

Số: 817/NTC-TCKT

Bình Dương, ngày 27 tháng 06 năm 2025

**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;
- Quý cổ đông Công ty Cổ Phần KCN Nam Tân Uyên.

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 Khánh Bình,
Thành phố Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0274.3652324 Fax: 0274.3652325

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

Địa chỉ: Tổ 4, Ấp Bào Gốc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

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: Biên bản,
Nghị quyết và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
27/06/2025 tại đường dẫn <https://namtanuyen.com.vn/dai-hoi-dong-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:

- Biên bản số 01/2025/BB-ĐHĐCĐ-NTC;
- Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-NTC;
- Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

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



Bò Thanh Tuấn

Số: 01/2025/BB-DHDCD-NTC

Bình Dương, ngày 26 tháng 6 năm 2025

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN NAM TÂN UYÊN

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
- Mã chứng khoán: NTC
- Địa chỉ: đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Khánh Bình, TP.Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Mã số doanh nghiệp: 3700621209
- Vốn điều lệ: 239.999.800.000 đồng

II. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM VÀ THÀNH PHẦN THAM DỰ:

- Thời gian: Khai mạc lúc 08^h30' thứ Năm, ngày 26 tháng 6 năm 2025;
- Địa điểm: tại Hội trường Công ty – Phường Khánh Bình, TP.Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Thành phần tham dự: Các cổ đông, đại diện Lãnh đạo Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP, Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Kiểm soát (BKS), Ban Tổng Giám đốc, Ban tổ chức đại hội, Lãnh đạo các Phòng và các Đại biểu.

III. THỦ TỤC ĐẠI HỘI:

- Ban tổ chức (BTC) tiến hành đăng ký đại biểu và cổ đông tham dự Đại hội.
- Ông Phạm Quốc Nhân – thay mặt BTC làm Lễ chào cờ, tuyên bố khai mạc, giới thiệu đại biểu tham dự, thành phần tham dự gồm:
 - Các cổ đông Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
 - Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành, Ban tổ chức Đại hội.
- Ông Nguyễn Quốc Trung – thay mặt Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo tư cách và số lượng cổ đông tham dự Đại hội như sau:
 - Tổng số cổ phần của Công ty: 23.999.980 cổ phần phổ thông tương ứng với 239,99 tỷ đồng vốn điều lệ.

- Tổng số cổ đông (cả tổ chức và cá nhân) có quyền tham dự Đại hội theo danh sách chốt ngày 16/5/2025 là 1.838 cổ đông, đại diện cho 23.999.980 cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết.

- Tại thời điểm khai mạc Đại hội, tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và số cổ đông được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội là 24 cổ đông đại diện cho 18.422.540 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 76,84% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Căn cứ theo Luật doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên đủ điều kiện tiến hành.

4. Ông Phạm Quốc Nhân thay mặt BTC giới thiệu Đoàn chủ tịch, Tổ thư ký với các thành viên gồm:

a) Đoàn chủ tịch:

- Ông Trần Quốc Thái – Chủ tịch HĐQT Công ty – Chủ tọa
- Ông Trần Hoàng Giang – Thành viên độc lập HĐQT Công ty;
- Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn – Thành viên HĐQT Công ty

b) Tổ Thư ký đại hội:

- Ông Trịnh Thế Sơn – Thư ký Đại hội;
- Bà Nguyễn Hồng Vân – Thư ký Đại hội.

Bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết, Đại hội biểu quyết nhất trí thông qua với tỷ lệ 100% cổ phần có quyền biểu quyết tại đại hội.

5. Đoàn chủ tịch thông qua chương trình và Quy chế làm việc của Đại hội. Bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết, Đại hội biểu quyết thống nhất thông qua với tỷ lệ 100%.

II. NỘI DUNG ĐẠI HỘI:

1. Ông Trần Hoàng Giang – Thành viên độc lập HĐQT báo cáo hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị và Báo cáo đánh giá của Thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của Công ty trong năm 2024.

2. Ông Dương Duy Phú – Tổng Giám đốc Công ty trình bày:

- Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.

3. Bà Nguyễn Thị Triều Tiên – Trưởng Ban kiểm soát trình bày:

- Báo cáo hoạt động của BKS năm 2024, kế hoạch hoạt động năm 2025;
- Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025;

4. Ông Bồ Thanh Tuấn – Kế toán trưởng trình bày:

- Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;

- Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch năm 2025;
- Tờ trình thực hiện thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và kế hoạch năm 2025.
- Tờ trình về việc chuyển sàn giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên từ sàn UPCOM sang HOSE;

5. Đại hội thảo luận: Chủ tọa Đại hội tóm tắt các nội dung đã trình bày và mời các cổ đông tham gia ý kiến đối với các báo cáo và tờ trình của Công ty:

5.1 Phát biểu ý kiến của các cổ đông: các cổ đông nêu câu hỏi với Đoàn chủ tọa về các nội dung như: giá cho thuê NTC3 (trước hay sau thuế), tiến độ cho thuê, số lượng đã cho thuê từ đầu năm, và xu hướng giá trong tương lai. Công ty có giải pháp ứng phó với sự gia tăng của các KCN mới. Ngoài ra, các câu hỏi còn đề cập đến tiến độ các dự án mở rộng KCN MH3, Bắc Đồng Phú và tình hình thực hiện khu dân cư Nam Tân Uyên. Kế hoạch tăng vốn điều lệ bằng cổ phiếu thưởng. Diện tích dự kiến ký hợp đồng năm 2025. Kế hoạch phát triển sau NTC3, việc bàn giao đất cho nhà đầu tư năm 2024, tiến độ chuyển sàn HOSE. Kế hoạch thoái vốn tại các công ty liên kết, tình hình ký hợp đồng mới từ đầu năm, chiến lược giá cho thuê trong thời gian tới. Dòng tiền cổ tức từ các công ty góp vốn, kế hoạch mở thêm room ngoại, lãi suất tiền gửi và tiền vay. Cổ đông cũng nêu ý kiến về sự chưa phù hợp trong chính sách tiền lương và đề nghị điều chỉnh theo hướng tăng lên để tạo động lực cho cán bộ, người lao động công ty.

5.2 Phần giải đáp của Đoàn chủ tịch:

Sau khi lắng nghe ý kiến các cổ đông, Đoàn chủ tịch đã giải đáp như sau:

- Quản trị: Ban lãnh đạo cam kết luôn nỗ lực quản lý, điều hành công ty với hiệu quả cao nhất và đúng quy định hiện hành. Công ty hiện chưa có chủ trương thoái vốn tại các công ty góp vốn. Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký chuyển sàn HOSE và đã được tiếp nhận vào ngày 16/6/2025. Tập đoàn đang xây dựng lại quy chế tiền lương chung cho các đơn vị thành viên, và công ty sẽ căn cứ vào đó để áp dụng.

- Tình hình Tài chính và Kinh doanh: Lãi suất vay ngắn hạn là 3,9-4,0%/năm, dài hạn là 6%, và lãi suất tiền gửi bình quân là 5,6-6,0%. Doanh thu ghi nhận một lần khoảng 12,8 ha áp dụng với các hợp đồng đủ điều kiện theo quy định. Dòng tiền còn phải thu từ NTC3 là khoảng 1.302 tỷ đồng. Các KCN Rạch Bắp, Minh Hưng III, Bắc Đồng Phú dự kiến sẽ bắt đầu thu hút đầu tư từ năm 2026, qua đó kỳ vọng nguồn thu từ cổ tức sẽ tăng lên.

- Về dự án NTC3: Giá cho thuê NTC3 trong thời gian qua là 140 USD (trước thuế) và áp dụng cho thời gian thanh toán 1 năm. Công ty sẽ xây dựng mức giá mới phù hợp với mặt bằng thị trường để thu hút đầu tư cho phần còn lại của NTC3.

- Môi trường: Công ty ghi nhận ý kiến góp ý của cổ đông và sẽ thực hiện các giải pháp phù hợp để cho KCN ngày càng xanh và thân thiện môi trường.

III. BIỂU QUYẾT CÁC VẤN ĐỀ:

Ông Trần Quốc Thái – Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa Đại hội thông qua các nội dung cần biểu quyết.

3062
 ÔNG
 Ô PH
 ÔNG M
 TÂN
 N-T B

Ông Trần Quốc Thái giới thiệu danh sách Ban kiểm phiếu gồm:

- + Ông Nguyễn Quốc Trung - Tổ trưởng;
- + Bà Trần Diệp Lan - Tổ phó;
- + Ông Đỗ Minh Dương - Thành viên;
- + Bà Trần Thị Thùy - Thành viên;
- + Ông Trần Nhật Thái - Thành viên;
- + Ông Tạ Đức Tú - Thành viên.

Đại hội biểu quyết thống nhất danh sách Ban kiểm phiếu với tỷ lệ 100%,

- Chủ tọa Đại hội đề nghị các cổ đông thực hiện biểu quyết các vấn đề tại Đại hội bằng phiếu biểu quyết đã được Ban tổ chức gửi cho từng cổ đông tham dự.

- Sau khi kiểm đếm, Ông Nguyễn Quốc Trung - thay mặt Ban kiểm phiếu đọc công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết như sau:

Tính đến 10 giờ 50 phút, số cổ đông trực tiếp hiện diện hoặc được ủy quyền đại diện hợp lệ tại Đại hội được tổ chức ngày hôm nay là: 45 cổ đông trong đó có 41 người tham dự, số cổ đông này đại diện cho 19.034.192 cổ phần, đạt tỷ lệ: 79,31% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết

+ **Nội dung 1:** Thông qua báo cáo hoạt động năm 2024 và định hướng năm 2025 của Hội đồng quản trị

Kết quả biểu quyết: số cổ phần tán thành 19.034.192 cổ phần, tỷ lệ 100%; số cổ phần không tán thành 0 cổ phần, tỷ lệ 0%; số cổ phần không có ý kiến 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

+ **Nội dung 2:** Thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Kết quả biểu quyết: số cổ phần tán thành 19.034.192 cổ phần, tỷ lệ 100%; số cổ phần không tán thành 0 cổ phần, tỷ lệ 0%; số cổ phần không có ý kiến 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

+ **Nội dung 3:** Thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

Kết quả biểu quyết: số cổ phần tán thành 19.034.192 cổ phần, tỷ lệ 100%; số cổ phần không tán thành 0 cổ phần, tỷ lệ 0%; số cổ phần không có ý kiến 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

+ **Nội dung 4:** Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát

Kết quả biểu quyết: số cổ phần tán thành 19.034.192 cổ phần, tỷ lệ 100%; số cổ phần không tán thành 0 cổ phần, tỷ lệ 0%; số cổ phần không có ý kiến 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

+ **Nội dung 5:** Thông qua Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch năm 2025

Kết quả biểu quyết: số cổ phần tán thành 19.034.190 cổ phần, tỷ lệ 99,999%; số cổ phần không tán thành 0 cổ phần, tỷ lệ 0%; số cổ phần không có ý kiến 2 cổ phần, tỷ lệ 0,000%.

+ **Nội dung 6:** Thông qua tờ trình chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025

Kết quả biểu quyết: số cổ phần tán thành 19.034.192 cổ phần, tỷ lệ 100%; số cổ phần không tán thành 0 cổ phần, tỷ lệ 0%; số cổ phần không có ý kiến 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

+ **Nội dung 7:** Thông qua tờ trình chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát thực hiện năm 2024 và kế hoạch năm 2025

Kết quả biểu quyết: số cổ phần tán thành 19.034.190 cổ phần, tỷ lệ 99,999%; số cổ phần không tán thành 0 cổ phần, tỷ lệ 0%; số cổ phần không có ý kiến 2 cổ phần, tỷ lệ 0,000%.

+ **Nội dung 8:** Thông qua tờ trình về việc chuyển sàn giao dịch cổ phiếu từ sàn UPCOM sang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE).

Kết quả biểu quyết: số cổ phần tán thành 19.034.192 cổ phần, tỷ lệ 100%; số cổ phần không tán thành 0 cổ phần, tỷ lệ 0%; số cổ phần không có ý kiến 0 cổ phần, tỷ lệ 0%.

Với kết quả biểu quyết, Đại hội đã thống nhất thông qua các nội dung trên.

IV. BẾ MẠC ĐẠI HỘI:

1. Ông Trịnh Thế Sơn – Thư ký Đại hội thông qua dự thảo Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

Đại hội biểu quyết và nhất trí thông qua với 100% số phiếu tán thành.

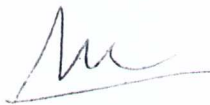
2. Ông Phạm Quốc Nhân – thay mặt BTC bế mạc Đại hội.

Đại hội kết thúc lúc 11h30 cùng ngày./.

TỔ KÝ ĐẠI HỘI



Nguyễn Hồng Vân



Trịnh Thế Sơn

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



Trần Quốc Thái

Nơi nhận:

- Quý cổ đông, website Công ty;
- UB chứng khoán NN, UPCOM;
- Thành viên HĐQT, BKS;
- Ban điều hành;
- Lưu: VT, thư ký HĐQT.

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN NAM TÂN UYÊN

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN KCN NAM TÂN UYÊN

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên ngày 26/6/2025.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua các Báo cáo đã trình bày tại Đại hội, bao gồm:

- Báo cáo hoạt động năm 2024 của Hội đồng quản trị và Báo cáo của thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của Công ty năm 2024;
- Báo cáo kết quả hoạt động năm 2024 và phương hướng hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát;
- Báo cáo của Ban điều hành về kết quả hoạt động SXKD năm 2024, kế hoạch SXKD năm 2025.
- Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Điều 2. Thông qua kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 với các nội dung chính như sau:

- Tổng doanh thu: 572,26 tỷ đồng
- Tổng chi phí: 230,01 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 342,25 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 292,66 tỷ đồng

Điều 3. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

- Lợi nhuận còn lại năm trước chuyển sang: 207.452.859.176 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024: 292.659.902.504 đồng
- Chia cổ tức (60%/vốn điều lệ): 143.999.880.000 đồng

- Trích lập Quỹ đầu tư phát triển:	87.797.970.751 đồng
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi (*):	1.648.358.333 đồng
- Trích lập Quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp:	81.054.167 đồng
- Lũy kế lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau:	266.585.498.429 đồng

(*) Số liệu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 là kết quả dựa trên cơ sở công ty dự kiến xếp loại B (trong đó quỹ khen thưởng phúc lợi bao gồm 1 tháng tiền lương bình quân người lao động và 0,5 tháng tiền lương người quản lý). Trong trường hợp khi đánh giá xếp loại doanh nghiệp, cơ quan có thẩm quyền có xét đến yếu tố khách quan về các chỉ tiêu để công ty được xếp loại A thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện điều chỉnh phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi (tương đương Quỹ khen thưởng phúc lợi là 3.458.824.999 đồng bao gồm 2 tháng tiền lương bình quân người lao động là 3.296.716.666 đồng và 1 tháng tiền lương bình quân người quản lý là: 162.108.333 đồng).

Điều 4. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu như sau:

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025	
- Tổng doanh thu và thu nhập khác	: 792.969 triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế	: 345.781 triệu đồng.
- Lợi nhuận sau thuế	: 284.016 triệu đồng.

Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản năm 2025 và xem xét điều chỉnh chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 nêu trên cho phù hợp với tình hình thực tế trong quá trình thực hiện.

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025: sau khi có Báo cáo tài chính được kiểm toán, Hội đồng quản trị sẽ trình xin biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Điều 5. Thông qua mức chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát thực hiện năm 2024 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2025 như sau:

1. Thực hiện năm 2024	
- Hội đồng quản trị, thư ký	: 291.000.000 đồng
- Ban kiểm soát (kiêm nhiệm)	: 96.000.000 đồng
2. Kế hoạch chi trả thù lao năm 2025	
- Thành viên Hội đồng quản trị	: 5.000.000 đồng/tháng
- Thành viên Ban kiểm soát (kiêm nhiệm)	: 4.000.000 đồng/tháng

Điều 6. Thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong ba đơn vị kiểm toán sau đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của công ty:



1. Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.
2. Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn TCKT và Kiểm toán Nam Việt (AASCN).
3. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam.

Điều 7. Thống nhất thông qua việc tiếp tục thực hiện phương án chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty trên sàn UPCOM sang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), cụ thể như sau:

- Hủy đăng ký giao dịch cổ phiếu NTC tại sàn UPCOM và thực hiện việc đăng ký niêm yết toàn bộ cổ phiếu Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

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

- Mã chứng khoán niêm yết: NTC

- Số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: Toàn bộ số lượng cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chuyển sàn giao dịch cổ phiếu.

- Thời điểm dự kiến nộp hồ sơ đăng ký niêm yết: Năm 2025-2026.

- Thông qua việc tiếp tục ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động triển khai phương án chuyển sàn giao dịch cổ phiếu theo các nội dung như trên, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc:

+ Thực hiện các hồ sơ/thủ tục cần thiết với Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX), Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) để hoàn tất việc chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu sang niêm yết trên HOSE;

+ Được toàn quyền quyết định điều chỉnh, bổ sung tài liệu, giải trình theo yêu cầu của các cơ quan liên quan để hoàn tất việc chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu sang niêm yết trên HOSE phù hợp với quy định pháp luật;

+ Quyết định thời điểm thích hợp để chốt danh sách cổ đông chuyển đăng ký giao dịch sang niêm yết trên HOSE;

+ Lựa chọn và quyết định thời điểm đưa cổ phiếu của Công ty chính thức niêm yết trên HOSE sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định;

+ Quyết định giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu niêm yết;

+ Phê duyệt kế hoạch năm 2026 dự kiến của Công ty;

+ Ký kết các giấy tờ, văn bản liên quan để hoàn tất việc chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu sang niêm yết trên HOSE;

+ Và các công việc khác liên quan để hoàn thiện thủ tục chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu sang niêm yết trên HOSE.

Điều 8. Đại hội đồng cổ đông giao cho Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HĐQT**

Nơi nhận:

- UBCK NN;
- Sở Giao dịch CK Hà Nội;
- Người công bố thông tin Cty;
- HĐQT, Ban KS, Ban TGD;
- Lưu VT, NQT, thư ký HĐQT.



Trần Quốc Thái



TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Đường ĐT 747B, KP Long Bình, P. Khánh Bình, TP. Tân Uyên, T. Bình Dương
Điện thoại: 0274.3652326 - Fax: 0274.3652325



KHU CÔNG NGHIỆP
VRG NAM TÂN UYÊN

TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Bình Dương – Năm 2025



NỘI DUNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Ngày 26 tháng 06 năm 2025

7:30 – 8:00	Đón khách, đăng ký cổ đông
8:00 – 8:20 (Nghỉ thức)	Chào cờ, Tuyên bố khai mạc, Giới thiệu đại biểu
	Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông về dự Đại hội
	Giới thiệu Đoàn Chủ tịch và Thư ký Đại hội
	Thông qua Quy chế làm việc và Chương trình Đại hội
8:20 – 11:20 (Nội dung)	Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và báo cáo đánh giá của thành viên Hội đồng quản trị độc lập
	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2024 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025
	Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán
	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024
	Trình các nội dung thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ: 1/ Trình phương án phân phối LN năm 2024 và dự kiến năm 2025 2/ Trình chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 3/ Trình thực hiện thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và kế hoạch năm 2025 4/ Trình v/v tiếp tục thực hiện chuyên sản chứng khoán
	<i>Đại hội giải lao</i>
	Đại hội thảo luận
	Chủ tọa kết luận và thông qua các nội dung biểu quyết
	Thư ký Đại hội thông qua dự thảo Biên bản và Nghị quyết Đại hội
	Biểu quyết Nghị quyết Đại hội
11:20 – 11:30	Bế mạc Đại hội

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

Bình Dương, ngày 26 tháng 06 năm 2025

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Căn cứ vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 18 tháng 06 năm 2021 và sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28 tháng 06 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.

Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội nội dung Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (Đại hội) như sau:

Điều 1: Những quy định chung

1. Quy chế làm việc của Đại hội sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (Công ty).
2. Quy chế này Quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thủ tục tiến hành Đại hội.
3. Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này bảo đảm nguyên tắc: công khai, công bằng, dân chủ và đoàn kết để đáp ứng quyền lợi của các cổ đông và mục tiêu phát triển bền vững của công ty.

Điều 2: Tiến hành đại hội

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 theo danh sách cổ đông chốt ngày 16/05/2025.
2. Các cổ đông đến muộn vẫn có quyền đăng ký tham dự Đại hội và tham gia các vấn đề tiếp theo của Đại hội. Đại hội không có trách nhiệm dừng và biểu quyết lại các vấn đề đã thông qua.

Điều 3: Đoàn chủ tịch

1. Đoàn Chủ tịch Đại hội gồm từ 03 đến 05 thành viên do Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty làm Chủ tọa (được đề xuất và biểu quyết tại Đại hội).
2. Đoàn Chủ tịch Đại hội làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ, quyết định theo đa số. Đoàn chủ tịch điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Tiến hành các công việc cần thiết để Đại hội đồng cổ đông diễn ra có trật tự; đáp ứng được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.
3. Đoàn Chủ tịch Đại hội có các nhiệm vụ sau:
 - Điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình nghị sự đã được Đại hội thông

qua.

- Đề cử Tổ Thư ký Đại hội.
- Hướng dẫn Đại hội thảo luận.
- Trình dự thảo và kết luận các vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết.
- Trả lời những vấn đề phù hợp theo chương trình do Đại hội yêu cầu.
- Chủ tọa thay mặt Đại hội đồng cổ đông ký tên vào Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

Điều 4: Ban Kiểm tra tư cách cổ đông

Ban Kiểm tra tư cách cổ đông của Đại hội do Hội đồng quản trị Công ty chỉ định trước Đại hội, Ban kiểm tra tư cách cổ đông có trách nhiệm:

1. Kiểm tra tư cách của cổ đông hoặc người được ủy quyền đến họp, xác định tính hợp lệ theo quy định của pháp luật và đối chiếu với Danh sách cổ đông có quyền dự họp; phát tài liệu Đại hội, phiếu biểu quyết; báo cáo trước Đại hội và chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội trước khi Đại hội chính thức được tiến hành.

2. Giám sát việc biểu quyết của các cổ đông hoặc người đại diện tham dự Đại hội. Báo cáo kết quả biểu quyết theo từng nội dung và thông báo kết quả cho Chủ tọa và Tổ thư ký.

Điều 5: Tổ thư ký

1. Đoàn chủ tịch giới thiệu Tổ thư ký gồm 01 đến 02 thành viên (Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua tại Đại hội).

2. Tổ thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa, bao gồm:

- a) Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung Đại hội.
- b) Soạn thảo biên bản Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội. Công bố dự thảo Biên bản và Nghị quyết của Đại hội.
- c) Tiếp nhận phiếu góp ý kiến của cổ đông.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông

1. Điều kiện tham dự: Cổ đông là đại diện pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện cổ đông, một nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty vào ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 16/05/2025) được quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

2. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự Đại hội

- Mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự Đại hội cổ đông phải xuất trình giấy tờ tùy thân (CMND, căn cước công dân hoặc hộ chiếu), Giấy ủy quyền (trường hợp được ủy quyền hợp lệ tham dự cuộc họp) và Thư mời tham dự cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông để kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận một thẻ biểu quyết (ghi mã số cổ đông) có ghi tổng số cổ phần bằng số lượng cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông.

- Trong quá trình diễn ra Đại hội, cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự, không được nghe điện thoại trong hội trường, chuyển điện thoại sang chế độ rung.

- Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho người khác tham dự Đại hội.

- Các cổ đông phải giữ bí mật, kỷ luật phát ngôn, thực hiện đúng việc sử dụng và bảo quản tài liệu, không sao chép, ghi âm đưa cho người ngoài Đại hội khi chưa được Chủ tọa cho phép để tránh sự sai lệch thông tin.

- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự họp Đại hội phải chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông vi phạm quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể Chủ tọa sẽ xem xét và có biện pháp xử lý theo điểm b, khoản 7, điều 146, Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020.

- Các cổ đông đến dự Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, có quyền tham gia và biểu quyết các vấn đề tiếp theo của Đại hội. Đại hội không có trách nhiệm dừng và biểu quyết lại các vấn đề đã thông qua. Trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung biểu quyết đã tiến hành không bị ảnh hưởng.

Điều 7: Phát biểu ý kiến và giải đáp trong Đại hội

1. Cổ đông tham dự phiên họp khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận thì giơ tay, chỉ khi được Chủ tọa nhất trí mới được phát biểu. Tài liệu họp Đại hội đã được đăng tải trên website của công ty (www.namtanuyen.com.vn). Vì vậy, để Đại hội được tổ chức tốt và chu đáo, đề nghị các quý cổ đông nghiên cứu và chuẩn bị các ý kiến để đóng góp trước khi phát biểu. Mỗi cổ đông nên phát biểu góp ý tất cả các nội dung một lần, thời gian phát biểu không quá 3 phút, nội dung phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình cuộc họp đã được thông qua. Những vấn đề đã được người trước phát biểu thì không phát biểu lại để tránh trùng lặp, cổ đông tham gia dự họp cũng có thể ghi các nội dung vào phiếu câu hỏi, chuyển cho Tổ thư ký.

2. Chủ tọa Đại hội trả lời trực tiếp các câu hỏi trọng tâm và có liên quan đến các nội dung trong chương trình Đại hội và mang tính đại diện cho nhiều cổ đông, không trả lời trực tiếp hay giải thích chi tiết các nội dung đã được công bố thông tin, hay đã được quy định trong pháp luật hoặc nội dung có tính chất giải thích chuyên môn, chi tiết mang tính chất phục vụ yêu cầu riêng biệt của cá nhân cổ đông.

3. Các câu hỏi về thông tin riêng lẻ hoặc không liên quan trực tiếp đến nội dung Đại hội sẽ được Tổ thư ký tập họp và trả lời bằng văn bản hoặc thông tin trên website của Công ty.

4. Các câu hỏi không kịp trả lời trong Đại hội do thời gian có hạn, cũng sẽ được trả lời bằng văn bản hoặc thông tin trên website của Công ty.

Điều 8: Biểu quyết tại Đại hội

1. Nguyên tắc biểu quyết:

- Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết của tất cả các cổ đông bằng **Phiếu biểu quyết** theo số cổ phần sở hữu và đại diện sở hữu. Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu ứng với một đơn vị biểu quyết;

- Mỗi cổ đông được cấp 01 Phiếu biểu quyết trong đó ghi tên cổ đông/đại diện được ủy quyền, số cổ phần có quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông, có đóng dấu của Công ty và phân ký tên của cổ đông.

2. Thể lệ biểu quyết

- Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền biểu quyết các vấn đề tại Đại hội bằng phiếu biểu quyết, thông qua mỗi nội dung bằng cách ghi phiếu và gửi lại Ban kiểm phiếu.

- Phiếu biểu quyết bao gồm các nội dung cần biểu quyết tương ứng với 03 hình thức biểu quyết: Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến.

- Các nội dung thông qua Đại hội:

+ Báo cáo kết quả thực hiện công tác sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch, phương hướng thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025;

+ Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty năm 2024 và kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025;

+ Thông qua báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;

+ Thông qua thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 và Kế hoạch thực hiện năm 2025;

+ Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025;

+ Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch năm 2025;

+ Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025;

+ Và một số nội dung quan trọng khác thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông.

3. Các vấn đề biểu quyết trong Đại hội được thông qua khi:

a) Các vấn đề được biểu quyết tại Đại hội được thông qua khi đạt tỷ lệ trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội tán thành.

b) Riêng các nội dung chỉ được thông qua khi đạt tỷ lệ ít nhất 65% tổng số cổ phần biểu quyết của tất cả cổ đông có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội gồm:

- Các nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

- Các nội dung điều chỉnh, bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Điều 9: Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

1. Các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản Đại hội.
2. Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phải lập xong và thông qua bằng hình thức biểu quyết trước khi bế mạc Đại hội.
3. Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề trong chương trình Đại hội được thông qua khi được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp chấp thuận.

Điều 10: Trường hợp tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông không thành

Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 2 của Quy chế này thì việc triệu tập cuộc họp lần thứ hai phải được tiến hành trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày dự kiến tiến hành cuộc họp lần thứ nhất.

Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông lần hai được tiến hành khi có số cổ đông, đại diện cổ đông dự họp ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết do Điều lệ Công ty quy định.

Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên của điều này thì được triệu tập họp lần thứ ba trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày cuộc họp lần thứ hai dự kiến tiến hành. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông được tiến hành không phụ thuộc vào số cổ đông tới dự họp.

Điều 11: Điều khoản thi hành

Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên năm 2025 gồm có 11 Điều. Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông Công ty biểu quyết thông qua.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông công ty xem xét thông qua để việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông được thực hiện thành công tốt đẹp và tuân theo các quy định pháp luật của Nhà nước và Điều lệ của Công ty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Quốc Thái

BÁO CÁO
Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024

Kính gửi: Quý Cổ đông.

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2024

1. Thông tin về Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên (Công ty) nhiệm kỳ 2021 – 2026 được bầu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 vào ngày 18/06/2021 gồm 05 thành viên trong đó có 01 thành viên độc lập. Trong năm 2024 cơ cấu và thành viên HĐQT như sau:

TT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT	04/10/2024	
2	Ông Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch HĐQT		04/10/2024
3	Ông Lê Duy Thanh	TV. HĐQT	04/10/2024	
4	Ông Hà Trọng Bình	TV. HĐQT		19/06/2024
5	Bà Nguyễn Thị Phi Nga	TV. HĐQT	18/06/2021	
6	Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	TV. HĐQT	18/06/2021	
7	Ông Trần Hoàng Giang	TV độc lập HĐQT	18/06/2021	

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị

2.1 Hoạt động chính của Hội đồng quản trị trong năm 2024

Năm 2024, mặc dù kinh tế thế giới dần hồi phục nhưng vẫn đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức do xung đột địa chính trị, trong đó xung đột Nga – Ukraine cùng các lệnh trừng phạt giữa Nga và Phương Tây, căng thẳng thương mại Mỹ - Trung khiến giá hàng hóa, dịch vụ cơ bản như: xăng dầu, nguyên vật liệu, giá cước vận tải, giá vàng thế giới... biến động. Trong nước, kinh tế có nhiều tín hiệu tích cực nhưng vẫn chịu những thách thức lớn như lạm phát tăng cao, thiên tai bão lũ ...Điều này

đã ảnh hưởng không nhỏ đến công tác thu hút đầu tư cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung.

Trong bối cảnh đó, được sự quan tâm chỉ đạo, sâu sát, kịp thời, khoa học của Lãnh đạo Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, cùng sự hỗ trợ của các Ban Tập đoàn và cấp uỷ, chính quyền địa phương; sự chỉ đạo, điều hành chủ động linh hoạt, quyết liệt của Đảng uỷ, HĐQT, Ban Tổng giám đốc Công ty, cùng sự chung sức, đồng lòng, phấn đấu vì mục tiêu phát triển, bền vững của toàn thể cán bộ, người lao động Công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên đã đạt và vượt một số chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

Trong năm 2024, HĐQT Công ty đã tổ chức 05 phiên họp để giải quyết công việc theo thẩm quyền, tất cả các phiên họp HĐQT đều có sự tham gia của Ban kiểm soát với tư cách giám sát viên. Các thành viên HĐQT tham dự tại các phiên họp HĐQT cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

TT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Trần Quốc Thái	02/05	40%	Bổ nhiệm từ 04/10/2024
3	Ông Lê Duy Thanh	02/05	40%	Bổ nhiệm từ 04/10/2024
5	Bà Nguyễn Thị Phi Nga	05/05	100%	
6	Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên	05/05	100%	
7	Ông Trần Hoàng Giang	05/05	100%	

Ngoài hình thức họp trực tiếp định kỳ, HĐQT Công ty thường xuyên lấy ý kiến về các chủ trương, chính sách trong hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác tổ chức cán bộ để luôn luôn đạt sự đồng thuận cao của các thành viên HĐQT trong chỉ đạo và điều hành. Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã ban hành 19 Nghị quyết, 13 Quyết định và 03 Văn bản chỉ đạo điều hành. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT ban hành đã được công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định.

Thu nhập và thù lao của HĐQT được liệt kê trong thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC và đã công bố thông tin theo quy định.

2.2 Hoạt động của Thành viên Độc lập HĐQT

Trong năm 2024, thành viên độc lập HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT (đạt tỷ lệ 100% số cuộc họp). Thành viên độc lập HĐQT đã xem xét, cho ý kiến và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền với tỷ lệ biểu quyết là 100% đối với các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT.

Thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, thành viên độc lập HĐQT luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT khác, thành viên Ban điều hành và các cấp quản lý Công ty.

3. Kết quả kinh doanh của Công ty

Trong năm 2024 với quyết tâm của tập thể HĐQT và Ban điều hành, cùng với sự đồng lòng của tập thể cán bộ, người lao động. Công ty đã thực hiện hoàn thành cơ bản chỉ tiêu chính trong kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Cụ thể các số liệu chính như sau:

DVT: Tỷ đồng

TT	Nội dung	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ %
1	Tổng doanh thu	563,05	367,86	65,33
2	Tổng chi phí	298,26	144,49	48,44
3	Lợi nhuận trước thuế	334,28	342,25	102,38
4	Lợi nhuận sau thuế	278,16	292,66	105,21
5	Tỷ suất lợi nhuận/VĐL	115,90 %	121,94 %	105,21

II. HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ Điều lệ và Quy chế quản trị của Công ty, HĐQT đã thực hiện giám sát Tổng Giám đốc và Ban điều hành trong việc tổ chức điều hành sản xuất kinh doanh và triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành trong năm 2024.

Với chỉ đạo của HĐQT, Tổng giám đốc và Ban điều hành đã xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tình hình thực tế thị trường. Ban Tổng giám đốc thường xuyên nhận được sự trao đổi từ HĐQT và phối hợp chặt chẽ trong việc định hướng, chỉ đạo, tổ chức thực hiện công việc thông qua các cuộc họp định kỳ và khi được yêu cầu. Các thành viên HĐQT đã đóng góp nhiều ý kiến và đề ra các giải pháp trực tiếp cho những vấn đề còn vướng mắc.

HQĐT Công ty đã phối hợp chặt chẽ với Ban kiểm soát, với tư cách là giám sát viên đại diện cho cổ đông, để nắm bắt thực tế việc thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh. HĐQT tiếp thu các ý kiến đóng góp và đề xuất của Ban kiểm soát để công tác lãnh đạo, chỉ đạo quản trị điều hành đạt hiệu quả cao nhất.

Trong năm 2024, theo đánh giá của HĐQT, Tổng Giám đốc và Ban điều hành đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, tuân thủ và thực hiện đúng đắn, đầy đủ nội dung Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT; thực hiện tốt hệ thống tổ chức kiểm soát và quản lý kiểm soát rủi ro; thực hiện đầy đủ, phù hợp trong việc lập và công bố thông tin báo cáo tài chính quý, năm theo đúng chuẩn mực kế toán Việt Nam, quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và các quy

định của pháp luật hiện hành. Tổng Giám đốc và Ban điều hành luôn nỗ lực khắc phục các khó khăn, vướng mắc phát sinh, chủ động, linh hoạt trong công tác quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời kịp thời đề xuất, kiến nghị để HĐQT có những chỉ đạo định hướng phù hợp với tình hình thực tế.

III. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025:

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.

Do đó, HĐQT sẽ thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ, sáng tạo và có hiệu quả để phấn đấu hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD và đầu tư phát triển năm 2025 đã được Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam thỏa thuận và được Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua.

Năm 2025 cũng là năm quan trọng đánh dấu kỷ niệm 20 năm hình thành và phát triển Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên, chào mừng Đại hội Đảng bộ Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam lần thứ X, nhiệm kỳ (2025 – 2030), thực hiện đồng bộ, toàn diện các nội dung để triển khai kế hoạch với quyết tâm chính trị cao nhất từ HĐQT – Ban Điều hành đến các cán bộ CNV-NLĐ tạo đà, tạo lực, tạo thế cho giai đoạn (2026-2030) phấn đấu tăng trưởng kinh tế hai con số, góp phần cùng

Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam phát triển nhanh và bền vững. HĐQT Công ty đề ra các chủ trương, nhiệm vụ trọng tâm cần tập trung thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Tiên phong thực hiện chiến lược tăng trưởng xanh, phát triển bền vững và trách nhiệm với xã hội của Công ty trên nền tảng 3 trụ cột kinh tế – môi trường – xã hội.
- Tập trung triển khai đầu tư có hiệu quả dự án kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II.
- Tăng cường công tác tiếp thị, xúc tiến thương mại, tìm kiếm khách hàng có tiềm lực mạnh, công nghệ tiên tiến, với ngành nghề sạch ít ô nhiễm.
- Tập trung xây dựng và phát triển thương hiệu NTC mạnh hơn nữa nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và khẳng định vị thế.
- Triển khai mạnh mẽ việc ứng dụng khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo, chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ thông tin, các công cụ số và trí tuệ nhân tạo (AI) vào hoạt động quản lý điều hành của Công ty.
- Thực hiện quyết liệt việc sắp xếp tinh gọn tổ chức bộ máy, tinh giảm biên chế, loại bỏ các khâu trung gian, các thủ tục, quy trình không cần thiết, không hiệu quả. Xây dựng môi trường làm việc hiện đại, thân thiện để thu hút nguồn nhân lực có phẩm chất đạo đức, có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cao, nhất là nhân sự có kỹ thuật và công nghệ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty nói riêng và của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam nói chung

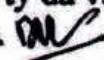
Phát huy kết quả đạt được trong năm 2024 và giá trị truyền thống 20 năm hình thành và phát triển Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên, với tinh thần trách nhiệm và sự đồng tình ủng hộ của Quý cổ đông, nhà đầu tư, tập thể HĐQT sẽ làm hết sức mình để đạt được thành quả tốt nhất trong năm 2025 theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

IV. GIAO DỊCH CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan trong năm 2024:

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
	Không có						

Trên đây là Báo cáo hoạt động của HĐQT Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên năm 2024. Thay mặt HĐQT xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông, khách hàng,

đối tác và toàn thể Cán bộ công nhân viên Công ty đã và đang nỗ lực sát cánh cùng Công ty bước tiếp những chặng đường phía trước. 

Trân trọng./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu : VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**




Trần Quốc Thái



Bình Dương, ngày 10 tháng 6 năm 2025



**BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2024**

Tôi, Trần Hoàng Giang, hiện đang giữ chức vụ Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị (HDQT) của Công ty Cổ phần khu công nghiệp Nam Tân Uyên nhiệm kỳ 2021-2026, xin trình bày trước Quý cổ đông Báo cáo về hoạt động của công ty năm 2024 như sau.

Báo cáo này nhằm thể hiện vai trò giám sát độc lập của tôi đối với hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, góp phần tăng cường tính minh bạch, trách nhiệm và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của cổ đông, đặc biệt là cổ đông thiểu số.

1. Về hoạt động của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị tại thời điểm cuối năm 2024 có 05 thành viên, không có thành viên tham gia ban điều hành, trong đó có 1 thành viên độc lập.

Trong năm 2024, tôi đã tham dự đầy đủ 05 cuộc họp HDQT, bao gồm cả các cuộc họp định kỳ và bất thường. Nội dung các cuộc họp tập trung vào:

- Thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024 và xây dựng kế hoạch SXKD năm 2025;
- Xem xét, thông qua các báo cáo tài chính 6 tháng và năm;
- Kiểm soát rủi ro và phê duyệt các khoản đầu tư lớn;
- Rà soát việc thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và các nghị quyết của HDQT;
- Đánh giá hoạt động của Ban điều hành và các hoạt động khác.

Tôi đã tích cực đóng góp ý kiến, đảm bảo các quyết định được đưa ra có cơ sở pháp lý rõ ràng, minh bạch, và phù hợp với chiến lược phát triển bền vững của công ty.

Năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 5 phiên họp định kỳ hàng quý và các cuộc họp bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản để ban hành 19 nghị quyết, 13 quyết định và 03 văn bản chỉ đạo điều hành hoạt động SXKD. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, chuẩn bị tài liệu đầy đủ, tuân thủ quy định tại Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật. Nội dung các cuộc họp được các thành viên Hội đồng quản trị thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng. Các vấn đề liên quan đến chiến lược, kế hoạch kinh doanh, tài chính, xây dựng hệ thống quản lý trong Công ty đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa Hội đồng quản trị và Ban điều hành.

2. Kết quả giám sát đối với báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của công ty;

Trên cơ sở ý kiến của kiểm toán viên độc lập và báo cáo của Ban kiểm soát công ty, 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 CP khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 31/12/2024, 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 lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong năm, công ty đã hoạt động ổn định và liên tục.

STT	Chi tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
1	Hệ số bảo toàn vốn			
	Vốn CSH cuối kỳ/Vốn CSH đầu kỳ	Lần	1,12	1,16
2	Cơ cấu nguồn vốn			
2.1	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	70,55	74,11
2.2	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	29,45	25,89
2.3	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	78,95	84,90
2.4	Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	21,05	15,10
3	Khả năng thanh toán			
3.1	Khả năng thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	2,03	0,66
3.2	Khả năng thanh toán tổng quát (Tổng tài sản/Nợ phải trả)	Lần	1,26	1,18
3.3	Khả năng thanh toán lãi vay (Lợi nhuận trước thuế/Lãi vay)	Lần	39,30	45,32
4	Hiệu quả hoạt động			
4.1	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	6,57	3,98
4.2	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	127,38	79,56
4.3	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	124,86	121,94

Tại thời điểm 31/12/2024, qua các chỉ số tài chính phân tích nêu trên, tình hình tài chính công ty lành mạnh, vốn chủ sở hữu được bảo toàn và phát triển. Cơ cấu nguồn vốn và khả năng thanh toán được đảm bảo ở mức cao, các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả hoạt động ở mức rất cao.

3. Giao dịch giữa công ty và các bên có liên quan.

Bên cạnh các giao dịch có liên quan được trình bày tại mục “39 Nghiệp vụ và số dư với các bên có liên quan”, trang 44 của Báo cáo tài chính đã được Chi nhánh Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán. Trong năm, tại công ty CP khu công nghiệp Nam Tân Uyên không phát sinh giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người Điều hành khác của doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó; Đồng thời cũng không phát sinh giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch;

4. Kết quả giám sát hoạt động của Ban điều hành:

Với vai trò thành viên độc lập, tôi thực hiện chức năng giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, đặc biệt chú trọng các nội dung sau:

- Việc tuân thủ các quy định pháp luật và điều lệ công ty;
- Hiệu quả trong công tác điều hành tài chính và sử dụng nguồn lực;
- Quản trị rủi ro trong sản xuất kinh doanh;
- Việc công bố thông tin minh bạch và kịp thời;
- Trách nhiệm xã hội và môi trường.

Thông qua đánh giá độc lập, tôi nhận thấy Ban điều hành đã cơ bản tuân thủ các quy trình quản trị doanh nghiệp và đạt được nhiều kết quả tích cực trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động cũng như giá trị cho cổ đông.

Định kỳ hàng tháng, Ban điều hành tổ chức các cuộc họp với các phòng chuyên môn, bộ phận trực thuộc nhằm triển khai thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và đánh giá kết quả để báo cáo định kỳ tại các cuộc họp Hội đồng quản trị hoặc báo cáo đột xuất khi có yêu cầu. Các quyết định quan trọng của Ban điều hành đều được trao đổi, phân tích và tham vấn từ các thành viên Hội đồng quản trị hoặc chủ tịch HĐQT nhằm bảo đảm lợi ích của Công ty.

5. Đánh giá về hệ thống quản trị công ty

Công ty đã triển khai tương đối đầy đủ các nguyên tắc quản trị công ty theo thông lệ và quy định của pháp luật, cụ thể:

- Có sự phân định rõ ràng giữa chức năng điều hành và chức năng giám sát;
- Minh bạch trong công bố thông tin định kỳ và bất thường;
- Bảo đảm quyền lợi và sự đối xử công bằng đối với cổ đông.

Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò của mình trong việc triển khai các kế hoạch, chủ trương, định hướng chiến lược do Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Hội đồng quản trị đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty, triệu tập các cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm kịp thời chỉ đạo, ban hành các quyết định phù hợp với tình hình thực tế.

Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng vai trò, trách nhiệm trong việc chỉ đạo, hỗ trợ, giám sát Ban điều hành thực hiện các nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật, đồng thời hài hòa lợi ích của Công ty và các cổ đông. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng đã phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành tìm kiếm những giải pháp tháo gỡ khó khăn trong sản xuất kinh doanh trong năm.

Hội đồng quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng đại diện của các chủ sở hữu trong việc giám sát hoạt động điều hành của Công ty, định hướng phù hợp và chỉ đạo kịp thời đảm bảo sử dụng hiệu quả các nguồn lực để đạt được các chỉ tiêu do Đại hội đồng cổ đông giao, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

6. Kiến nghị và đề xuất

Tôi xin đưa ra một số kiến nghị nhằm nâng cao hiệu quả quản trị công ty trong thời gian tới:

- Nâng cao năng lực hệ thống kiểm soát nội bộ, đặc biệt là quản trị rủi ro tài chính và tuân thủ pháp lý.
- Đẩy mạnh công nghệ thông tin trong quản trị, bao gồm hệ thống báo cáo điện tử và cơ sở

dữ liệu ra quyết định.

- Thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo cho HĐQT để cập nhật các quy định mới và xu hướng quản trị tiên tiến.

- Xây dựng chính sách quản trị bền vững, gắn kết giữa tăng trưởng kinh doanh với trách nhiệm môi trường và xã hội.

7. Kết luận:

Thành viên độc lập Hội đồng quản trị luôn nâng cao tính khách quan trong các quyết định của hội đồng quản trị gắn với lợi ích của hợp pháp của các cổ đông lớn, cổ đông nhỏ lẻ, cổ đông thiểu số và các chủ thể khác như chủ nợ, người lao động, khách hàng. Các quyết định được đưa ra trên cơ sở các quy định của pháp luật, quy định của điều lệ công ty, đồng thời mang lại lợi ích hài hòa cho các bên có liên quan.

Thành viên độc lập Hội đồng quản trị luôn hướng đến sự công bằng, minh bạch trong hoạt động quản trị để đảm bảo cho các cổ đông, nhà đầu tư có thể tiếp cận được các thông tin quyết định ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của chính họ trong quá trình đầu tư vào công ty; ngăn ngừa các giao dịch có dấu hiệu tư lợi có khả năng dẫn đến những sai phạm, tổn thất đối với công ty và đối với lợi ích của các chủ thể có liên quan, đặc biệt là các cổ đông nhỏ lẻ, cổ đông thiểu số.

Thành viên độc lập Hội đồng quản trị với góc nhìn của chủ thể bên ngoài các lợi ích nội bộ, nên đưa ra góc nhìn tổng thể hơn, bao quát hơn đến toàn bộ các lợi ích của các chủ thể có liên quan, đồng thời đưa ra những ý kiến, quyết định nhằm tăng cường tính hiệu quả, khả thi của các quyết định của hội đồng quản trị, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty, đảm bảo được quyền và lợi ích của công ty và các cổ đông.

Năm 2024 là một năm với nhiều biến động kinh tế nhưng với tinh thần trách nhiệm cao, đoàn kết, hợp tác thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng, Hội đồng quản trị đã triển khai các giải pháp quyết liệt trong công tác giám sát, chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị và hoàn thành cơ bản một số chỉ tiêu quan trọng như lợi nhuận, cổ tức, đảm bảo lợi ích cho Công ty và cổ đông.

Tôi cam kết sẽ tiếp tục thực hiện tốt vai trò giám sát độc lập, hỗ trợ HĐQT và Ban điều hành đưa ra các quyết định chiến lược phù hợp, góp phần đưa công ty phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

Trân trọng cảm ơn Quý cổ đông đã tin tưởng và ủng hộ./.

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Hoàng Giang

Số: 784/BC-NTC

Bình Dương, ngày 18 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO TẠI ĐHCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024
Và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP KCN NAM TÂN UYÊN

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên xin báo cáo về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2025 như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024

1. Khái quát đặc điểm tình hình

Năm 2024, tình hình kinh tế thế giới còn nhiều diễn biến phức tạp, khó lường, bất ổn chính trị vẫn còn ở một số khu vực, đặc biệt là cuộc chiến Nga – Ukraina đã tác động không nhỏ đến tình hình phát triển kinh tế - xã hội của cả nước nói chung, cũng như ảnh hưởng đến tình hình thu hút đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nói riêng. Đồng thời, dự án KCN Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II (NTC-3) vừa mới được UBND tỉnh Bình Dương giao 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 phục vụ nhu cầu cho thuê lại đất của Công ty trong năm.

Trước tình hình đó, Ban điều hành đã có những giải pháp kịp thời để giải quyết khó khăn, thích ứng linh hoạt với tình hình, hỗ trợ chăm lo tốt cho người lao động, ổn định hoạt động SXKD chung của Công ty. Kế thừa kết quả kinh doanh tích cực từ các năm trước, năm 2024 hoạt động kinh doanh của Công ty cũng đạt được nhiều kết quả khả quan. Kết thúc năm, tổng doanh thu đạt 572,26 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 292,66 tỷ đồng và tỷ suất lợi nhuận/vốn điều lệ đạt 121,94%. Sau đây là một số kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm 2024:

2. Về kinh doanh cho thuê lại đất và nhà xưởng:

a. Cho thuê lại đất:

Công ty xây dựng kế hoạch năm 2024 là 90 ha trên tinh thần tháng 4/2024 sẽ đưa vào khai thác dự án NTC-3, nhưng vì lý do khách quan dự án NTC-3 đưa vào triển khai và khai thác cho thuê vào giữa tháng 11/2024 nên tổng diện tích cho

thuê lại đất chính thức khu NTC-3 trong năm 2024 chỉ đạt 47,65 ha. Công ty sẽ chuyển diện tích đã ký Hợp đồng nguyên tắc năm 2024 sang ký Hợp đồng thuê lại đất chính thức năm 2025.

Dự án	Kế hoạch 2024	Thực hiện năm 2024			Tỷ lệ t/h KH 2024	Lũy kế cho thuê đầu dự án		Tổng đất TP&DV cho thuê
	(ha)	Slg	(ha)	Giá b/q (USD)	%	Slg	(ha)	(ha)
NTC-1		-	-	-	-	128	232,34	241,04
NTC-2	90	01	0,5	200	0,56	108	217,5	223,51
NTC-3		19	47,15	140,79	52,39	19	47,15	259,17
Tổng	90	20	47,65		45,95	255	496,99	723,72

Tổng số dự án đang hoạt động là 218, đang xây dựng là 10, chưa xây dựng là 27

b. Cho thuê nhà xưởng:

Dự án	KH 2024	Thực hiện năm 2024		Tỷ lệ t/h KH 2024	Lũy kế đầu dự án		Tỷ lệ lấp đầy
	(m ²)	Slg	(m ²)	(%)	Slg	(m ²)	(%)
Nhà xưởng 1	20.000	04	10.663,2	53,32	13	27.546,7	70,27
Nhà xưởng 2		02	20.455,5	102,28	2	20.455,5	100
Tổng cộng	20.000	06	31.118,7	155,6	15	48.002,2	80,46

Tổng cộng có 16 DN thuê xưởng hoạt động với 15 dự án đầu tư

c. Dịch vụ hỗ trợ khách hàng:

Hỗ trợ giải quyết các kiến nghị, vướng mắc cho các Doanh nghiệp tại NTC-1 và NTC-2.

Phối hợp theo dõi công nợ đối với các doanh nghiệp; xử lý phản ánh của các DN đang hoạt động trong khu.

Hỗ trợ các DN trong việc lập các thủ tục ký quỹ xây dựng, xin cấp/điều chỉnh các Giấy phép đầu tư, kinh doanh, PCCC, tuyển dụng lao động, thủ tục xuất nhập cảnh cho chuyên gia, điện, nước, viễn thông, môi trường,...

Tiếp đón các tập đoàn, nhà đầu tư Hàn Quốc, Trung Quốc đến tìm hiểu dự án NTC-3; tổ chức thực hiện công tác đón tiếp đoàn lãnh đạo Ủy ban quản lý vốn nhà nước.

3. Về tài chính:

a. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch 2024	T/h năm 2024	Tỷ lệ %
1	Tổng doanh thu (DT)	698.370.447.394	572.260.094.516	81,94
	<i>DT hoạt động kinh doanh</i>	<i>563.046.484.296</i>	<i>367.858.654.446</i>	<i>65,33</i>
	<i>DT hoạt động tài chính</i>	<i>132.423.963.098</i>	<i>198.558.985.465</i>	<i>149,94</i>
	<i>Thu khác</i>	<i>2.900.000.000</i>	<i>5.842.454.605</i>	<i>201,46</i>
2	Tổng chi phí (CP)	364.099.350.505	230.010.006.804	63,17
	<i>CP hoạt động kinh doanh</i>	<i>347.906.425.055</i>	<i>217.599.899.333</i>	<i>62,55</i>
	<i>CP hoạt động tài chính</i>	<i>13.492.925.450</i>	<i>8.670.546.767</i>	<i>64,26</i>
	<i>CP khác</i>	<i>2.700.000.000</i>	<i>3.739.560.704</i>	<i>138,50</i>
3	Lợi nhuận trước thuế	334.271.096.889	342.250.087.712	102,39
4	Thuế TNDN phải nộp	56.115.218.111	49.590.185.208	88,37
5	Lợi nhuận sau thuế	278.155.878.778	292.659.902.504	105,21
6	Tỷ suất lợi nhuận/VĐL	115,90%	121,94%	105,21

b. Nộp ngân sách Nhà nước:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	KH năm 2024	T/hiện năm 2024	% KH
01	Thuế GTGT	112.226.346.281	13.298.836.362	11,85
02	Thuế Thu nhập DN	56.115.218.111	43.073.185.802	76,76
03	Thuế TNCN	3.000.000.000	467.292.723	15,58
04	Thuế môn bài	3.000.000	689.821.310	22.994,04
05	Tiền thuê đất NN	1.347.385.200.290	2.627.529.410.022	195,01
	Tổng cộng	1.518.729.764.682	2.685.058.546.219	176,8

4. Về công tác đầu tư xây dựng:

a. Các hạng mục công trình chính:

STT	Tên gói thầu	Tiến độ
KCN Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2 (NTC-3)		
1	Mương hở kết nối suối bà Tùng (XL-01)	Sửa, ký kết hợp đồng và triển khai
2	Cống hộp đôi 2 x B3000 (XL-02)	Sửa, ký kết hợp đồng và triển khai
3	Mương thoát nước từ đường D2 đến cống hộp đôi 2 x B3000 (XL-03)	Sửa, ký kết hợp đồng và triển khai
4	Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải tuyến D2 (N5-N6); D3 (N5-N6); D4 (từ ranh giữa hai KCN đến đường N6) (XL-04)	Sửa, ký kết hợp đồng và triển khai
5	Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải tuyến N6 (D2 – cuối tuyến) (XL-05)	Sửa, ký kết hợp đồng và triển khai
6	Tư vấn giám sát xây dựng cho các gói thầu XL-01, XL-02; XL-03; XL-04; XL-05 (GS-01)	Sửa, ký kết hợp đồng và triển khai
7	Mua máy ép lọc khung bản	Trình phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, đăng báo lựa chọn nhà thầu, ký kết hợp đồng
Sửa chữa nhà xưởng M1 Module 2		
1	Lập báo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng sửa chữa nhà xưởng	Thực hiện thanh toán 80% giá trị hợp đồng
2	Tư vấn lập HSMT, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	Đã ký hợp đồng
Các công trình khác		
1	Xây dựng nhà kho chứa hóa chất nhà máy XLNT khu NTC-1	Nghiệm thu đưa vào sử dụng
2	Cải tạo hệ thống thoát nước mưa khu NTC-2	Lựa chọn nhà thầu, ký hợp đồng, triển khai thi công xây dựng, nghiệm thu đưa vào sử dụng và quyết toán công trình

b. Vốn XDCB: Tổng vốn XDCB thực hiện trong năm 2024 là **24,21 tỷ đồng**, đạt **7,67%** kế hoạch năm 2024.

c. Đánh giá:

Công tác XDCCB trong năm thực hiện đạt kết quả thấp do dự án KCN Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II (NTC-3) mới được đưa vào triển khai và khai thác cho thuê vào giữa tháng 11/2024 nên việc Đầu tư xây dựng Hệ thống hạ tầng kỹ thuật NTC-3 chưa đạt theo kế hoạch đã đề ra.

5. Các công tác khác:

Tổng số lao động Công ty đến cuối năm 2024 là 126 người (giảm 13 người so với cùng kỳ năm 2023), thu nhập bình quân của người lao động đạt 15,16 triệu đồng/người/tháng.

Về đất đai: tiếp tục thực hiện thủ tục điều chỉnh tiền thuê đất Nhà nước từ trả hàng năm sang trả 01 lần cho các DN thuê lại đất. Hoàn chỉnh hồ sơ, bàn giao Giấy CNQSDĐ cho 115 DN tại NTC-1 và 108 DN tại NTC-2. Dự án NTC-3 đã ký Hợp đồng thuê đất với nhà nước.

Về công tác bảo vệ môi trường: luôn chú trọng công tác bảo vệ môi trường trong KCN, thường xuyên kiểm tra và kiểm soát chặt chẽ công tác xả nước thải, khí thải, chất thải của các doanh nghiệp; đồng thời phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng giải quyết các vi phạm về môi trường xảy ra cũng như giải quyết triệt để các khiếu kiện về môi trường giữa các doanh nghiệp trong KCN. Đến cuối năm 2024 đã ký hợp đồng xử lý nước thải với 108 DN tại NTC-1 và 91 DN tại NTC-2; thực hiện hợp đồng thu gom rác thải sinh hoạt với 156 DN trong KCN.

Về công tác xử lý nước thải: thường xuyên theo dõi, bảo trì, bảo dưỡng các máy móc, thiết bị tại 02 Nhà máy xử lý đảm bảo hệ thống xử lý luôn vận hành ổn định và liên tục. Kết quả quan trắc của chất lượng nước thải sau xử lý của 02 Nhà máy đều đạt cột A QCVN 40:2011/BTNMT.

Về công tác bảo vệ ANTT trong KCN: Năm 2024 tình hình ANTT diễn biến ngày càng phức tạp, bối cảnh kinh tế vẫn chưa thật sự ổn định do tình hình xung đột ở các khu vực như Trung Đông, Đông Âu (đặc biệt là xung đột giữa Nga và Ukraine) làm giá cả thị trường luôn mất ổn định, ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống công nhân lao động, nạn thất nghiệp, tranh chấp chế độ lương xảy ra ở vài DN; với sự gia tăng của công nghệ và việc sử dụng rộng rãi Internet, mức độ phạm tội của các đối tượng ngày càng tinh vi, phức tạp, các thanh niên nhàn rỗi thường tụ tập gây rối, đánh nhau gây mất an ninh trật tự trên địa bàn khu công nghiệp, đặc biệt trong thời điểm cận Tết Nguyên đán 2025. Trước tình hình trên Đội thường xuyên quán triệt tư tưởng, kinh nghiệm trong xử lý các vụ việc vi phạm, luôn trong tinh thần đề cao cảnh giác và sẵn sàng ứng phó với mọi tình huống xảy ra, đảm bảo tình hình ANTT trong KCN luôn được giữ vững. Trong năm, trên địa bàn KCN xảy ra 67 vụ việc, trong đó đáng chú ý trộm cắp tài sản giảm 04 vụ so với 2023, cháy nổ giảm 04 vụ so với 2023, phát hiện và ngăn chặn 22 vụ việc, bắt giữ 47 đối tượng,

tạm giữ và bàn giao 29 xe máy, thu giữ 08 hung khí các loại, chuyển giao Đồn CA KCN 30 vụ, xử lý tại chỗ 12 vụ.

Về công tác PCCN: Trong năm xảy ra 04 vụ cháy nhưng đã được phát hiện và xử lý kịp thời nên không thiệt hại về người. Ngoài ra trong năm, Đội PCCC Công ty cũng đã hỗ trợ chi viện Đội Cảnh sát PCCC tỉnh Bình Dương chữa 21 vụ cháy xảy ra trên địa bàn tỉnh và phối hợp tham gia diễn tập 53 vụ diễn tập phương án phòng chống cháy nổ tại các Công ty trong KCN.

Về cây xanh: tiếp tục chăm sóc thường xuyên cây xanh, các thảm cỏ đã trồng và tăng cường vệ sinh các tuyến đường tại NTC-1 và NTC-2.

II. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Trên cơ sở các kết quả tích cực đạt được trong năm 2024, dự báo tình hình kinh doanh khả quan khi bắt đầu khai thác cho thuê NTC-3; tiếp tục tranh thủ sự quan tâm, ủng hộ của lãnh đạo Tập đoàn, các ngành, các cấp, trong năm 2025 toàn thể CB-NV Công ty quyết tâm phát huy hết khả năng, nỗ lực phấn đấu để hoàn thành xuất sắc các nhiệm vụ được giao, tập trung vào các mặt công tác chính sau:

1. Kế hoạch cho thuê lại đất và nhà xưởng:

Về cho thuê lại đất: diện tích cho thuê (theo hợp đồng chính thức) là **75 ha**, phí quản lý là **15.000 VNĐ** tương đương **0,6 USD/m²/năm** (chưa bao gồm thuế GTGT).

Về cho thuê nhà xưởng xây sẵn: tiếp tục cho thuê các nhà xưởng có Hợp đồng hiện hữu.

2. Kế hoạch tài chính:

a. Dự kiến kết quả kinh doanh năm 2025:

DVT: đồng

STT	Nội dung	T/hiện năm 2024	KH năm 2025	% KH/TH
1	Tổng doanh thu (DT)	572.260.094.516	792.969.269.301	138,57
	<i>DT hoạt động kinh doanh</i>	<i>367.858.654.446</i>	<i>713.710.426.662</i>	<i>194,02</i>
	<i>DT hoạt động tài chính</i>	<i>198.558.985.465</i>	<i>75.758.842.639</i>	<i>38,15</i>
	<i>Thu khác</i>	<i>5.842.454.605</i>	<i>3.500.000.000</i>	<i>59,91</i>
2	Tổng chi phí (CP)	230.010.006.804	447.188.075.094	194,42
	<i>CP hoạt động kinh doanh</i>	<i>217.599.899.333</i>	<i>414.252.837.901</i>	<i>190,37</i>
	<i>CP hoạt động tài chính</i>	<i>8.670.546.767</i>	<i>30.435.237.193</i>	<i>351,02</i>
	<i>CP khác</i>	<i>3.739.560.704</i>	<i>2.500.000.000</i>	<i>66,85</i>

3	Lợi nhuận trước thuế	342.250.087.712	345.781.194.207	101,03
4	Thuế TNDN phải nộp	49.590.185.208	61.764.503.481	124,55
5	Lợi nhuận sau thuế	292.659.902.504	284.016.690.726	97,05
6	Tỷ suất lợi nhuận/VĐL	121,94%	118,34%	97,05

b. Dự kiến nộp ngân sách Nhà nước:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	T/hiện năm 2024	KH năm 2025	% KH/TH
01	Thuế GTGT	13.298.836.362	172.139.045.064	1294,39
02	Thuế Thu nhập DN	43.073.185.802	42.064.814.298	97,66
03	Thuế TNCN	467.292.723	3.000.000.000	642
04	Thuế môn bài	689.821.310	3.000.000	0,43
05	Tiền thuê đất NN	2.627.529.410.022	-	-
Tổng cộng		2.685.058.546.219	217.206.859.362	8,09

3. Kế hoạch đầu tư - xây dựng cơ bản:

❖ Vốn XDCB năm 2025 dự kiến thực hiện là **503,59** tỷ đồng, gồm các hạng mục công trình, gói thầu chính sau:

KCN Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II (NTC-3): Tiếp tục triển khai thi công và nghiệm thu quyết toán đưa vào sử dụng các gói thầu XL-01, XL-02, XL-03, XL-04, XL-05, GS-01. Lựa chọn nhà thầu, ký kết hợp đồng và tổ chức thi công các gói thầu sau:

STT	Tên gói thầu	Nội dung gói thầu
1	XL-06	Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải tuyến D5 (ĐT-N8); D6 (ĐT-N8); N7 (ĐT-D2); N8 (ĐT-D2).
2	XL-07	Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải tuyến D2 (N6-N8); D3 (N6-N8); N7 (D2-CT); N8 (D2-CT).
3	XL-08	San lấp mặt bằng
4	XL-09	Trạm bơm chuyển nước thải
5	XL-10	Mương thoát nước mưa từ đầu tuyến đến đường D2
6	MTXLGS-02	Tư vấn lập HSMT và đánh giá HSDT xây lắp và giám sát cho các gói thầu XL-06; XL-07

7	TĐ-02	Tư vấn thẩm định hồ sơ mời thầu, KQLCNT xây lắp và giám sát cho các gói thầu XL-06; XL-07
8	GS-02	Tư vấn giám sát xây dựng các gói thầu XL-06; XL-07
9	MTXLGS-03	Tư vấn lập hồ sơ mời thầu và đánh giá HSDT xây lắp và giám sát cho gói thầu XL-08
10	TĐ-03	Tư vấn thẩm định hồ sơ mời thầu, KQLCNT xây lắp và giám sát cho gói thầu XL-08
11	GS-03	Tư vấn giám sát xây dựng gói thầu XL-08
12	MTXL-04	Tư vấn lập HSMT và đánh giá HSDT xây lắp XL-09; XL-10
13	TK-02	Tư vấn thiết kế Trạm bơm chuyển nước thải
14	TT-02	Tư vấn thẩm tra thiết kế và dự toán Trạm bơm chuyển nước thải
15	GS-04	Tư vấn giám sát xây dựng Trạm bơm chuyển nước thải
16	TĐ-04	Tư vấn thẩm định HSMT, KQLCNT xây lắp gói thầu XL-10
17	GS-05	Tư vấn giám sát xây dựng gói thầu XL-10

Dự án sửa chữa nhà xưởng M1 module 2: Tiến hành lựa chọn nhà thầu gói thầu xây lắp, triển khai thi công, nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Dự án sửa chữa hệ thống PCCC nhà xưởng A2: Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật; Thẩm tra thiết kế - dự toán, trình phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, triển khai thi công.

Dự án sửa chữa nhà xưởng M2: Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật; Thẩm tra thiết kế - dự toán, trình phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu.

Dự án xây dựng hệ thống nhà máy XLNT Module 2 khu NTC-2: Trình phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, tổ chức đấu thầu, ký hợp đồng và triển khai thi công.

4. Các công tác khác:

Về lao động – tiền lương: kế hoạch lao động năm 2025 của Công ty là 130 người, quỹ lương dự kiến chi trả là 22,85 tỷ đồng, tiền lương bình quân dự kiến 14,37 triệu đồng/người/tháng và thu nhập bình quân dự kiến khoảng 16,23 triệu đồng/người/tháng.

Về đất đai: tiếp tục thực hiện cấp sổ đất để bàn giao cho nhà đầu tư; hoàn thành điều chỉnh cục bộ Giấy CNQSDĐ tại NTC-2 và theo dõi xử lý hồ sơ NTC-3.

Về công tác bảo vệ môi trường: tiếp tục chú trọng bảo vệ môi trường, kiểm soát chặt chẽ công tác xả thải của các DN, phối hợp với các cơ quan chức năng giải quyết triệt để các vi phạm về môi trường của các doanh nghiệp trong KCN.

Về xử lý nước thải: tiếp tục vận hành liên tục và ổn định 02 Nhà máy xử lý nước thải đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý luôn đạt cột A – QCVN 40:2011/BTNMT.

Về ANTT: tăng cường tuần tra, phối kết hợp với CA, quân sự địa phương các phường giáp ranh để kịp thời ngăn chặn và xử lý các vụ việc xảy ra.

Về PCCN: thực hiện tốt công tác PCCN, tăng cường bảo vệ cây xanh, môi trường trong KCN và tổ chức huấn luyện nghiệp vụ PCCC, huấn luyện võ thuật năm 2024 cho Đội PCCC Công ty.

Về cây xanh: tiếp tục chăm sóc tốt cây xanh, các thảm cỏ đã trồng và tăng cường vệ sinh các tuyến đường tại các KCN quản lý.

III. KIẾN NGHỊ:

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty để làm cơ sở triển khai thực hiện.

Trên đây là báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty CP KCN Nam Tân Uyên, kính trình ĐHĐCĐ Công ty xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ năm 2025;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VT, Thư ký HĐQT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Dương Duy Phú

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 Nguyên	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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trần Quốc Thái

Chủ tịch HĐQT

Bình Dương, ngày 14 tháng 03 năm 2025



Số: 140325.001/BCTC.HCM

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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



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

Đào Trung Thành
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 4700-2024-002-1

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Lê Phụng Hiểu, Hanoi, Vietnam

A member of HLB International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

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		7.356.705.577.453	4.562.716.776.068

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 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	3,177,304,142,714	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

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		<u>292.659.902.504</u>	<u>299.669.833.741</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	12.194	12.404

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)

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

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

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 kế 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
	<u>20.206.110.831</u>	<u>20.536.296.559</u>

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	-
	<u>1.779.105.234.914</u>	<u>-</u>	<u>1.512.577.374.505</u>	<u>-</u>

(*) 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 Cồn	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 VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên khác				
Công ty TNHH Công nghiệp Phúc Càn	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
<i>Bên khác</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su	6.309.336.600	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng - TM & DV Đông 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/HĐHCHK-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	-
	<u>55.228.561.558</u>	<u>7.095.519.615</u>	<u>55.200.732.027</u>	<u>11.929.256.480</u>

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	-
	<u>790.112.410</u>	<u>-</u>	<u>217.404.631</u>	<u>-</u>

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
	9.731.628.350	9.731.628.350	9.677.972.714	9.677.972.714

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
	15.662.676.731	171.642.571.975

(*) 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 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	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 CÓ 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 cài tạo hệ thống thoát nước mưa	3.169.737.528	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	712.014.285	47.222.175
	<u>4.517.761.567.107</u>	<u>1.785.490.515.393</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 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.

(5) 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:

STT	Số thông báo	Thời gian thuê	Vị trí	Diện tích	Bắt đầu phân bổ	Số tiền thuê	31/12/2024	01/01/2024
							VND	VND
1	5614/TB-CT ngày 12/6/2015	30/12/2014 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	1.366.066 m2	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/	Phí trước bạ	NTC 3		27/11/2024	686.821.310	674.681.430	-
				8.134.971		3.671.385.346.021	3.549.696.557.293	976.447.792.199

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	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
	2.636.407.217	2.636.407.217	719.722.669	719.722.669

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
	140.775.375.177	277.052.304.852

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	-	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 thuê đất	-	-	2.627.529.410.022	2.627.529.410.022	-	-
Các loại thuế khác	-	-	689.821.310	689.821.310	-	-
	22.199.708.969	1.264.899.905	2.725.632.162.515	2.685.058.546.219	15.682.709.563	35.321.516.795

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	-
	1.720.347.659	205.661.882
b) Chi phí phải trả dài hạn		
Trích trước giá vốn của doanh thu cho thuê đất ghi nhận 01 lần	13.313.803.391	3.120.493.479
	13.313.803.391	3.120.493.479

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
	142.014.160.809	96.016.814.615
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	3.177.304.142.714	2.909.977.037.638
	3.177.304.142.714	2.909.977.037.638

(*) 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
	3.056.540.467	1.392.841.332
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	23.277.350.259	28.756.734.087
	23.277.350.259	28.756.734.087

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
	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
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	-	138.000.000.000	138.000.000.000
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	138.000.000.000	138.000.000.000

(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 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.

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	198.075.114.545	270.382.242.970	714.207.157.515
Lãi trong năm trước	-	-	-	299.669.833.741	299.669.833.741
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	76.929.502.144	(76.929.502.144)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.347.213.074)	(5.347.213.074)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	(47.999.960.000)	(47.999.960.000)
Số dư cuối năm trước	239.999.800.000	5.750.000.000	275.004.616.689	439.775.401.493	960.529.818.182
Số dư đầu năm nay	239.999.800.000	5.750.000.000	275.004.616.689	439.775.401.493	960.529.818.182
Lãi trong năm nay	-	-	-	292.659.902.504	292.659.902.504
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)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023 (*)	-	-	-	(143.999.880.000)	(143.999.880.000)
Quỹ Khen thưởng Phúc lợi năm 2022 điều chỉnh lại (*)	-	-	-	3.555.213.074	3.555.213.074
Số dư cuối năm nay	239.999.800.000	5.750.000.000	364.905.566.811	500.112.761.680	1.110.768.128.491

(*) 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
- 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		
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
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 39)</i>	97.440.704.800	125.959.087.000

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 tồn 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
- <i>Thù lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành</i>	387.000.000	372.000.000
- <i>Chi phí không hợp lệ</i>	5.180.793.128	5.784.816.239
Các khoản điều chỉnh giảm	(99.866.954.800)	(125.959.087.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	(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	-	1.438.219.173
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
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	-	(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
	1.866.600.314.751	-	-	1.866.600.314.751
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
	1.320.558.969.016	302.919.000.000	-	1.623.477.969.016

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2024				
Vay và nợ	2.529.692.905.494	138.000.000.000	-	2.667.692.905.494
Phải trả người bán, phải trả khác	5.692.947.684	23.277.350.259	-	28.970.297.943
Chi phí phải trả	1.720.347.659	6.177.479.400	7.136.323.991	15.034.151.050
	<u>2.537.106.200.837</u>	<u>167.454.829.659</u>	<u>7.136.323.991</u>	<u>2.711.697.354.487</u>
Tại ngày 01/01/2024				
Vay và nợ	275.925.539.821	-	-	275.925.539.821
Phải trả người bán, phải trả khác	2.112.564.001	28.756.734.087	-	30.869.298.088
Chi phí phải trả	205.661.882	-	3.120.493.479	3.326.155.361
	<u>278.243.765.704</u>	<u>28.756.734.087</u>	<u>3.120.493.479</u>	<u>310.120.993.270</u>

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 đáo hạn.

36 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	2.668.534.062.752	355.341.065.381
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	276.766.697.079	150.989.034.021

37 . THÔNG TIN KHÁC

Trong năm, 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 tại 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:

	<u>Doanh thu</u> VND	<u>Giá vốn</u> VND	<u>Lợi nhuận</u> VND
Nếu Ghi nhận doanh thu 1 lần			
Năm 2024	128.034.866.172	65.287.263.525	62.747.602.647
Ghi nhận doanh thu phân bổ hàng năm			
Năm 2024	243.875.936	124.356.692	119.519.243
Hàng năm từ 2025 - năm 2067	2.926.511.227	1.492.280.309	1.434.230.918
Năm 2068	1.951.007.485	994.853.539	956.153.945
Chênh lệch giữa 2 phương pháp			
Năm 2024	127.790.990.236	65.162.906.833	62.628.083.404
Hàng năm từ 2025 - năm 2067	(2.926.511.227)	(1.492.280.309)	(1.434.230.918)
Năm 2068	(1.951.007.485)	(994.853.539)	(956.153.945)

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

39 . 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	

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	Năm 2023
	VND	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	Năm 2023
Thu nhập của người quản lý chủ chốt nhận trong năm		VND	VND
- 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 Nguyễn	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 Bình	Phó Tổng Giám đốc	377.450.800	592.180.265
- Ông Bồ 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.

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



Số: 06/BC-BKS.NTC

Bình Dương, ngày 16 tháng 04 năm 2025



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2024 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty CP KCN Nam Tân Uyên

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;

Căn cứ quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát Công ty cổ phần khu công nghiệp Nam Tân Uyên;

Căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty CP KCN Nam Tân Uyên bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;

Ban kiểm soát (BKS) báo cáo kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 với các nội dung như sau:

PHẦN I: BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2024

I. Tình hình chung

1. Về nhân sự

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên gồm có 03 thành viên như sau:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - Bà Nguyễn Thị Triều Tiên | Trưởng BKS |
| - Bà Nguyễn Thị Diệu | Thành viên BKS |
| - Ông Trịnh Thế Sơn | Thành viên BKS |

Trong đó, 01 Trưởng ban chuyên trách phụ trách chung và 02 thành viên (kiêm nhiệm) theo dõi các hoạt động sản xuất kinh doanh và xây dựng cơ bản của công ty.

2. Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024

Thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo chức năng, nhiệm vụ của BKS được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Trong năm 2024 BKS đã thực hiện các nội dung công việc như sau:

- Giám sát việc thực hiện các chỉ tiêu của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.



- Thường xuyên giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo quy định.
- Thẩm định các Báo cáo tài chính 06 tháng, năm 2024 đảm bảo tính trung thực và chính xác trong việc ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán; việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành; kiểm soát chi phí, doanh thu, việc sử dụng vốn trong các khoản mục đầu tư của các dự án;
- Thẩm định Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh: chủ yếu tập trung các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh; Công tác quản lý môi trường; Công tác lao động tiền lương, quy trình thủ tục đầu tư XDCB, mua sắm phát sinh trong năm;
- Hàng quý Ban kiểm soát đều có gửi Báo cáo cho HĐQT và BKS Tập đoàn để nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty.
- Giám sát việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư năm 2025. Giám sát việc xây dựng kế hoạch mua sắm năm 2025.

3. Đánh giá kết quả hoạt động của BKS năm 2024.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, BKS luôn nhận được sự quan tâm, tạo điều kiện thuận lợi từ Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ trong Công ty để BKS hoàn thành nhiệm vụ mà được Đại hội đồng cổ đông giao.

Với tinh thần trách nhiệm cao, trong quá trình hoạt động, từng thành viên Ban kiểm soát luôn khẳng định năng lực chuyên môn nghiệp vụ, kiểm tra một cách độc lập, khách quan và báo cáo theo ý kiến của mình về tính trung thực và hợp lý của báo cáo tài chính, cũng như tính tuân thủ pháp luật của các hoạt động kinh doanh. Thường xuyên trao đổi, đóng góp ý kiến thẳng thắn với Hội đồng quản trị, Ban điều hành khi phát hiện ra sai sót cũng như các hoạt động có tiềm ẩn rủi ro cho Công ty.

Các ý kiến đóng góp của BKS nói chung cũng như của từng thành viên nói riêng đã được HĐQT, BDH đánh giá cao về chất lượng cũng như tính kịp thời.

Đối với cổ đông BKS không nhận được một khiếu nại nào của cổ đông về hoạt động của Công ty cũng như về điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc. Nhìn chung, BKS đã hoàn thành nhiệm vụ năm 2024 theo chức năng, nhiệm vụ được ghi trong Điều lệ hoạt động của Công ty.

II. KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TRA, GIÁM SÁT NĂM 2024

1. Thẩm định báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

1.1. Về thực hiện kế hoạch kinh doanh:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 đã được thực hiện đầy đủ, trung thực trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các chỉ tiêu chủ yếu Nghị quyết ĐHĐCĐ giao năm 2024, thực hiện như sau:

- Cho thuê lại đất NTC1: không phát sinh
- Cho thuê lại đất NTC2: 5.000/900.000m² đạt 0,56% KH năm.
- Cho thuê lại đất NTC3: 471.481,5m²/900.000m² đạt 52,39% KH năm.
- Cho thuê nhà xưởng NTC1+NTC2: 31.118,70m²/20.000m² đạt 155,59% KH năm.

❖ **Kết quả sản xuất kinh doanh:**

DVT: VNĐ

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% KH
1	Tổng doanh thu	698.370.447.394	572.260.094.516	81,94
	<i>DT hoạt động kinh doanh</i>	<i>563.046.484.296</i>	<i>367.858.654.446</i>	<i>65,33</i>
	<i>DT hoạt động tài chính</i>	<i>132.423.963.098</i>	<i>198.558.985.465</i>	<i>149,94</i>
	<i>Thu khác</i>	<i>2.900.000.000</i>	<i>5.842.454.605</i>	<i>201,46</i>
2	Tổng chi phí	364.099.350.505	230.010.006.804	63,17
	<i>CP hoạt động kinh doanh</i>	<i>347.906.425.055</i>	<i>217.599.899.333</i>	<i>62,55</i>
	<i>CP hoạt động tài chính</i>	<i>13.492.925.450</i>	<i>8.670.546.767</i>	<i>64,26</i>
	<i>CP khác</i>	<i>2.700.000.000</i>	<i>3.739.560.704</i>	<i>138,50</i>
3	Lợi nhuận trước thuế	334.271.096.889	342.250.087.712	102,39
4	Thuế TNDN phải nộp	56.115.218.111	49.590.185.208	88,37
5	Lợi nhuận sau thuế	278.155.878.778	292.659.902.504	105,21
6	Tỷ suất lợi nhuận/VĐL	115,90%	121,94%	105,21

❖ **Nộp ngân sách Nhà nước:**

DVT: VNĐ

Nội dung	KH năm 2024	TH năm 2024	% KH/TH
Thuế GTGT	112.226.346.281	13.298.836.362	11,85
Thuế Thu nhập DN	56.115.218.111	43.073.185.802	76,76
Thuế Thu nhập cá nhân	3.000.000.000	467.292.723	15,58
Thuế môn bài	3.000.000	3.000.000	100,00
Tiền thuê đất NN	1.347.385.200.290	2.627.529.410.022	195,01
Tổng cộng	1.518.729.764.682	2.684.371.724.909	176,75

Đánh giá: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 với các chỉ tiêu cụ thể như sau: Tổng doanh 572,260 tỷ đạt 81,94% so với kế hoạch (Doanh thu chưa đạt theo kế hoạch do kế hoạch ghi nhận doanh thu 1 lần là 9ha thực hiện là 4ha). Tổng chi phí thực hiện là 230,010 tỷ 63,17% so với kế hoạch (Chi phí giảm do chưa phát sinh các chi phí liên quan đến dự án NTC mở rộng). Lợi nhuận sau thuế đạt 105,21% kế hoạch năm. Tỷ suất lợi nhuận/ vốn điều lệ đạt 105,21%. Công ty đã hoàn thành kế hoạch nộp ngân sách nhà nước.

1.2. Công tác đầu tư xây dựng:

Năm 2024 Công ty thực hiện đầu tư xây dựng/Kế hoạch: 24.213 triệu đồng tỷ/315,63 triệu đồng bằng 7,67% kế hoạch năm, cụ thể các hạng mục như sau:

DVT: Triệu đồng

STT	Hạng mục	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ TH/KH
A	Đầu tư xây dựng cơ bản	315.633	24.213	7,67%
I	Chi phí tư vấn xây dựng	5.615	430	7,66 %
1	Chi phí thiết kế BVTC-Dự toán	836	209,06	25%
2	Chi phí thẩm tra TKTC -Dự toán	103	60	58,14%
3	Chi phí lập hồ sơ mời thầu và đánh giá HSDT	375	55,61	14,82%
4	Chi phí tư vấn giám sát	4.300	105,50	2,45%
II	Chi phí thi công xây dựng	308.216	23.362,83	7,58%
III	Chi phí khác	1.803	420	23,29%
B	Giải toả đền bù, thuê đất			
	Cộng (A+B)	315.633	24.213	7,67%

❖ Tập trung các công trình chính như sau:

a. Đầu tư xây dựng Hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II:

Sửa hợp đồng, ký kết hợp đồng, triển khai các gói thầu sau:

- Gói thầu XL-01: Mương hở kết nối suối bà Tùng
- Gói thầu XL-02: Công hộp đôi 2 x B3000
- Gói thầu XL-03: Mương thoát nước từ đường D2 đến công hộp đôi 2 x

B3000

- XL-04: Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải tuyến D2 (N5-N6); D3 (N5-N6); D4 (từ ranh giữa hai KCN đến đường N6)

- Gói thầu XL-05: Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải tuyến N6 (D2 – cuối tuyến)

- Gói thầu GS-01: Tư vấn giám sát xây dựng cho các gói thầu XL-01, XL-02; XL-03; XL-04; XL-05.

Trình phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, đăng báo lựa chọn nhà thầu gói thầu, ký kết hợp đồng lắp đặt gói thầu mua máy ép lọc khung bản.

b. Dự án đầu tư sửa chữa nhà xưởng M1 Module 2:

Gói thầu lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng sửa chữa nhà xưởng M1 Module 2 thực hiện thanh toán 80% giá trị hợp đồng.

Gói thầu Tư vấn lập HSMT, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng sửa chữa nhà xưởng M1 Module 2: Đã ký hợp đồng.

c. Dự án nhà kho chứa hóa chất nhà máy XLNT Khu công nghiệp Nam Tân Uyên:

Nghiệm thu đưa vào sử dụng.

d. Dự án cải tạo hệ thống thoát nước mưa Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng:

Lựa chọn nhà thầu, ký hợp đồng và triển khai thi công xây dựng, nghiệm thu đưa vào sử dụng, quyết toán công trình.

1.3. Công tác đất đai - môi trường

Đất đai: đã bàn giao Giấy CNQSDĐ cho 106 DN tại NTC1 và 108 DN tại NTC2; Đã ký Hợp đồng thuê đất với Nhà nước và đã được cấp 60/64 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án NTC2- mở rộng.

Đến cuối tháng 12/2024 đã ký hợp đồng xử lý nước thải với 108 DN tại NTC-1 và 91 DN tại NTC-2; thực hiện hợp đồng thu gom rác thải sinh hoạt với 100 DN tại NTC-2 và 56 DN tại NTC-2

Vận hành liên tục và ổn định trạm xử lý nước thải tập trung KCN Nam Tân Uyên mở rộng, lưu lượng trung bình 1.118 m³/ngày.đêm. Kết quả quan trắc chất lượng nước thải sau xử lý luôn đạt cột A – QCVN 40:2011/BTNMT với K_q= 0,9 ; K_f=1 (Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải công nghiệp).

1.4. Công tác tổ chức cán bộ, tiền lương, tiền thưởng, các chế độ cho người lao động:

Trong năm, Ban TGD đã tuyển dụng chính thức 02 lao động và cho 15 lao động nghỉ việc theo nguyện vọng. Đến cuối năm 2024, tổng số lao động trong Công ty là 126 người (giảm 13 người so với cùng kỳ năm 2023), trong đó lao động nữ là 21 người (chiếm 16,67%), nâng bậc lương cho 58 CB.NLĐ đến hạn theo quy định.

Tổng quỹ lương ước thực hiện trong năm 2024 là 23,034 tỷ đồng (không bao gồm người quản lý không chuyên trách); tiền lương bình quân của người lao động trong năm đạt 14,54 triệu đồng/người/tháng, thu nhập bình quân đạt 15,16 triệu đồng/người/tháng.

1.5. Tình hình đầu tư tài chính ngắn hạn

Số liệu các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31/12/2024 như sau:

ĐVT: VNĐ

STT	Khoản mục nguồn vốn	Thời điểm 31/12/2024	Thời điểm 31/12/2023
1	SCB - Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Bình Dương		
2	SHB - Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Bình Dương	954.801.000.000	292.780.000.000
3	TCB - Techcombank - CN BD		
4	VietCapital - Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Bình Dương		81.109.116.233
5	BIDV - Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - CN Bình Dương	93.420.100.000	88.060.000.000
6	Nam Á - Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Bình Dương	205.245.421.513	531.213.481.834
7	VPB- TMCP VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG - CN BÌNH DƯƠNG	56.938.713.401	56.495.776.438
8	VIETBANK - NGÂN HÀNG TMCP VIỆT NAM THƯƠNG TÍN - CN BÌNH DƯƠNG	468.700.000.000	160.000.000.000
TỔNG CỘNG		1.779.105.234.914	1.209.658.374.505

ĐVT: VNĐ

TT	DANH MỤC VAY	Thời điểm 31/12/2024	Thời điểm 31/12/2023
1	Ngân hàng CP ngoại thương Việt Nam - CN Bình Dương	2.667.692.905.494	275.925.539.821
Tổng cộng		2.667.692.905.494	275.925.539.821

Ghi chú: Tiền vay tăng mạnh do vay để trả tiền thuế đất nhà nước cho dự án Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn 2

1.6 Tình hình đầu tư tài chính dài hạn:

Số liệu các khoản đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31/12/2024 như sau:

ĐVT: VNĐ

TT	Danh mục đầu tư	Thời điểm 31/12/2024	Thời điểm 31/12/2023
I	Đầu tư vào công ty liên kết	413.605.024.000	413.605.024.000
1	Cty CP KCN Bắc Đồng Phú	120.000.000.000	120.000.000.000
2	Cty CP Cao Su Trường Phát	10.000.000.000	10.000.000.000
3	Cty CP KCN CS Bình Long	174.755.024.000	174.755.024.000
4	Cty CP KCN Dầu Giây	28.850.000.000	28.850.000.000
5	Cty TNHH CN & ĐT Nam Tân Uyên	80.000.000.000	80.000.000.000
II	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	171.878.000.000	171.878.000.000
1	Cty CP Đầu tư Sài Gòn VRG	91.000.000.000	91.000.000.000
2	Cty CP VRG Đắc Nông	35.931.500.000	35.931.500.000
3	Cty CP KCN An Điền	7.500.000.000	7.500.000.000
4	Cty CP thủy điện Genruco Sông Côn	13.446.500.000	13.446.500.000
5	Cty CP KCN Tân Bình	24.000.000.000	24.000.000.000

Thu cổ tức từ các đơn vị năm 2024 như sau:

ĐVT: VNĐ

TT	Công ty	Năm 2024	Năm 2023	Tỷ lệ %
1	Công ty CP KCN Tân Bình	9.600.000.000	25.200.000.000	38,10%
2	Công ty CP CN An Điền	5.212.500.000	1.500.000.000	347,50%
3	Công ty CP KCN CS Bình Long	14.510.676.800	16.936.111.500	85,68%
4	Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú	24.400.000.000	23.200.000.000	105,17%
5	Công ty CP KCN Dầu Giây	14.896.000.000	13.832.000.000	107,69%
6	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG	28.821.528.000	45.290.975.500	63,64%
7	Công ty CP Thủy điện Geruco Sông Côn	2.426.250.000		
Tổng cộng		99.866.954.800	125.959.087.000	79,29%

2. Thực hiện Các nội dung theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024:

Về việc phân phối lợi nhuận: Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 và chi trả cổ tức năm 2024 theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Về việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2024: Công ty đã thực hiện ký hợp đồng với Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC để thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

Chi trả thù lao của Hội đồng quản trị, BKS năm 2024 theo đúng mức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua. Cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thành tiền (VND)
1	Đỗ Hữu Phước	Chủ tịch HĐQT	45.000.000
2	Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT	15.000.000
3	Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT	15.000.000
4	Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	55.000.000
5	Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT độc lập	55.000.000
6	Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	55.000.000
7	Trịnh Thế Sơn	Thành viên BKS	48.000.000
8	Nguyễn Thị Diệu	Thành viên BKS	44.000.000

Hồ sơ chuyển sản từ Upcom sang Hose: đang thực hiện

3. Thẩm định báo cáo tài chính:

3.1. Thẩm định báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính định kỳ của Công ty được lập đầy đủ theo đúng chuẩn mực kế toán Việt Nam và gửi đúng hạn theo yêu cầu của các cơ quan quản lý. Qua đó giúp cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc nắm thông tin kịp thời để quản lý, điều hành Công ty.

- **Về công tác hạch toán kế toán:** số liệu và hạch toán kế toán trên báo cáo Tài chính Công ty tại thời điểm 31/12/2024 cơ bản phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các Quy định của Pháp luật. Các chính sách và phương pháp kế toán được Công ty áp dụng nhất quán.

- **Về số liệu báo cáo tài chính năm 2024:** Các chỉ tiêu trên bảng CĐKT, Báo cáo KQKD, Báo cáo LCTT được thuyết minh rõ ràng với cơ sở tính toán, số liệu chi tiết đầy đủ trên Thuyết minh BCTC. Trên cơ sở kiểm tra, đối chiếu số liệu trên

sổ kế toán chi tiết và các thuyết minh trên BCTC cho thấy các chỉ tiêu trên BCTC được phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.

Với kết quả kiểm tra, thẩm định BKS chưa phát hiện sai lệch mang tính trọng yếu. BKS Công ty thống nhất với số liệu báo cáo tài chính của Công ty năm 2024.

3.2. Tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2024 (ĐVT: VNĐ)

TT	CHỈ TIÊU	Thời điểm 31/12/2024	Thời điểm 31/12/2023
	Tổng Tài sản	7.356.705.577.453	4.562.716.776.068
A	Tài sản ngắn hạn	1.904.586.374.638	1.343.608.711.146
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	20.206.110.831	20.536.296.559
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.779.105.234.914	1.209.658.374.505
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	88.802.206.920	90.996.926.482
4	Hàng tồn kho	790.112.410	217.404.631
5	Tài sản ngắn hạn khác	15.682.709.563	22.199.708.969
B	Tài sản dài hạn	5.452.119.202.815	3.219.108.064.922
1	Tài sản cố định	26.095.876.069	32.707.131.815
2	Bất động sản đầu tư	299.508.178.409	333.299.450.387
3	Tài sản dở dang dài hạn	25.394.305.081	181.320.544.689
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	583.359.276.149	886.290.422.638
5	Tài sản dài hạn khác	4.517.761.567.107	1.785.490.515.393
	TỔNG NGUỒN VỐN	7.356.705.577.453	4.562.716.776.068
A	Nợ phải trả	6.245.937.448.962	3.602.186.957.886
1	Nợ ngắn hạn	2.866.492.049.705	660.332.692.682
2	Nợ dài hạn	3.379.445.399.257	2.941.854.265.204
B	Nguồn vốn CSH	1.110.768.128.491	960.529.818.182
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	239.999.800.000	239.999.800.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	5.750.000.00	5.750.000.000
3	Quỹ đầu tư phát triển	364.905.566.811	275.004.616.689
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	500.112.761.680	439.775.401.493

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn giảm 1,6% so với đầu năm do công ty vẫn duy trì một lượng tiền tương tự đầu năm để phục vụ cho các hoạt động của công ty.

Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 47% so với đầu kỳ tương đương 569 tỷ (từ 1.209 tỷ lên 1.779 tỷ) do một phần tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng là 302 tỷ và một phần do thu tiền khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng giảm khoản 1% so với đầu kỳ, tuy nhiên các khách hàng nợ quá hạn tăng nhiều và có số dư lớn, các công ty quá hạn trên 1 năm đã được trích dự phòng theo đúng qui định (dự phòng phải thu khó đòi tăng khoản 26% so với đầu kỳ từ 18,02 tỷ lên 22,88 tỷ)

Tài sản cố định và bất động sản đầu tư giảm 11,04% so với cùng kỳ năm trước do công ty đã trích khấu hao và hạch toán giảm Tài sản nhà xưởng bị cháy.

Nợ ngắn hạn tăng 434,12% so với cùng kỳ chủ yếu nguyên nhân sau:

- Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tăng 966,91% so với cùng kỳ năm trước (từ 275 tỷ lên 2.667 tỷ) để thanh toán tiền thuê đất nhà nước cho dự án Nam Tân Uyên mở rộng – GD II.

3.3 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2024:

TT	CHỈ TIÊU	ĐVT	Năm 2024	Năm 2023
1	Hệ số bảo toàn vốn			
	Nguồn vốn CSH cuối kỳ/Nguồn vốn CSH đầu kỳ	Lần	1,15	1,12
2	Cơ cấu nguồn vốn			
	Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	79,29	70,55
	Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	25,89	29,45
	Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	84,90	78,95
	Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	15,09	21,05
3	Khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,66	2,03
	Khả năng thanh toán tổng quát (Tổng tài sản/Nợ phải trả)	Lần	1,18	1,26
	Khả năng thanh toán lãi vay (Lợi nhuận trước thuế và lãi vay)	Lần	45,32	39,30
4	Hiệu quả hoạt động			
	Tỷ suất LN sau thuế/Tổng tài sản	%	3,98	6,57
	Tỷ suất LN sau thuế/Doanh thu thuần	%	79,55	127,38
	Tỷ suất LN sau thuế/Vốn điều lệ	%	121,94	124,86

Tính đến thời điểm 31/12/2024, các chỉ số tài chính của Công ty cơ bản thể hiện được tính hiệu quả và lành mạnh trong hoạt động của Công ty. Các chỉ tiêu cơ cấu nguồn vốn, khả năng thanh toán và hiệu quả hoạt động đều thể hiện Công ty có tình hình tài chính tốt, vốn đầu tư của cổ đông được bảo toàn.

Về cơ cấu Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn bằng 84,90% chủ yếu là phần doanh thu chưa thực hiện. Doanh thu chưa thực hiện/Nợ phải trả bằng 53,14%.

Về các chỉ số khả năng thanh toán, các chỉ tiêu thanh toán đều cao thể hiện doanh nghiệp luôn đủ khả năng thanh toán các món nợ tới hạn. Riêng đối với chỉ tiêu khả năng thanh toán nhanh giảm so với cùng kỳ do có khoản vay ngắn hạn để thanh toán tiền thuê đất, tuy nhiên dự kiến dòng tiền thu về của các Hợp đồng NTC mở rộng – giai đoạn 2 đã ký trong 12 tháng đủ bù đắp đảm bảo cho DN hoạt động liên tục.

Về các chỉ số hiệu quả hoạt động như: tỷ suất LN sau thuế/Tổng tài sản, tỷ suất LN sau thuế/Doanh thu thuần và LN sau thuế/Vốn điều lệ. Tất cả các chỉ tiêu đều tăng so với cùng kỳ cho thấy hiệu quả hoạt động của công ty tốt.

Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước, tổng số nộp ngân sách Nhà nước của Công ty trong năm 2024 là 2.685.058.546.219 đồng.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Kết quả giám sát đối với HĐQT

Với tinh thần trách nhiệm cao HĐQT đã duy trì các cuộc họp thường kỳ đảm bảo chương trình, số lượng thành viên dự họp theo quy định, các Nghị quyết, quyết định của HĐQT được thông qua với sự nhất trí cao của các thành viên.

Các thành viên HĐQT luôn bám sát, chỉ đạo sâu sát mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty, với tinh thần làm việc đoàn kết, đưa ra nhiều giải pháp phù hợp với tình hình thực tế của công ty để sản xuất kinh doanh, đảm bảo hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2024, mang lại hiệu quả thiết thực, đảm bảo lợi ích của Công ty và của cổ đông.

Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng theo quyền hạn, chức năng nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật. Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã họp 5 lần và ban hành 17 Nghị quyết, 13 Quyết định liên quan đến công tác điều hành, chế độ chính sách, tổ chức nhân sự....

Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, trình tự và thủ tục theo Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược của Công ty.

STO
CÔ
CỔ
CÔN
I TÀI
N-T.

Các Nghị quyết của HĐQT được Ban Tổng giám đốc triển khai thực hiện nghiêm túc, kịp thời. Ban Tổng giám đốc đã tích cực, chủ động trong việc chỉ đạo, điều hành sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển theo kế hoạch đã đề ra.

2. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng Giám Đốc

Qua công tác giám sát, BKS nhận thấy hoạt động của Ban Tổng giám đốc đã theo sát và triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT, hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng định hướng, mục tiêu kinh doanh đã được ĐHCĐ.

Ban Tổng giám đốc đã duy trì họp định kỳ hàng tuần, họp giao ban hàng tháng, họp bất thường khi có vấn đề phát sinh, kịp thời đưa ra các chỉ đạo, giải pháp tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong điều hành, quản lý.

Trong năm 2024 nền kinh tế thế giới có nhiều diễn biến phức tạp, tình hình chính trị không ổn định và hoạt động kinh doanh của Công ty cũng chịu tác động không hề nhỏ. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện nhiều giải pháp tối ưu nhằm đạt được kết quả kinh doanh khả quan nhất, giúp Công ty phát triển ngày càng bền vững, duy trì hoạt động có lãi, trả cổ tức cho công đồng cao, tạo việc làm và đảm bảo đời sống cho CB-CNV.

Ban điều hành chỉ đạo thực hiện nghiêm túc về việc lập báo cáo tài chính quý, năm đúng hạn, đúng chuẩn mực kế toán và các qui định Pháp luật.

Ban điều hành đã chỉ đạo về việc sắp xếp, tuyển dụng nhân sự hợp lý, đúng người đúng việc và bồi dưỡng nhân sự, hàng tháng có đánh giá xếp loại để động viên, khuyến khích người lao động.

3. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT và Ban TGĐ; Công bố thông tin cho cổ đông.

BKS đã được tham gia tất cả các cuộc họp thường kỳ của HĐQT. Qua đó nắm vững các chủ trương, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty để thực hiện tốt nhiệm vụ kiểm tra, giám sát theo quy định. BKS đã nhận được đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, các tài liệu về tình hình hoạt động, tài chính của Công ty. Các phòng ban công ty cũng đã phối hợp, cung cấp đầy đủ tài liệu theo yêu cầu góp phần để hoạt động của BKS đạt kết quả tốt.

Đại diện BKS đã được tham gia các cuộc họp của Ban điều hành, được tham gia ý kiến theo chức năng, quyền hạn.

Các thông tin cơ bản về tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty đều được đăng tải công khai trên trang Web của Công ty và kịp thời gửi cho các cơ quan chức năng theo đúng quy định.

IV. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Để thực hiện tốt nhiệm vụ của BKS theo quy định Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty trong công tác kiểm tra, giám sát nhằm phòng ngừa sai sót, rủi ro trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, BKS đưa ra một số kiến nghị như sau:

Thường xuyên duy trì công tác kiểm soát, tiết kiệm chi phí bảo đảm tối ưu hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Tiếp tục quản lý chặt chẽ chi phí quản lý, công tác quản lý công nợ, kịp thời theo đúng quy định.

Tiếp tục quản lý chặt chẽ công tác đầu tư xây dựng cơ bản.

Tiếp tục kiểm tra việc xả thải của các doanh nghiệp thuê lại đất trong KCN đảm bảo tuân thủ các quy định về môi trường theo quy định. Thực hiện tốt công tác xử lý nước thải cho các doanh nghiệp theo hợp đồng đã ký kết đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia cho phép, kiểm soát chặt chẽ chi phí xử lý nước thải để đảm bảo tính hiệu quả của hoạt động xử lý nước thải.

Tiếp tục rà soát lại các quy chế hiện hành, kịp thời sửa đổi, ban hành mới các quy chế cần thiết.

PHẦN II: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2025

Ban kiểm soát Công ty CP KCN Nam Tân Uyên xây dựng kế hoạch kiểm tra, giám sát năm 2025 với các hoạt động chính như sau:

1. Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc thực hiện các chỉ tiêu của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.
2. Thẩm định Báo cáo tài chính 06 tháng, năm của công ty.
3. Giám sát các hoạt động của công ty: về hoạt động kinh doanh; về công tác quản lý, sử dụng đất đai - môi trường; việc ký kết các hợp đồng lao động, công tác tiền lương và các chế độ chính sách cho người lao động. Các quy trình thủ tục đầu tư XDCB, mua sắm phát sinh trong năm;
5. Kiểm tra tình hình đầu tư tài chính: Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết, Các khoản tiền vay, tiền gửi trong năm.
6. Giám sát việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư năm 2025. Giám sát việc xây dựng kế hoạch mua sắm năm 2025.



Ban kiểm soát Công ty CP KCN Nam Tân Uyên trân trọng cảm ơn sự quan tâm, chỉ đạo của Lãnh đạo Tập đoàn CN Cao su Việt Nam, cảm ơn Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, các phòng ban nghiệp vụ công ty đã phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi để Ban kiểm soát hoàn thành nhiệm vụ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VT, BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN



NGUYỄN THỊ TRIỀU TIÊN

**CÔNG TY CỔ PHẦN
KCN NAM TÂN UYÊN**

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

Số: 62 /TTr-HĐQT-NTC

Bình Dương, ngày 18 tháng 6 năm 2025

TỜ TRÌNH
V/v phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên.

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên;

Căn cứ Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025;

Căn cứ Văn bản số 288/HĐQTCSVN-TCKT ngày 08/5/2025 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc thỏa thuận một số nội dung để tham gia ý kiến và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông năm 2025 của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về việc phân phối lợi nhuận năm 2024 và kế hoạch năm 2025, như sau:

I. Phân phối lợi nhuận năm 2024:

STT	Chi tiêu	Tỷ lệ %/ LNTH 2024	Số tiền (triệu đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế năm trước chuyển sang		207.453
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2024		292.660
3	Phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024		
3.1	Cổ tức (60% VDL)	49,20	144.000
3.2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	0,60	1.729
	<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	<i>0,56</i>	<i>1.648</i>
	<i>Quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp</i>	<i>0,04</i>	<i>81</i>
3.3	Quỹ đầu tư phát triển	30,00	87.798
3.4	Lợi nhuận còn lại năm 2024 chuyển sang năm sau	20,20	59.133
4	Lũy kế lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau		266.586



(*) Số liệu trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2024 là kết quả dựa trên cơ sở Công ty dự kiến xếp loại B (Trong đó: Quỹ khen thưởng phúc lợi là 1.729.412.500 đồng bao gồm 1 tháng tiền lương bình quân người lao động là: 1.648.358.333 đồng và 0,5 tháng tiền lương người quản lý là 81.054.167 đồng). Trong trường hợp khi đánh giá xếp loại doanh nghiệp, cơ quan có thẩm quyền có xét đến yếu tố khách quan về các chỉ tiêu để Công ty được xếp loại A thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện điều chỉnh phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi (tương đương Quỹ khen thưởng phúc lợi là 3.458.824.999 đồng bao gồm 2 tháng tiền lương bình quân người lao động là 3.296.716.666 đồng và 1 tháng tiền lương bình quân người quản lý là: 162.108.333 đồng).

II. Kế hoạch năm 2025:

- Tổng doanh thu và thu nhập khác : 792.969 triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 345.781 triệu đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 284.016 triệu đồng.
- Kế hoạch đầu tư phát triển : 615.587 triệu đồng.

Việc phân phối lợi nhuận chính thức năm 2025: sau khi có Báo cáo tài chính được kiểm toán, Hội đồng quản trị sẽ trình xin biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.



TẬP ĐOÀN CN CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CP KCN NAM TÂN UYÊN

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

Số: 02 /TTr-BKS-NTC

Bình Dương, ngày 16 tháng 06 năm 2025



TỜ TRÌNH

Về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP KCN Nam Tân Uyên

Căn cứ Nghị định 17/2012/NĐ-CP qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của luật kiểm toán độc lập ngày 13/03/2012;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên.

Ban kiểm soát Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thống nhất danh sách các đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chọn 01 trong các đơn vị kiểm toán độc lập theo danh sách đề xuất cho Công ty như sau:

1. Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.
2. Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN).
3. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng kính chào.

TM. BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban

Nguyễn Thị Triều Tiên

TỜ TRÌNH

Về việc thực hiện thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên.

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên;

Căn cứ Điều 7, Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-NTC ngày 19 tháng 06 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên.

Hội đồng quản trị xin báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện chi thù lao của Hội đồng quản trị, Thư ký HĐQT, Ban kiểm soát trong năm 2024 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2025 của Hội đồng quản trị, Thư ký HĐQT, Ban kiểm soát, như sau:

1. Thực hiện năm 2024:

- | | |
|-------------------------------|------------------|
| - Hội đồng quản trị, thư ký: | 291.000.000 đồng |
| - Ban kiểm soát (kiêm nhiệm): | 96.000.000 đồng |

2. Kế hoạch chi trả thù lao năm 2025:

- | | |
|--|----------------------|
| - Thành viên Hội đồng quản trị: | 5.000.000 đồng/tháng |
| - Thành viên Ban kiểm soát (kiêm nhiệm): | 4.000.000 đồng/tháng |
| - Thư ký Hội đồng quản trị: | 3.000.000 đồng/tháng |

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Quốc Thái

TỜ TRÌNH

**Về việc tiếp tục thực hiện phương án chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu của
Công ty trên sàn UpCOM sang niêm yết cổ phiếu tại
Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE)**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 26/11/2020;

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

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

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT-NTC ngày 28/06/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT-NTC ngày 15/06/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên;

Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT-NTC ngày 19/06/2024 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua các vấn đề sau:

1. Thông qua việc tiếp tục thực hiện phương án chuyển giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên (Mã chứng khoán: NTC) từ đăng ký giao dịch UPCOM sang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), cụ thể như sau:

- Hủy đăng ký giao dịch cổ phiếu NTC tại sàn UPCOM và thực hiện việc đăng ký niêm yết toàn bộ cổ phiếu Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

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

- Mã chứng khoán niêm yết: NTC

- Số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: Toàn bộ số lượng cổ phiếu đã phát hành và đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chuyển sàn giao dịch cổ phiếu.

- Thời điểm dự kiến nộp hồ sơ đăng ký niêm yết: Năm 2025-2026.

2. Thông qua việc tiếp tục ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động triển khai phương án chuyển sàn giao dịch cổ phiếu theo các nội dung như trên, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc:

- Thực hiện các hồ sơ/thủ tục cần thiết với Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX), Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) để hoàn tất việc chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu sang niêm yết trên HOSE;

- Được toàn quyền quyết định điều chỉnh, bổ sung tài liệu, giải trình theo yêu cầu của các cơ quan liên quan để hoàn tất việc chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu sang niêm yết trên HOSE phù hợp với quy định pháp luật;

- Quyết định thời điểm thích hợp để chốt danh sách cổ đông chuyển đăng ký giao dịch sang niêm yết trên HOSE;

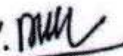
- Lựa chọn và quyết định thời điểm đưa cổ phiếu của Công ty chính thức niêm yết trên HOSE sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định;

- Quyết định giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu niêm yết;

- Phê duyệt kế hoạch năm 2026 dự kiến của Công ty;

- Ký kết các giấy tờ, văn bản liên quan để hoàn tất việc chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu sang niêm yết trên HOSE;

- Và các công việc khác liên quan để hoàn thiện thủ tục chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu sang niêm yết trên HOSE.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua. / 

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Quốc Thái