6.739.043.973	5.933.889.994
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.155.081.306	2.198.638.422
Chi phí dự phòng	(211.716.334)	2.066.039.341
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	872.067.881	604.598.164
Chi phí khác bằng tiền	4.275.624.958	3.748.329.837
	<u>13.833.101.784</u>	<u>14.554.495.758</u>

30 . THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	1.016.771.383	1.040.808.448
Thu nhập từ phí chuyển nhượng hợp đồng	5.732.534.700	-
Hoa hồng dịch vụ viễn thông	132.552.000	249.600.000
Thu nhập khác	-	80.553.000
	<u>6.881.858.083</u>	<u>1.370.961.448</u>

31 . CHI PHÍ KHÁC

6 tháng đầu năm 2025	1.051.771.383
6 tháng đầu năm 2024	1.400.808.448
VND	
Chi phí của tiền điện nước thu hộ	1.016.771.383
Chi phí nộp phạt	15.000.000
Chi phí khác	20.000.000
	-

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

6 tháng đầu năm 2025	362.900.000
6 tháng đầu năm 2024	1.926.740.468
VND	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	203.941.269.275
Các khoản điều chỉnh tăng	362.900.000
- Thu lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành	216.000.000
- Chi phí không hợp lệ	146.900.000
Các khoản điều chỉnh giảm	(27.887.902.700)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(27.887.902.700)
Thu nhập chịu thuế TNDN	176.416.266.575
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	35.283.253.315
	24.498.331.944

Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(15.682.709.563)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(21.914.313.883)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	(5.966.987.381)
	(19.615.690.908)

33 . LẠI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lại cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

6 tháng đầu năm 2025	168.658.015.960
6 tháng đầu năm 2024	130.905.175.409
VND	
Lợi nhuận thuần sau thuế	168.658.015.960
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	130.905.175.409
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.980

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

7.027	5.454
-------	-------

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2025
VND	VND
2.389.490.308	1.970.984.859
7.951.606.173	8.543.693.851
20.735.387.439	19.945.891.508
17.739.421.241	93.823.851.062
6.124.956.305	7.072.647.523
54.940.861.466	131.357.068.803

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.
 Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
VND	VND	VND	VND
Tải ngày 30/06/2025	Tải ngày 30/06/2025	Tải ngày 30/06/2025	Tải ngày 30/06/2025
-	-	-	-
1.287.910.548.000	1.287.910.548.000	1.287.910.548.000	1.287.910.548.000
Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn
Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025
-	-	-	-
1.573.902.449.100	1.573.902.449.100	1.573.902.449.100	1.573.902.449.100
Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn
Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025
-	-	-	-
1.573.902.449.100	1.573.902.449.100	1.573.902.449.100	1.573.902.449.100
Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo hướng thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích hình ảnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rui ro tin dung

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

[illegible]

Rủi ro thanh khoản

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Từ 1 năm đến 5 năm	Từ 5 năm	Công
Tại ngày 30/06/2025				
Vay và nợ	951.069.639,630	-	-	951.069.639,630
Phải trả người bán,	8.183.802,434	21.596.434,659	-	29.780.237,093
phải trả khác				
Chi phí phải trả	670.059,123	6.177.479,400	17.379.638,947	24.227.177,470
959.923.501,187	27.773.914,059	17.379.638,947	1.005,077,054,193	
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	2.529.692.905,494	138.000.000,000	-	2.667.692.905,494
Phải trả người bán,	5.692.947,684	23.277.350,259		28.970.297,943
phải trả khác				
Chi phí phải trả	1.720.347,659	-	13.313.803,391	15.034.151,050
2.537.106.200,837	161.277.350,259	13.313.803,391	2.711.697,354,487	

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính dài hạn.

ĐIỀU

36 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN

a)	Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:
	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
		29.375.190.833

Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Đường DT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp,
Tp. Hồ Chí Minh

37 . THÔNG TIN KHÁC

Trong kỳ, Công ty có ghi nhận doanh thu cho thuê một lần đối với toàn bộ thời gian thuê với một hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tài dự án Khu công nghiệp mở rộng Nam Tân Uyên giai đoạn 2. Ảnh hưởng của phương pháp ghi nhận này so với phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ theo thời gian cho thuê:

Doanh thu	Giá vốn	Lợi nhuận
VND	VND	VND
135.251.904.284	65.856.015.638	69.395.888.646

Nếu Ghi nhận doanh thu 1 lần

06 tháng đầu năm 2025

Ghi nhận doanh thu phân bổ hàng năm

06 tháng đầu năm 2025

Hàng năm từ T6/2025 - T6/2068

Từ T7/2068 - T9/20

Chênh lệch giữa 2 phương pháp

06 tháng đầu năm 2025

Hàng năm từ T6/2025 - T6/2068

Từ T7/2068 - T9/2068

133.966.512.683	65.226.655.482	68.739.857.201
(3.103.471.336)	(1.511.042.212)	(1.592.429.124)
(517.245.223)	(251.840.369)	(265.404.854)

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SƠ DƯỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty có giao dịch như sau:

Bên liên quan

Mối quan hệ

Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây
Công ty Cổ phần Cao su Truong Phát
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc,
Ban Kiểm soát
Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su
Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Cổ đông lớn
Cổ đông lớn
Cổ đông lớn

Ngồi các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

Doanh thu hoạt động tài chính (nhận cổ tức)	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	14.630.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	13.257.902.700
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điện	-
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	1.192.153.045
Chỉ phí tài chính (Dự phòng tổn thất đầu tư)	1.192.153.045
-	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý chủ chốt nhận trong kỳ	
Chức vụ	6 tháng đầu năm 2025
Ông Trần Quốc Thái	25.000.000
Chủ tịch HĐQT (1)	-
Ông Đỗ Hữu Phước	-
Chủ tịch HĐQT (2)	-
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	30.000.000
Thành viên HĐQT	30.000.000
Ông Trần Hoàng Giang	30.000.000
Thành viên HĐQT	30.000.000
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	30.000.000
Thành viên HĐQT	30.000.000
Ông Lê Duy Thanh	25.000.000
Thành viên HĐQT (1)	-
Ông Dương Duy Phú	72.539.200
Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/04/2025)	-
Phó Tổng Giám đốc	329.425.957
Phó Tổng Giám đốc	372.594.719
Kế toán trưởng	361.423.930
Trưởng ban BKS	331.509.756
Ông Trịnh Thế Sơn	20.000.000
Thành viên BKS	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	198.255.336
Ông Bô Thanh Tuấn	211.475.924
Ông Trần Văn Bình	221.103.040
Ông Huỳnh Hữu Tín	233.968.480
Phó Tổng Giám đốc	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Diêu	24.000.000
Thành viên BKS	-

(1) Bổ nhiệm ngày 04/10/2024; (2) Miễn nhiệm ngày 04/10/2024.

Ngồi giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh dịch trong kỳ và không có dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.



TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP
CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN
KCN NAM TÂN UYÊN

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

Bình Dương, ngày 22 tháng 5 năm 2025

Số: 643/NTC-TCKT

BÁO CÁO VỀ NHỮNG TRANH CHẤP PHÁP LUẬT

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (“Nam Tân Uyên” hoặc “Công ty”) (Mã chứng khoán: NTC) xin gửi tới Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) lời chào trân trọng và lời cảm ơn chân thành vì sự hỗ trợ của Quý Sở đối với Công ty chúng tôi trong thời gian qua.

Liên quan tới nội dung những tranh chấp pháp luật của Công ty. Công ty xin được cung cấp thông tin tới Quý Sở như sau: Hiện tại, tính tới thời điểm nộp hồ sơ đăng ký niêm yết, Công ty không có bất kỳ tranh chấp với cá nhân hoặc pháp nhân nào, liên quan đến pháp luật.

Công ty xin cam kết nội dung trên là đúng sự thật, nếu có bất kỳ điều nào không chính xác, Công ty xin hoàn toàn chịu trách nhiệm./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC



Dương Duy Phú



1. The first part of the report is a general introduction to the subject of the study. It discusses the importance of the study and the objectives of the research. It also provides a brief overview of the methodology used in the study.

2. The second part of the report is a detailed description of the methodology used in the study. It discusses the data collection methods, the sample size, and the statistical analysis techniques used.

3. The third part of the report is a discussion of the results of the study. It presents the findings of the research and discusses their implications. It also compares the results of the study with previous research in the field.



4. The fourth part of the report is a conclusion and a list of references. The conclusion summarizes the main findings of the study and provides recommendations for future research. The references list the sources of information used in the study.