

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2023



"MH3 - Chủ đầu tư uy tín trong lĩnh vực
đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ
tầng khu công nghiệp phía Nam"

**CÔNG TY CỔ PHẦN
KHU CÔNG NGHIỆP
CAO SU BÌNH LONG**



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG

Khu phố 3A, Phường Minh Hưng, Thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

Điện thoại: 0271 364 5205 - 06 Fax: 0271 364 5204

Email: kcnminhhung3@gmail.com

Website: www.blip.vn



www.blip.vn



0271 364 5205 - 06

MỤC LỤC

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT
NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH
THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC
KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
CÁC RỦI RO

PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU
BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

PHẦN 3: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN
BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

PHẦN 4: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

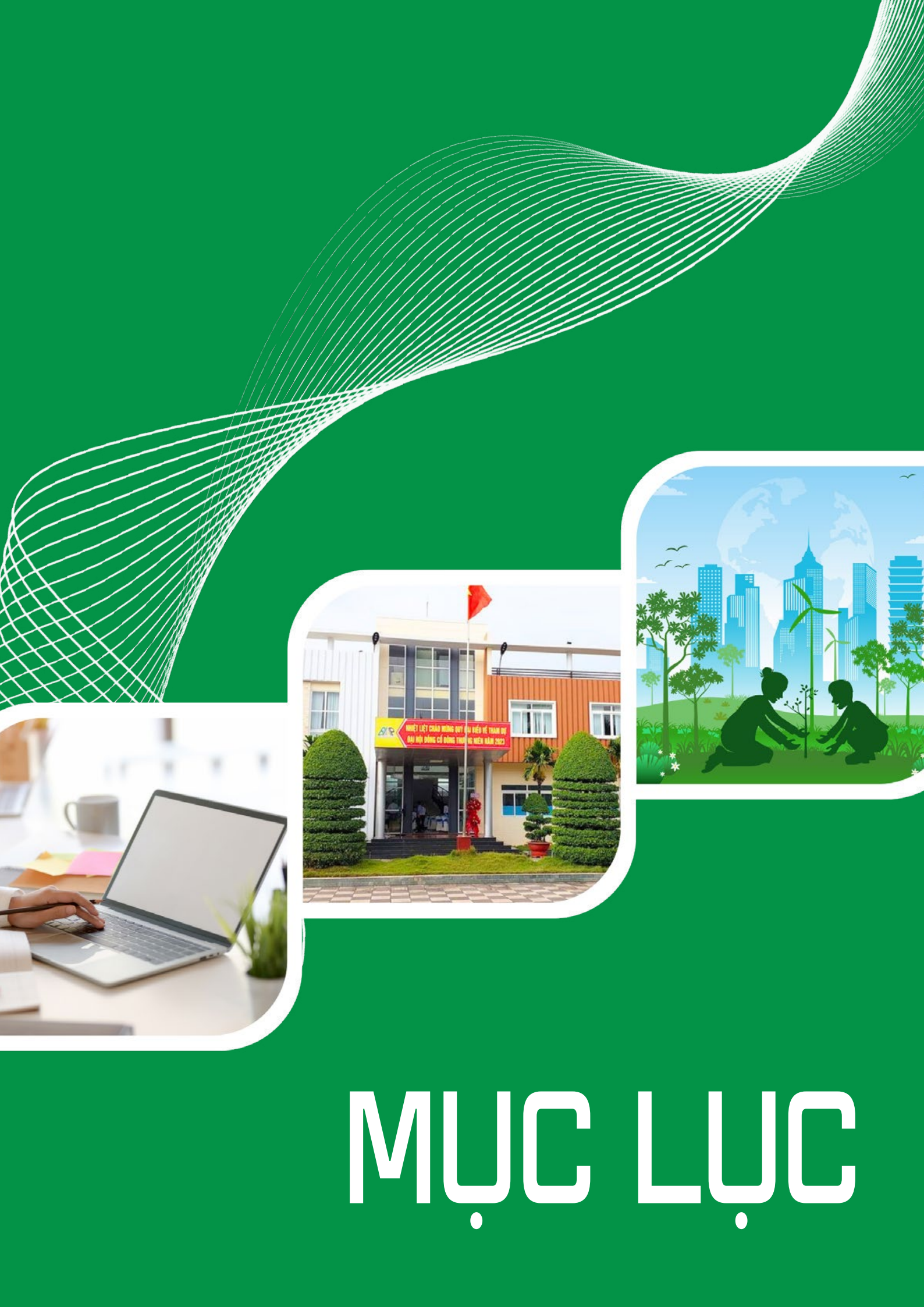
ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY
ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
BAN KIỂM SOÁT
CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý KIẾN KIỂM TOÁN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN





THÔNG TIN CHUNG

- THÔNG TIN KHÁI QUÁT
- NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH
- THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
- ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
- CÁC RỦI RO





THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG
Tên tiếng Anh	BINH LONG RUBBER INDUSTRIAL PARK CORPORATION
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	3800378251 (số cũ 4403000090) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 09/10/2007, cấp thay đổi lần thứ 07 ngày 26/10/2023.
Vốn điều lệ	240.000.000.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	240.000.000.000 đồng
Địa chỉ	Khu phố 3A, Phường Minh Hưng, Thị xã Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam
Số điện thoại	0271 364 5205 - 06
Số fax	0271 364 5204
Website	www.blip.vn
Mã cổ phiếu	MH3

Tổng Doanh thu
154.476 triệu đồng

Tổng Tài sản
1.291.098 triệu đồng

Hoàn thành đợt chào bán chứng
khoán ra công chúng, huy động
336.000 triệu đồng

MH3



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4403000090 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Phước cấp.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ nhất với mã số 3800378251.

Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 70/2015/GCNCP-VSD với mã chứng khoán là MH3

Trong năm 2023, Công ty đã phát hành thành công 12.000.000 cổ phiếu theo hình thức chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 172/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 11/07/2023, tăng vốn điều lệ của Công ty lên 240.000.000 đồng nhằm mục đích hoàn thiện điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2.

2007

2012

2013

2014

2015

2017

2023

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long được UBCKNN chấp thuận trở thành Công ty đại chúng.

Công ty là chủ đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Minh Hưng III, với diện tích 291,43 ha được xây dựng với tiêu chí là khu công nghiệp tiêu chuẩn, trọng điểm của tỉnh Bình Phước với cơ sở hạ tầng được đầu tư hoàn toàn mới.

Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu trên sàn UPCOM theo quyết định số 139/QĐ-SGDHN ngày 27/02/2017.

“

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long là nhà đầu tư xây dựng có năng lực, kinh nghiệm và tài chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển khu công nghiệp. Hiện Công ty đang là chủ đầu tư KCN Minh Hưng III với diện tích 293,87 ha được xây dựng với tiêu chí là khu công nghiệp tiêu chuẩn, trọng điểm của tỉnh Bình Phước với cơ sở hạ tầng được đầu tư hoàn toàn mới.

”

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà kho, bến bãi;
- Thi công xây dựng công trình, giao thông cầu đường, san lấp mặt bằng;
- Đầu tư tài chính.

Địa bàn kinh doanh

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long hoạt động chủ yếu tại Phường Minh Hưng, Thị xã Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam



THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.

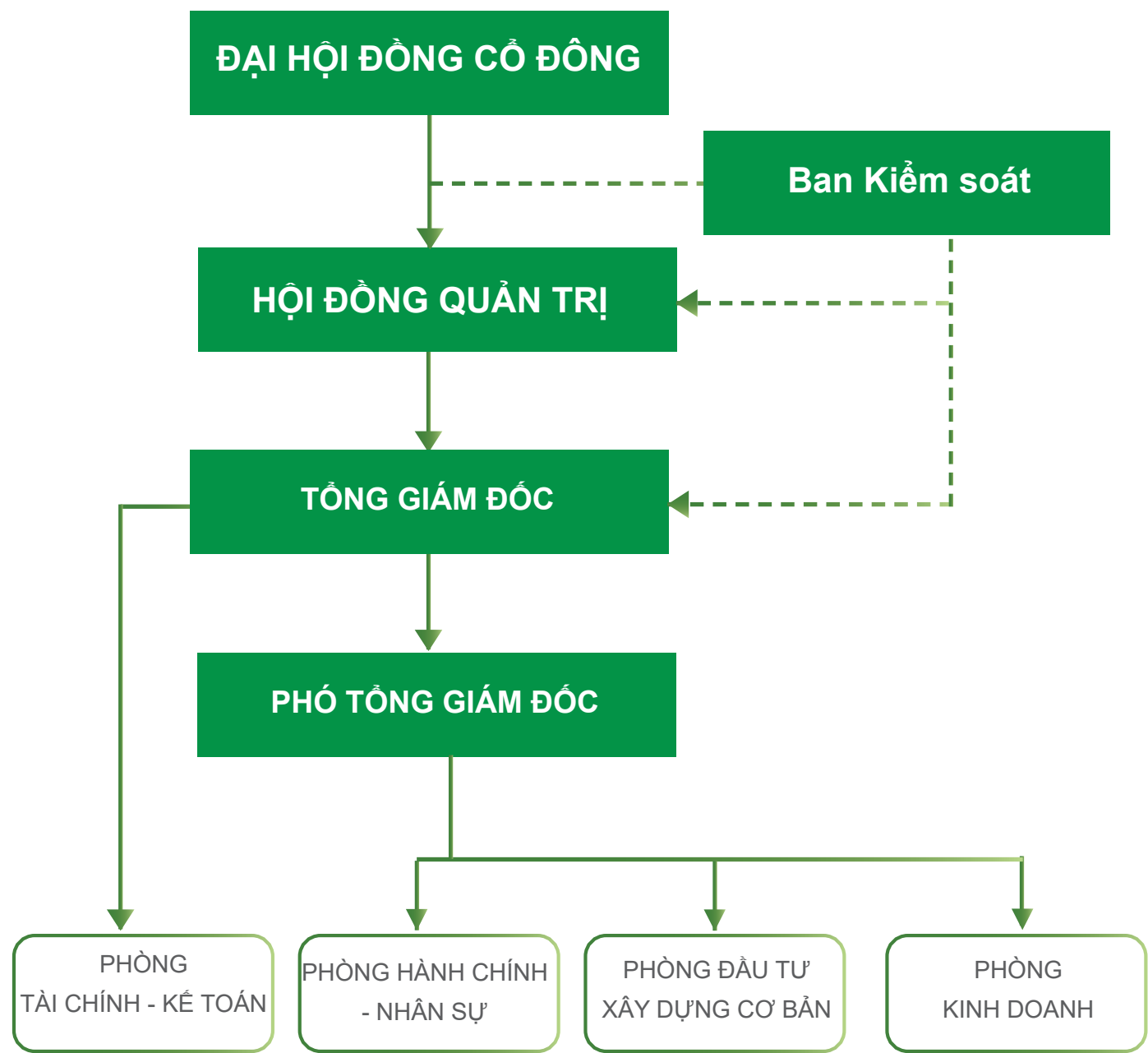
Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần.

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Ban Kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu, thực hiện chức năng giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện theo Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, trực tiếp điều hành các hoạt động hàng ngày của Công ty, thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo Điều lệ của Công ty.

Cơ cấu bộ máy quản lý



Công ty con, công ty liên kết: không có



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU

CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Cơ sở hạ tầng theo mô hình Khu công nghiệp (KCN) hiện đại: Theo định hướng của Công ty và thiết kế, Khu công nghiệp Minh Hưng III sẽ từng bước được xây dựng cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh theo một mô hình khu công nghiệp hiện đại, một khu công nghiệp trọng điểm, kiểu mẫu của tỉnh Bình Phước với tổng diện tích lên đến 293,87 ha.

Năm 2024, Công ty sẽ tiếp tục phương án đầu tư xây dựng và kinh doanh mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II với quy mô 577,53 ha với tổng mức đầu tư 2.500 tỷ đồng.

Bên cạnh hoạt động chính, Công ty còn đang từng bước hoàn thiện các dịch vụ tiện ích đi kèm phục vụ cho các doanh nghiệp khách hàng trong khu công nghiệp. Các dịch vụ tiện ích bao gồm: cung cấp đồng hồ nước, cung cấp nước sạch, dịch vụ duy tu bảo dưỡng, dịch vụ xử lý nước thải, y tế... Mặc dù doanh thu từ các hoạt động dịch vụ tiện ích không đáng kể nhưng Công ty cũng định hướng chú trọng phát triển các dịch vụ một cách chuyên nghiệp nhất nhằm làm cho khách hàng có được các lợi ích giá trị gia tăng cao mà một khu công nghiệp hiện đại, văn minh, an toàn có thể mang lại.

CHIẾN LƯỢC

PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Khu công nghiệp Minh Hưng III là một trong những khu công nghiệp có diện tích đầu tư lớn trong địa bàn toàn tỉnh. Bên cạnh đó, Khu công nghiệp nằm ngay mặt tiền đường Quốc lộ 13, với giao thông khá thuận tiện là điều kiện thuận lợi để thu hút các doanh nghiệp đầu tư vào Khu công nghiệp Minh Hưng III. Không chỉ có quy mô lớn, vị trí thuận lợi, Minh Hưng III còn là Khu công nghiệp mới với cơ sở hạ tầng hiện đại được thiết kế và đầu tư xây dựng nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các doanh nghiệp với đầy đủ hệ thống đường, điện, nước, xử lý chất thải... Ngoài ra bên cạnh phát triển Khu công nghiệp, Công ty còn hướng tới đầu tư phát triển khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở, các nhu cầu sinh hoạt v.v... cho cán bộ công nhân viên làm việc tại Khu công nghiệp góp phần ổn định nguồn lao động cho các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp.

MỤC TIÊU

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ CHƯƠNG TRÌNH CHÍNH LIÊN QUAN ĐẾN NGẮN HẠN VÀ TRUNG HẠN CỦA CÔNG TY

Mục tiêu phát triển bền vững của Công ty là tạo ra giá trị cho cả doanh nghiệp và xã hội một cách bền vững trong thời gian dài.

Mục tiêu đối với môi trường

Bên cạnh hoạt động kinh doanh tạo ra lợi nhuận ổn định và tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông, Công ty luôn nỗ lực giảm thiểu tác động tiêu cực cho môi trường. Tại Khu công nghiệp Minh Hưng III, Công ty thực hiện nghiêm túc các thủ tục về bảo vệ môi trường theo đúng quy định của Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản hướng dẫn. Trong quá trình xây dựng, vận hành công trình; Công ty luôn nỗ lực đáp ứng yêu cầu môi trường trong từng giai đoạn phát triển của Khu công nghiệp; quản lý chất thải rắn, nước thải, chất thải, khí thải và phế liệu theo quy định của pháp luật; tập trung thu hút các dự án đầu tư sử dụng công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường; sử dụng ít tài nguyên (đất đai, nước, năng lượng...); đảm bảo khoảng cách an toàn giữa Khu công nghiệp với khu vực xung quanh..

Công ty hướng đến trở thành một khu công nghiệp ngày một hiện đại với hệ thống cấp thoát nước, xử lý rác thải đạt chuẩn nhằm bảo vệ môi trường xung quanh, hướng đến phát triển bền vững.

Ngoài ra, Công ty cũng tích cực trồng và chăm sóc cây xanh tại Khu công nghiệp giúp đảm bảo cảnh quan và giảm hàm lượng khí CO2 phát thải ra môi trường.



Mục tiêu đối với xã hội và cộng đồng

Một trong những mục tiêu của Công ty là tạo ra giá trị cho xã hội và cộng đồng thông qua công tác đối với người lao động luôn được quan tâm khi hằng năm đều có những chương trình như hoạt động thể thao, cuộc thi, tuyên dương người lao động có thành tích tốt trong công việc.

Hiện nay, Công ty đang trong quá trình xin cấp phép xây dựng Dự án Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II. Dự kiến, khi dự án này đi vào hoạt động sẽ tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho người lao động tại địa phương nói riêng và các vùng lân cận nói chung. Dự kiến sẽ giải quyết việc làm cho khoảng 23.000 lao động tại địa phương và các vùng lân cận. Số lao động là công nhân cao su trong vùng dự án cũng có cơ hội được chuyển sang làm trong các doanh nghiệp tại Khu công nghiệp khi dự án đi vào hoạt động.

Với mục tiêu phát triển bền vững, Công ty không chỉ tập trung vào việc mở rộng cơ hội việc làm mà còn chú trọng vào việc nâng cao chất lượng cuộc sống cho người lao động và cộng đồng xung quanh. Với việc tạo dựng môi trường làm việc chất lượng cao, dự án còn hứa hẹn cải thiện đáng kể mức sống và điều kiện làm việc cho người lao động. Điều này không chỉ giúp giảm tỷ lệ thất nghiệp mà còn khuyến khích người dân địa phương và khu vực lân cận nâng cao kỹ năng và trình độ chuyên môn, qua đó đóng góp vào sự phát triển bền vững của khu vực.

CÁC RỦI RO

Rủi ro Kinh tế

Khép lại năm 2023, tình hình kinh tế của nước ta diễn ra trong bối cảnh triển vọng kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức khi cạnh tranh chiến lược của các nước lớn làm phức tạp thêm vấn đề về an ninh, kinh tế, đầu tư trên toàn cầu. Lạm phát vẫn neo ở mức cao nhưng đã hạ nhiệt so với năm 2022; các nước lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất diễn biến tăng; thương mại, tiêu dùng và đầu tư trên thế giới tiếp tục giảm sút, ... tác động đến xuất khẩu, nhập khẩu ở khu vực và toàn cầu.

Tốc độ tăng trưởng Tổng sản phẩm quốc nội của nước ta (GDP) ghi nhận ở mức 5,05%, đây được đánh giá là mức trung bình cao so với các quốc gia trong khu vực. Đóng góp vào mức tăng trưởng trên; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%. Quy mô GDP năm 2023 theo hiện giá đạt 430 tỷ USD áp dụng tỷ giá trung tâm tại ngày 28/12/2023.

Theo báo cáo của Cục Đầu tư nước ngoài thuộc Bộ Kế hoạch và Đầu tư ngày 21/12/2023 vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 36,6 tỷ USD, tăng 32,1% so với năm 2022. Trong số 72 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư được cấp phép mới tại Việt Nam trong năm 2023, Singapore là nhà đầu tư lớn nhất với 3,77 tỷ USD, chiếm 18,7% tổng vốn đăng ký cấp mới; tiếp đến là Trung Quốc 3,54 tỷ USD, chiếm 17,6%; Đặc khu hành chính Hồng Kông (Trung Quốc) 3,41 tỷ USD, chiếm 16,9%; Nhật Bản 2,86 tỷ USD, chiếm 14,2%; Đài Loan 2,25 tỷ USD, chiếm 11,1%; Hàn Quốc 1,84 tỷ USD, chiếm 9,1%.

Công ty hoạt động kinh doanh chủ yếu cho thuê đất tại Khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ tiện ích như cung cấp đồng hồ nước, nước sạch, xử lý nước thải,... Công ty bị ảnh hưởng trực tiếp từ tình hình tăng trưởng của nền kinh tế trong và ngoài nước đặc biệt là tình hình đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam. Do vậy, rủi ro đến từ nền kinh tế có thể ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động cho thuê Khu công nghiệp của Công ty khi tỷ lệ lấp đầy tại Khu công nghiệp không được duy trì ở mức cao. Tuy nhiên, Công ty trong những năm qua vẫn duy trì tỷ lệ lấp đầy ở mức rất cao trên 90%, và để đáp ứng nhu cầu của thị trường, phù hợp với xu hướng đầu tư và chuyển dịch đầu tư toàn cầu, Công ty đã có kế hoạch đầu tư xây dựng mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 với tổng mức đầu tư đạt 2.500 tỷ đồng.

Để đảm bảo được hoạt động của Công ty phát triển bền vững, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên cập nhật thông tin từ vĩ mô trên thế giới lẫn trong nước nhằm nắm bắt tình hình và điều chỉnh kịp thời các kế hoạch, chiến lược kinh doanh cho phù hợp với thực tế. Ngoài ra, Công ty cũng nâng cao các dịch vụ tiện ích đáp ứng nhu cầu của các đối tác hiện tại và gia tăng vị thế trong ngành, thu hút các nhà đầu tư tiềm năng.



Rủi ro Pháp luật



Hoạt động kinh doanh của tất cả các chủ thể trong nền kinh tế đều chịu sự chi phối của các quy định pháp luật tại nước sở tại và các điều ước, hiệp ước quốc tế. Luật pháp đóng vai trò như kim chỉ nam, định hướng và quản lý hoạt động của doanh nghiệp, đảm bảo sự công bằng, minh bạch và an toàn cho thị trường. Công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Cao Su Bình Long hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần và đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) nên chịu sự quản lý của các văn bản pháp lý như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các quy định của Sở Giao dịch chứng khoán và các quy định khác có liên quan đến thị trường chứng khoán.



Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty là cho thuê đất trong khu công nghiệp và các dịch vụ như hạ tầng, xử lý nước thải, cấp thoát nước. Do đó, Công ty còn chịu sự chi phối của các văn bản luật có liên quan như Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ môi trường, các nghị định về thoát nước, xử lý nước thải và các điều ước, hiệp ước quốc tế. Hệ thống luật pháp Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, điển hình văn bản đang được đề xuất sửa đổi có ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình kinh doanh của Công ty là Luật Đất đai dự thảo.

Luật đất đai dự thảo dự kiến sẽ tháo gỡ rào cản pháp lý, đơn giản hóa thủ tục hành chính liên quan đến đất đai trong khu công nghiệp; giải quyết tình trạng thiếu hụt nguồn cung đất cho phát triển khu công nghiệp; đa dạng hóa các loại hình khu công nghiệp như: khu công nghiệp chuyên ngành, khu công nghiệp hỗ trợ, khu công nghiệp công nghệ cao. Song, dự kiến văn bản vẫn còn một số khó khăn khi thực hiện như giá đất khu công nghiệp có thể tăng do áp dụng giá đất theo giá thị trường; Công ty phải thực hiện nghĩa vụ tài chính khi sử dụng đất khu công nghiệp và làm thay đổi pháp lý một số hạng mục đang thực hiện của các dự án khu công nghiệp đang triển khai.

Nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh được diễn ra liên tục và bền vững hơn, Ban lãnh đạo MH3 luôn phân bổ nhân sự tìm hiểu, cập nhật các thay đổi trong hệ thống luật pháp có liên quan và tổ chức các buổi trao đổi để đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh quy trình, quy định của Công ty cho phù hợp với diễn biến tình hình thực tế.

CÁC RỦI RO (tiếp theo)

Rủi ro

về tiến độ phê duyệt chủ trương của các cơ quan ban ngành

Trong quá trình thực hiện kinh doanh, xây dựng và phát triển Khu công nghiệp có thể xuất hiện các rủi ro mang tính đặc thù như: thành lập dự án mới khó khăn khi phải trình lên các Bộ và Chính phủ; thay đổi chính sách ưu đãi nhà đầu tư; thay đổi chính sách thuế; thay đổi chính sách về giá và đóng tiền thuê đất khu công nghiệp hằng năm; thay đổi các quy định giá đất đền bù, giải tỏa mặt bằng. Các rủi ro này có tác động đáng kể đến doanh thu, lợi nhuận và chiến lược hoạt động của Công ty; do đó công tác chuẩn bị, nắm bắt những thay đổi luôn được Ban lãnh đạo đặc biệt chú trọng.

Giai đoạn 2021 – 2023, để đáp ứng điều kiện đầu tư mở rộng xây dựng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2, ngoài các điều kiện về đất đai, môi trường, phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng, Công ty cần đảm bảo yêu cầu về năng lực tài chính để được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng. Tuy nhiên, thủ tục tăng vốn của MH3 phải được Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng nên quá trình tăng vốn cần có thời gian tương đối dài để chuẩn bị và hoàn thiện Hồ sơ. Với sự nỗ lực của Ban lãnh đạo và các bộ phận nghiệp vụ, Công ty đã hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu và tăng vốn điều lệ lên 240 tỷ đồng. Đây là nền tảng quan trọng để Công ty triển khai dự án Minh Hưng III giai đoạn 2 và tiếp tục phát triển trong tương lai.



Rủi ro bất khả kháng

Ngoài các rủi ro chính trên, Công ty còn đối mặt với nhiều rủi ro bất khả kháng khác như ô nhiễm môi trường, thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, hỏa hoạn,... Đây là những rủi ro có xác suất xảy ra thấp nhưng một khi xảy ra lại gây nhiều thiệt hại mà Công ty không thể dự đoán hay đo lường trước được.

Vì vậy, Công ty luôn cố gắng giảm thiểu mức độ tổn thất thông qua việc mua bảo hiểm cho nhân viên và tài sản trong trường hợp các rủi ro xảy ra, đảm bảo an toàn lao động. Ngoài ra, các buổi tập huấn phòng cháy chữa cháy, tuyên truyền bảo vệ sức khỏe,... cũng được Công ty quan tâm và tổ chức định kỳ nhằm nâng cao hiểu biết và cách xử lý của toàn thể cán bộ công nhân viên. Đối với công tác tuyên truyền cho toàn thể người lao động có ý thức bảo vệ môi trường khi thực hiện công việc cũng như trong cuộc sống hằng ngày được Công ty chú trọng.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
- TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
- TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU
- BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Tỷ trọng 2022	Năm 2023	Tỷ trọng 2023	%Tăng giảm
1	Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	39.760	48,30%	108.691	70,36%	173,37%
2	Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch	32.780	39,82%	35.547	23,01%	8,44%
3	Doanh thu xử lý nước thải	9.428	11,45%	10.129	6,56%	7,44%
4	Doanh thu khác	353	0,43%	109	0,07%	-69,24%
Tổng doanh thu		82.321	100%	154.476	100%	87,65%

Trong năm 2023, bối cảnh nền kinh tế của nước ta và diễn biến kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức khi các quốc gia phát triển có sự cạnh tranh về mặt chiến lược ngày càng gay gắt, sâu rộng hơn; sự phức tạp hơn trong xung đột Nga – Ukraine; chiến tranh ở khu vực Trung Đông đã tác động vào quá trình phục hồi kinh tế của Việt Nam và các nước trên Thế giới. Bên cạnh đó, thị trường lao động còn có sự thiếu hụt nhân lực làm việc trong các khu công nghiệp gây khó khăn trong việc tuyển dụng nhân sự của Công ty.

Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 154.476 triệu đồng tăng trưởng 87,65% so với cùng kỳ năm trước. Cụ thể, doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp của Công ty ghi nhận đạt 108.691 triệu đồng, chiếm 70,36% trong cơ cấu doanh thu, tăng 68.932 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước



tương ứng với 173,37%. Nguyên nhân do trong năm, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ số tiền giá trị 73.174 triệu đồng nhận trước tiền thuê cho nhiều năm đối với hợp đồng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp ký với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Sản xuất Tân An. Trong khi đó, doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch chiếm tỷ trọng tiếp theo với 23,01%, đạt 35.547 triệu đồng, tăng 8,44% so với cùng kỳ năm 2022. Ngoài ra, doanh thu từ xử lý nước thải cũng ghi nhận có sự tăng trưởng, từ 9.428 tỷ đồng lên 10.129 tỷ đồng, tương đương tăng 7,44% so với năm 2022.

"Chủ đầu tư uy tín trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp"



Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Năm 2022	Năm 2023	% TH 2023/2022	% TH/KH 2023
I	Tổng doanh thu	118.474	113.638	196.471	172,89%	165,84%
1	Doanh thu từ hoạt động kinh doanh	85.344	82.321	154.476	187,65%	181,00%
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	32.760	30.826	41.067	133,22%	125,36%
3	Doanh thu khác	370	491	928	189,00%	250,93%
II	Tổng chi phí	66.137	55.309	140.249	253,57%	212,06%
1	Chi phí hoạt động kinh doanh (*)	66.057	55.133	140.236	254,36%	212,30%
2	Chi phí hoạt động tài chính	0	2	3	106,10%	-
3	Chi phí khác	80	173	11	6,13%	13,29%
III	Lợi nhuận trước thuế	52.337	58.329	56.222	96,39%	107,42%
IV	Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.920	9.478	11.031	116,38%	123,66%
V	Lợi nhuận sau thuế TNDN	43.417	48.851	45.192	92,51%	104,09%
VI	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	18,09%	18,86%	7,67%	-	-

(*): Chi phí hoạt động kinh doanh = Giá vốn hàng bán + Chi phí bán hàng + Chi phí quản lý doanh nghiệp

Năm 2023, tình hình kinh tế của nước ta diễn ra trong bối cảnh triển vọng kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức khi cạnh tranh chiến lược của các nước lớn làm phức tạp thêm vấn đề về an ninh, kinh tế, đầu tư trên toàn cầu. Lạm phát vẫn neo ở mức cao nhưng đã hạ nhiệt so với năm 2022; các nước lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất diễn biến tăng; thương mại, tiêu dùng và đầu tư trên thế giới tiếp tục giảm sút, ... tác động đến xuất khẩu, nhập khẩu ở khu vực và toàn cầu.

Dưới sự chỉ đạo, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty đối với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của từng đơn vị, cùng với sự nỗ lực của cán bộ công nhân viên, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã hoàn thành và vượt các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đề ra. Tổng doanh thu 2023 của Công ty đạt 196.471 triệu đồng hoàn thành và vượt 65,84% kế hoạch đề ra, chiếm phần lớn trong cơ cấu tổng doanh thu là doanh thu hoạt động kinh doanh với 154.476 triệu đồng vượt 81% kế hoạch, động lực giúp Công ty vượt kế hoạch ở mức cao bởi trong năm Công ty đã ghi nhận doanh thu 1 lần từ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Sản xuất Tân An.

Tiếp đến là doanh thu hoạt động tài chính đạt 41.067 triệu đồng, vượt 25,36% kế hoạch, nguyên nhân đến từ khoản tiền Công ty vừa mới huy động qua phát hành cổ phiếu đang được tạm gửi ngân hàng để thực hiện dự án. Còn lại, doanh thu khác chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu tổng doanh thu. Năm qua, chi phí của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh, đạt 140.236 triệu đồng vượt 112,06% kế hoạch đề ra.

Mặc dù nền kinh tế năm 2023 còn gặp nhiều khó khăn nhưng toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên đã xuất sắc hoàn thành kế hoạch đề ra với lợi nhuận trước thuế đạt 56.222 triệu đồng khi vượt 7,42%. Về hệ số Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu 2023 của Công ty ghi nhận đạt 7,67% (kế hoạch 2023 là 18,09%). Việc chỉ tiêu này không hoàn thành kế hoạch đề ra phần lớn do Công ty vừa huy động vốn thành công với số tiền 336 tỷ đồng nhưng đang trong quá trình đầu tư chưa ghi nhận khoản lợi nhuận tương ứng, trong tương lai khi dự án mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2 đi vào hoạt động sẽ mang lại lợi nhuận và cải thiện hệ số này.



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Danh sách Ban Điều hành

STT	Thành viên	Chức vụ	Trình độ chuyên môn
1	Ông Hà Huệ Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	Cử nhân kinh tế
2	Ông Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng Giám đốc	Kỹ sư xây dựng, cầu đường
3	Ông Lê Văn Trung	Kế toán trưởng	Cử nhân kinh tế

Những thay đổi trong ban điều hành trong năm 2023: Không có

Ông HÀ HUỆ HẢI

Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

09/1979 - 02/1980	Nhân viên kế toán CTCP Dầu Tiếng.
03/1980 - 03/1988	Nhân viên Thống kê, Kế toán, trợ lý nông trường – Công ty Cao su Bình Long.
04/1988 - 10/2004	Kế toán Phòng TCKT Công ty Cao su Bình Long.
11/2004 - 12/2005	Phó phòng Tài chính kế toán Công ty Cao su Bình Long.
01/2006 - 12/2011	Chánh văn phòng – Công ty Cao su Bình Long.
01/2012 - 02/2015	Chánh văn phòng – Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
03/2015 - 12/2018	Bí thư Đảng bộ, Giám đốc NT Bình Minh – Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
01/2019 - 02/2020	Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
03/2020 - nay	Bí thư Chi bộ, Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

Ông HUỲNH VĂN THI

Phó Tổng Giám đốc

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, cầu đường
- Quá trình công tác:

07/2008 – 08/2010	Cán bộ Phòng Xây dựng Cơ Bản Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long
08/2010 – 09/2016	Trưởng Phòng Xây dựng Cơ Bản Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long
10/2016 đến nay	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có

Ông LÊ VĂN TRUNG

Kế toán trưởng

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

12/1990 - 08/1995	Cán bộ Phòng tài chính kế hoạch huyện Bình Long,T. Sông Bé
09/1995 - 08/2002	Kế toán Bảo hiểm xã hội huyện Bình Long, T Bình Phước
9/2002 – 12/2004	Phó Giám đốc Bảo hiểm xã hội huyện Bình Long, T. Bình Phước
01/2005 – 12/2010	Giám đốc Bảo hiểm xã hội huyện Chơn Thành, T. Bình Phước
01/2011 - 05/2015	Kế toán trưởng, Trưởng phòng tài chính kế toán, Công ty CP KCN Cao su Bình Long
06/2015 - 02/2020	Bí thư chi bộ Kế toán trưởng, Trưởng phòng tài chính kế toán, Công ty CP KCN Cao su Bình Long.
2011 - Nay	Chánh Văn phòng Công ty Cao su Bình Long; Kế toán trưởng CTCP KCN Cao su Bình Long
- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: Không có
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

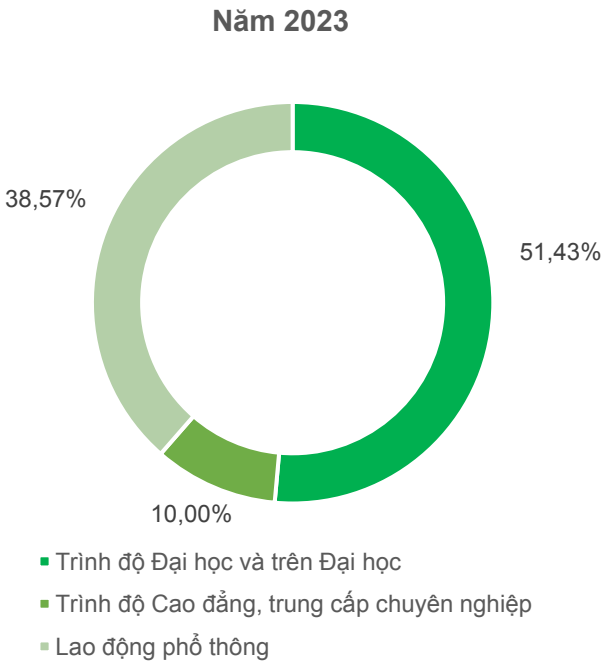
Tên	Quan hệ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Vũ Thị Luyện	Vợ	44.200	0,18%
Trần Văn Huỳnh	Anh rể	20.000	0,08%

TỔ CHỨC NHÂN SỰ (tiếp tục)

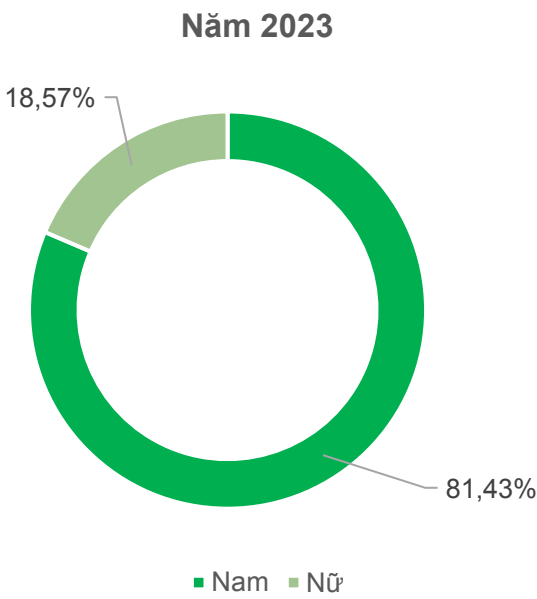
Số lượng cán bộ, nhân viên

STT	Tiêu chí	Năm 2022		Năm 2023	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
I	Theo trình độ lao động	69	100,00%	70	100,00%
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	36	52,17%	36	51,43%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	6	8,70%	7	10,00%
3	Lao động phổ thông	27	39,13%	27	38,57%
II	Theo giới tính	69	100,00%	70	100,00%
1	Nam	57	82,61%	57	81,43%
2	Nữ	12	17,39%	13	18,57%
III	Theo thời hạn HĐLĐ	69	100,00%	70	100,00%
1	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	7	10,14%	7	10,00%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	62	89,86%	63	90,00%
Tổng cộng		69	100,00%	70	100,00%

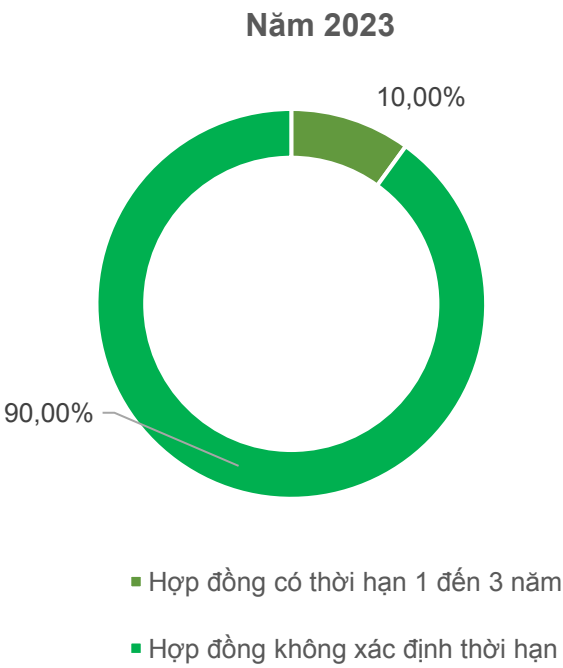
Theo trình độ lao động



Theo giới tính



Theo thời hạn HĐLĐ



Chính sách nhân sự

Tại MH3, trách nhiệm, tinh thần đoàn kết và sự gắn bó lâu dài là các tiêu chuẩn quan trọng trong việc tuyển dụng và đánh giá nhân sự. Công ty áp dụng chính sách quản lý nhân sự hiệu quả, tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp, công bằng và đầy tính nhân văn. MH3 luôn đồng hành và hỗ trợ nhân viên trong mọi tình huống, giữ vững đội ngũ và không giảm lương trong những giai đoạn khó khăn. Mỗi năm, công ty thực hiện chiến lược tìm kiếm và tuyển dụng nhân tài, mở rộng đội ngũ để chuẩn bị cho sự phát triển vững chắc trong tương lai.

MH3 tin tưởng rằng một đội ngũ nhân viên có năng lực và đầy tâm huyết sẽ là yếu tố then chốt đảm bảo sự thành công và tiến bộ bền vững của công ty.

Về tuyển dụng

Mỗi năm, Công ty đều xem xét theo nhu cầu nhân sự của từng phòng ban để thực hiện quá trình tuyển dụng, chọn lựa nhân sự phù hợp với từng chức vụ theo quy định. Tiêu chí chính trong quá trình tuyển dụng của Công ty là ưu tiên chọn lựa những ứng viên có trình độ chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm làm việc và có thái độ làm việc tốt. Thông tin về các vị trí tuyển dụng luôn được Công ty công bố trên trang web một cách rõ ràng, nhằm tối ưu hóa việc tìm kiếm ứng viên phù hợp.



Về đào tạo

Con người đóng vai trò quan trọng quyết định đến sự thành công của một tổ chức, Công ty hiểu rõ được điều đó, vì vậy luôn nỗ lực tổ chức và duy trì các hoạt động đào tạo nhằm cải thiện năng lực và chuyên môn của toàn thể người lao động. Tùy thuộc vào yêu cầu của từng bộ phận phòng ban, Công ty thiết kế các chương trình đào tạo linh hoạt, tập trung đúng vào trọng tâm chiến lược phát triển trung và dài hạn. Các khóa đào tạo được thiết kế sao cho kết hợp hiệu quả giữa đào tạo nội bộ, đào tạo từ bên ngoài, đào tạo ngắn hạn và dài hạn.



Về phúc lợi, đãi ngộ

Toàn bộ đội ngũ cán bộ công nhân viên đều được hưởng đầy đủ các chính sách phúc lợi, đãi ngộ theo quy định của pháp luật hiện hành, bao gồm việc tham gia Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp... Công ty tổ chức các chương trình kiểm tra sức khỏe định kỳ và chú trọng hỗ trợ kịp thời cho những trường hợp ốm đau, hỗ trợ nghỉ thai sản.

Đồng thời, đời sống tinh thần của cán bộ công nhân viên được Ban lãnh đạo quan tâm thông qua các hoạt động thể thao tập thể, các chuyến du lịch định kỳ, cùng với những sự kiện như tặng hoa và quà trong các dịp lễ quan trọng. Công ty hướng tới việc xây dựng một môi trường làm việc tốt nhất, nơi mà mọi cán bộ công nhân viên có thể tin tưởng, đóng góp và duy trì mối quan hệ lâu dài.

MH3 tự hào về đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp và dày dặn kinh nghiệm, hiểu biết sâu sắc về đầu tư kinh doanh và phát triển khu công nghiệp. Cán bộ nhân viên của MH3 không chỉ có kỹ năng chuyên môn tốt mà còn linh hoạt, sáng tạo và đầy nhiệt huyết.



Về lương, thưởng

Về chính lương thưởng, Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về chính sách đối với người lao động. Chính sách về lương của Công ty thường bao gồm 12 tháng lương cơ bản và các khoản thưởng được xác định dựa trên kết quả kinh doanh, cũng như các khoản thưởng đặc biệt cho các dịp Lễ và Tết.

Hàng năm, Công ty tiến hành đánh giá, bình chọn và xếp loại nhân viên, cung cấp chế độ khen thưởng tháng 13 dựa trên hiệu suất làm việc. Đối với các tập thể và cá nhân có trình độ chuyên môn cao và đạt được thành tích xuất sắc, chúng tôi thực hiện các chính sách khen ngợi nhằm khuyến khích sự nỗ lực và lòng hữu nghị, hỗ trợ mối quan hệ lâu dài với Công ty.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các khoản đầu tư lớn

Stt	Công trình	Giá trị			Ghi chú
		Theo kế hoạch 2023	Được phê duyệt	Khối lượng thực hiện	
I. Dự án KCN Minh Hưng III hiện hữu					
1	Công trình: XD nhà máy xử lý nước thải gđ4 công suất 2.550m3/ng,đêm	40.000	0	0	Chưa triển khai
2	Công trình: Hạ tầng kỹ thuật đường D2a dài 986m	15.967	12.604	9.536	Đạt khoảng 75%
3	Hạng mục: Mua xe cứu hoả phục vụ PCCC	4.000	2.500	2.468	Hoàn thành
II. Dự án mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2					
1	Công trình: Xác định giá đất cụ thể bồi thường giải phóng mặt bằng	490	473	0	Chuyển qua năm 2024
2	Công trình: Khảo sát và lập quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2, diện tích 577,53 ha	2.642	2.385	1.585	Chuyển qua năm 2024
3	Công trình: Lập dự án đầu tư mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2, diện tích 577,53 ha	2.050	2.050	14	Chuyển qua năm 2024
4	Công trình: Lập đánh giá tác động môi trường cho việc mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2, diện tích 577,53 ha	897	785	6	Chuyển qua năm 2024
5	Hạng mục: Rà phá bom mìn khu mở rộng	2.000	0	0	Chuyển qua năm 2024
6	Công trình: Đầu tư hệ thống XLNT giai đoạn 1 khu mở rộng	50.150	0		Chuyển qua năm 2024
7	Công trình: Hạ tầng kỹ thuật đường Khu mở rộng dài 1500m	74.171	0		Chuyển qua năm 2024
8	Mua máy định vị vệ tinh phục vụ đo cắm ranh mốc trong KCN	330	300	290	Hoàn thành
III. Dự án nhà ở công nhân KCN Minh Hưng III					
1	Hạng mục: Chuẩn bị đầu tư (Khảo sát địa chất; Lập phương án bồi thường; Lập bản đồ địa chính; Khảo sát địa hình; Quy hoạch chi tiết; Lập dự án đầu tư; Lập ĐTM)	5.000	0	0	Chuyển qua năm 2024
2	Trả lãi vay	3.000			
	TỔNG CỘNG	200.697	21.097	13.899	

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	%Tăng/giảm
1	Tổng giá trị tài sản	992.552	1.291.098	30,08%
2	Doanh thu thuần	82.321	154.476	87,65%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	58.012	55.304	-4,67%
4	Lợi nhuận khác	318	918	188,79%
5	Lợi nhuận trước thuế	58.329	56.222	-3,61%
6	Lợi nhuận sau thuế	48.851	45.192	-7,49%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	38,5%	15% (*)	-

(*) Tỷ lệ chi trả cổ tức 2023 sẽ được HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên 2024

Năm 2023, tình hình kinh tế thế giới còn gặp nhiều khó khăn và thách thức. Mâu thuẫn địa chính trị ngày càng gay gắt, toàn diện hơn đã ảnh hưởng đến quá trình phục hồi kinh tế sau dịch Covid 19. Lạm phát tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn neo ở mức cao, nhiều nền kinh tế lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cao; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm. Nhiều quốc gia, trong đó có các đối tác thương mại lớn của nước ta tăng trưởng chậm lại, nợ công tăng cao, tiềm ẩn nhiều rủi ro, tổng cầu thế giới suy giảm, tác động trực tiếp tới các quốc gia có độ mở kinh tế lớn, trong đó có Việt Nam.

Đứng trước những khó khăn của nền kinh tế, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long ghi nhận doanh thu thuần đạt 154.476 triệu đồng, tăng 87,65% so với cùng kỳ năm 2022, nguyên nhân từ khoản tiền thuê được Công ty TNHH MTV Dịch vụ Sản xuất Tân An thanh toán một lần đạt giá trị 73.174 triệu đồng.

Lợi nhuận hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu đến từ lợi nhuận kinh doanh cho thuê bất động sản và dịch vụ cung cấp nước sạch tại Khu công nghiệp, ngoài ra còn đến từ các khoản tiền gửi và đầu tư tài chính; năm 2023, ghi nhận đạt 55.304 triệu đồng, tương đương giảm 4,67% so với cùng kỳ. Trong năm, mặc dù đã có những công tác quản lý tài chính phù hợp nhưng trước tình hình kinh tế khó khăn ảnh hưởng đến các khách thuê, cho nên Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ quá hạn thanh toán với tổng số tiền 4,79 tỷ đồng trong khi năm 2022 thực hiện hoàn nhập 8,86 tỷ đồng, dẫn đến chỉ tiêu chi phí quản lý doanh nghiệp tăng tương ứng 13,65 tỷ đồng. Chính vì thế, lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm 7,49% so với năm 2022, đạt 45.192 triệu đồng.

Các công ty con, công ty liên kết: Không có

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Các chỉ số tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

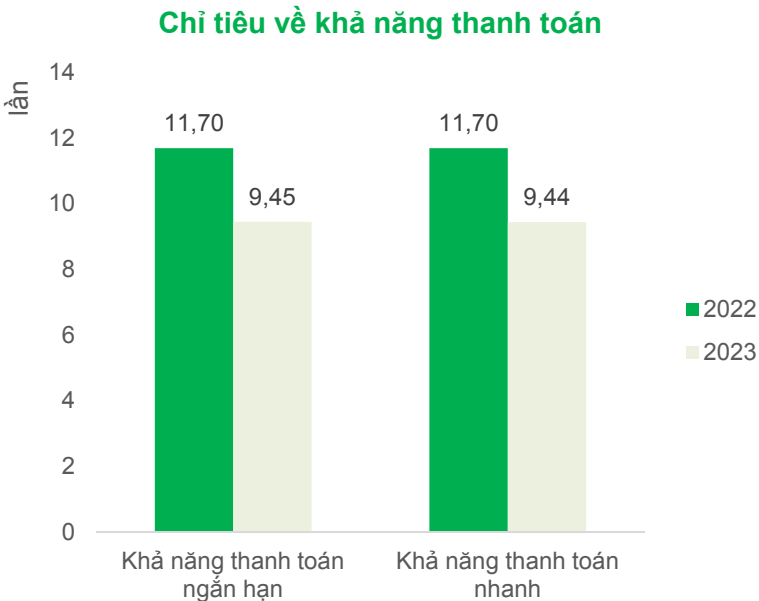
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	11,70	9,45
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	11,70	9,44
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	73,91	54,38
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	283,24	119,22
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	241,00	861,74
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,08	0,14
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	59,34	29,25
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	20,55	10,66
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,04	3,96
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	70,47	35,80

Chỉ tiêu khả năng thanh toán

Do đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty là cho thuê bất động sản khu công nghiệp nên giá trị hàng tồn kho luôn ở mức rất thấp so với quy mô của tài sản ngắn hạn, cho nên giá trị hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh của MH3 gần như là bằng nhau.

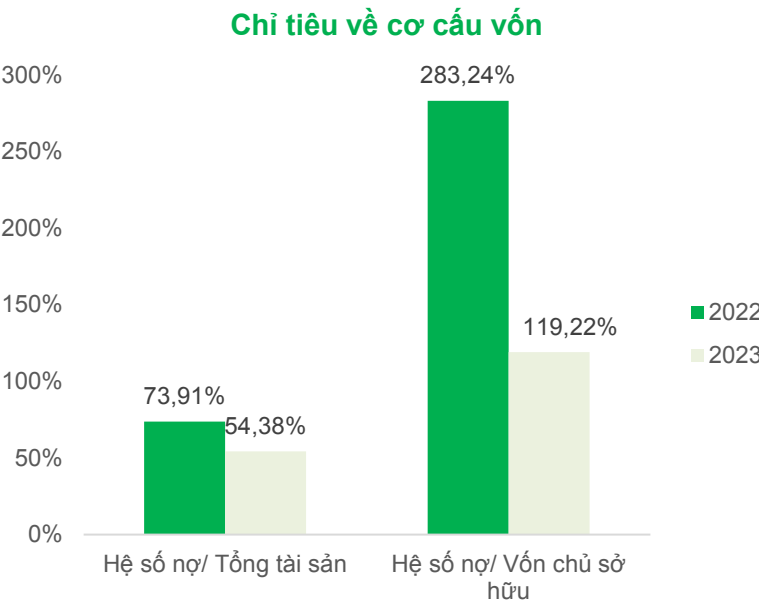
Hệ số thanh toán nhanh của Công ty năm 2023 vẫn duy trì ở mức cao, đạt 9,44 lần giảm so với mức 11,70 lần cùng kỳ. Do Công ty đang đợi quyết định của cơ quan thuế về việc miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định nên chưa thực hiện thanh toán 50% khoản tiền thuê đất và lệ phí trước bạ giá trị 56.487 triệu đồng.

Công ty luôn đảm bảo khả năng thanh toán trong vùng rất an toàn khi các khoản nợ ngân hàng không phát sinh (tính đến 31/12/2023 số dư bằng 0). Bên cạnh đó, Công ty luôn duy trì khoản tiền mặt và tiền gửi ngân hàng rất lớn, điều này giúp hoạt động kinh doanh của Công ty luôn đảm bảo khả năng thanh toán.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Năm 2023, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đều ghi nhận giảm. Trong đó, hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 73,91% xuống còn 54,38%. Nguyên nhân do tổng Tài sản tăng 298.547 triệu đồng tương ứng 30,08% so với năm trước, chủ yếu đến từ lượng tiền và tương đương tiền tăng lên do huy động từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Đối với hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu ghi nhận giảm sụt mạnh từ 283,24% xuống còn 119,22%, do trong năm Công ty tăng vốn điều lệ lên 240 tỷ đồng nhằm đáp ứng các điều kiện để thực hiện dự án mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2.



Nhìn chung, Công ty đảm bảo cơ cấu vốn ở một tỷ lệ an toàn giúp tránh các rủi ro về kiệt quệ tài chính ảnh hưởng đến việc duy trì hoạt động tại khu công nghiệp. Bên cạnh đó, các khoản nợ của doanh nghiệp đến từ doanh thu chưa thực hiện, đây là đặc thù của các doanh nghiệp kinh doanh phát triển bất động sản khu công nghiệp. Chính vì vậy, Công ty không phải chịu áp lực về mặt thanh toán tiền và các khoản nợ tín dụng ngân hàng.

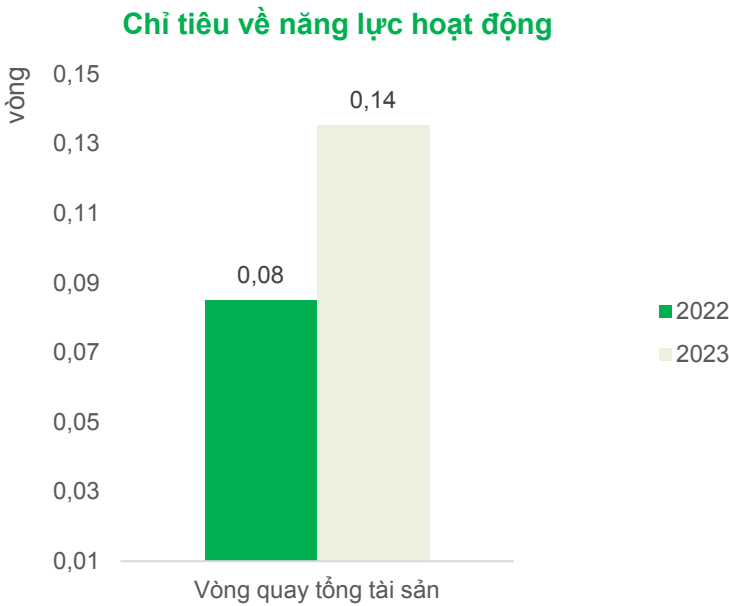
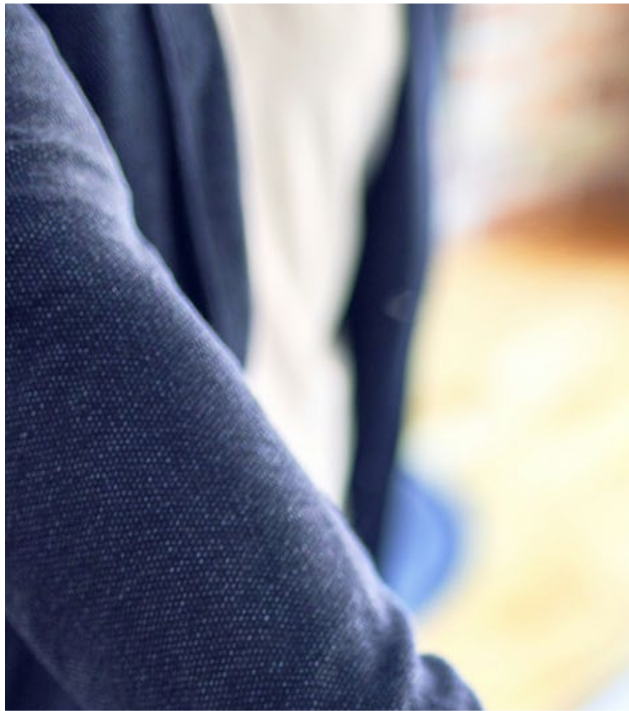
Chỉ tiêu năng lực hoạt động

Do đặc thù của sản phẩm hàng hóa bất động sản khu công nghiệp có chu kỳ kinh doanh thường kéo dài hàng chục năm nên chỉ số hàng tồn kho không phản ánh được đặc thù kinh doanh của Công ty.

Đối với vòng quay tổng tài sản, năm qua hoạt động kinh doanh của Công ty ghi nhận sự tăng trưởng mạnh về doanh thu thuần khi đạt 154.476 triệu đồng tăng 87,65% so với năm 2022, điều này đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản khu công

nghiệp vẫn duy trì tỷ lệ lấp đầy vẫn duy trì ở mức cao và có khoản doanh thu ghi nhận 1 lần từ khách hàng thuê đất. Do đó, chỉ tiêu về vòng quay tổng tài sản ghi nhận tăng mạnh từ 0,08 vòng lên 0,14 vòng, trong khi tài sản vẫn ghi nhận tăng mạnh một lượng tiền và tương đương tiền đang được gửi ngân hàng.

Trong tương lai, năng lực hoạt động sẽ còn được cải thiện khi Công ty thực hiện đầu tư dự án mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2 với số vốn đầu tư lên đến 2.500 tỷ đồng.

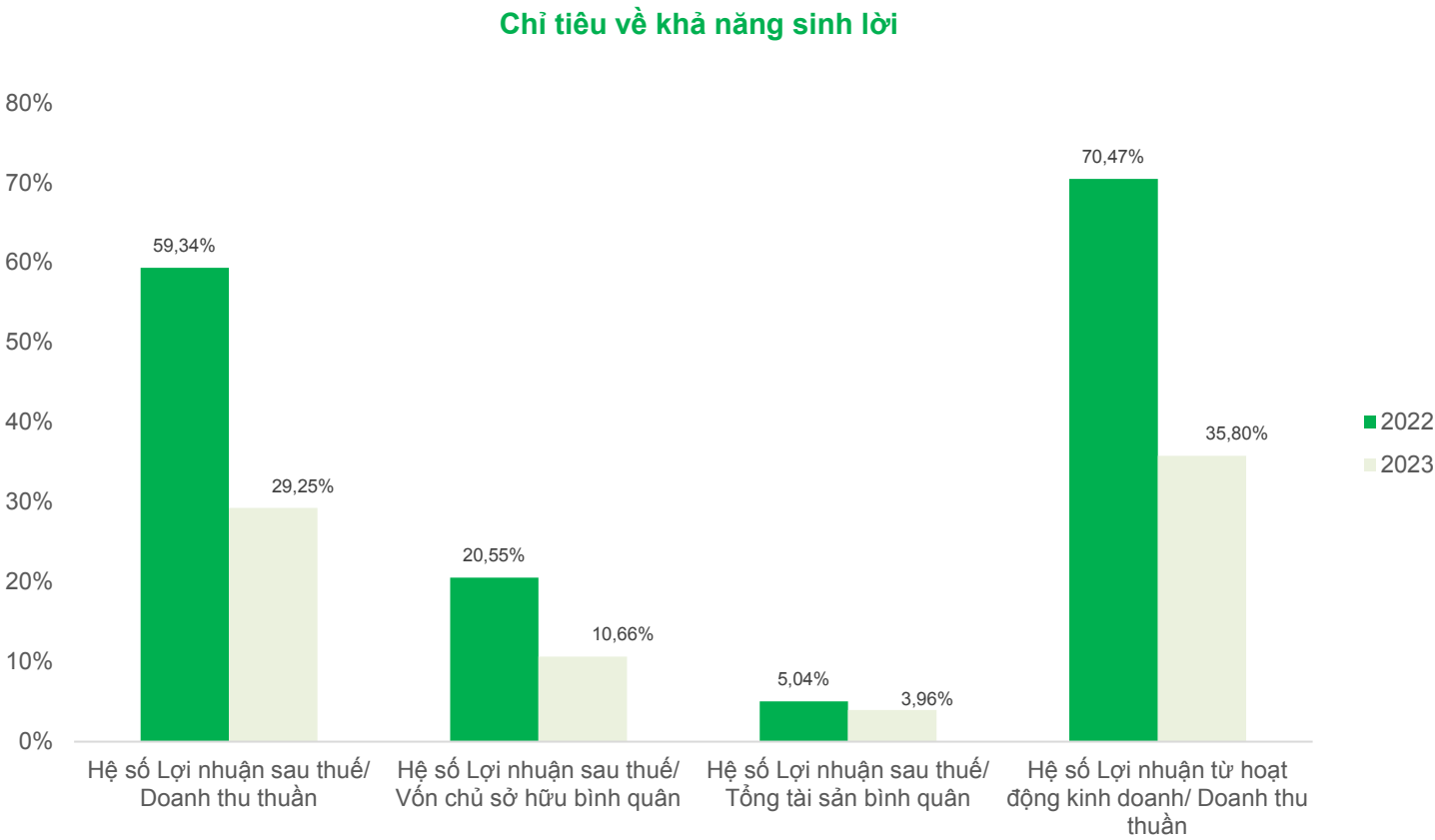


Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2023, nền kinh tế chung phải đối mặt với nhiều thách thức từ các cuộc mâu thuẫn chính trị cho đến tình hình lạm phát vẫn neo ở mức cao đã khiến cho hoạt động của các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long vẫn luôn duy trì tỷ lệ lấp đầy cao, tuy nhiên do các khách hàng kinh doanh gặp khó khăn ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh nên Công ty phải trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản nợ quá hạn thanh toán.

Bên cạnh đó, năm qua Công ty đã chào bán thành công cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 1:1 với số vốn huy động đạt 336 tỷ đồng, tuy nhiên dự án đang trong quá trình được các cấp thẩm quyền phê duyệt; vì vậy chưa mang lại doanh thu và lợi nhuận tương ứng.

Từ các nguyên nhân trên đã khiến cho các hệ số khả năng sinh lời của MH3 đều có sự giảm sút so với năm 2022, cụ thể, hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần đạt 29,25% giảm một nửa so với cùng kỳ, hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân từ mức 20,55% cùng kỳ giảm còn 10,66%, hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân đạt 3,96% giảm so với mức 5,04% cùng kỳ, hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần đạt 35,80% trong khi cùng kỳ đạt 70,47%.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần

Tổng số cổ phiếu đã phát hành **24.000.000** cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu chuyển nhượng tự do **23.433.855** cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng **566.145** cổ phiếu



Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

24.000.000 cổ phiếu



Số lượng cổ phiếu quỹ

0 cổ phiếu



Loại cổ phần



Mệnh giá cổ phần

10.000 đồng/cổ phần

Cơ cấu cổ đông lớn

Tính tại ngày 05/10/2023

Tên cổ đông	Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	3800100168-1	9.863.740	41,10%
Công ty cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên		9.069.173	37,79%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0% Theo Công văn số 6064/UBCK-PTTT ngày 12/09/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về Hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long.

Cơ cấu cổ đông theo phân loại

Tính tại ngày 05/10/2023

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
I. Cổ đông trong nước, nước ngoài					
1	Trong nước	267	23.347.500	233.475.000.000	97,28%
1.1	Nhà nước	0	0	0	0%
1.2	Tổ chức	2	18.932.913	189.329.130.000	78,89%
1.3	Cá nhân	265	4.414.587	44.145.870.000	18,39%
2	Nước ngoài	4	652.500	6.525.000.000	2,72%
2.1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	1	640.000	6.400.000.000	2,67%
2.2	Cá nhân	3	12.500	125.000.000	0,05%
Tổng cộng (1 + 2)		271	24.000.000	240.000.000.000	100%
II. Cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, cổ đông khác					
1	Cổ đông sáng lập	-	-	-	0%
2	Cổ đông lớn	2	18.932.913	189.329.130.000	78,89%
3	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	269	5.067.087	50.670.870.000	21,11%
Tổng cộng (2 + 3)		271	24.000.000	240.000.000.000	100%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

STT	Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn	Hình thức phát hành	Thẩm quyền
1	Năm 2007	120.000.000.000 đồng	120.000.000.000 đồng	Góp vốn lần đầu	Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Phước
2	Năm 2023	120.000.000.000 đồng	240.000.000.000 đồng	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết số 09/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/08/2022. - Nghị quyết 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2023 và các NQ HĐQT triển khai liên quan

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long không có giao dịch cổ phiếu quỹ.

Các chứng khoán khác

Năm 2023, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long ngoài phát hành cổ phần phổ thông thì không có phát hành các chứng khoán khác.



Phát triển mô hình Khu công nghiệp công nghệ cao, thân thiện môi trường là xu hướng tất yếu vì mang lại nhiều giá trị bền vững. MH3 luôn hướng đến phát triển mô hình này, góp phần bảo vệ môi trường, nâng cao chất lượng cuộc sống và phát triển bền vững cho cộng đồng.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Tác động lên môi trường

Công ty cổ phần Khu công nghiệp Cao Su Bình Long luôn nâng cao tinh thần ý thức bảo vệ môi trường và đóng góp vào chủ trương xây dựng Khu công nghiệp xanh, sạch, đẹp. Năm 2023, khối lượng khí phát thải của MH3 là 603.324 m³/giờ (Bao gồm tất cả các công ty trong KCN). Do vậy, Công ty không chỉ đầu tư trong việc duy trì hệ thống cây xanh mà còn tích cực trồng thêm cây xanh, giúp cải thiện chất lượng không khí tại Khu công nghiệp và tạo ra một môi trường làm việc lành mạnh cho toàn thể người lao động. Cây xanh đưa ra trồng phải đảm bảo chiều cao tối thiểu là 2,5m và đường kính thân cây ứng với chiều cao này là 8cm.

Ngoài ra, Công ty luôn khuyến khích các khách hàng thuê đất thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Các biện pháp cụ thể như sử dụng nguồn năng lượng tái tạo, quản lý chất thải hiệu quả, và áp dụng các công nghệ, máy móc thân thiện với môi trường.

Theo định hướng của Công ty, trong tương lai gần, dự án Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 dự kiến thu hút đầu tư vào KCN là các ngành công nghiệp sạch, mang tính truyền thống nhằm tận dụng nguồn nguyên liệu tại chỗ như: chế biến nông sản, chế biến lương thực, thực phẩm, may mặc, thuê đan,...

Kiến tạo

Không gian xanh

tại Khu công nghiệp

Cây xanh là yếu tố đóng vai trò quan trọng, ảnh hưởng rất lớn trong tổng thể kiến trúc cảnh quan toàn khu công nghiệp. Cây xanh được tổ chức thành một thể liên hoàn và thống nhất từ cây xanh sân vườn xí nghiệp công nghiệp đến các công trình công cộng, cây xanh đường phố, cây xanh cách ly và cây xanh công viên tập trung. Cây xanh trong Khu công nghiệp sẽ gồm các thành phần chủ yếu:

Cây xanh công viên tập trung



Hệ thống cây xanh dọc các trục giao thông

Bao quanh các phân khu nhà máy xí nghiệp với chiều rộng 8m tính từ chỉ giới đường đỏ vào ranh giới xây dựng xí nghiệp công nghiệp vừa mang chức năng thẩm mỹ vừa mang chức năng cải thiện vi khí hậu, giảm tiếng ồn và khói bụi. Chủ yếu bố trí cây xanh bóng mát kết hợp cây xanh cảnh quan và cây bụi. Phối kết cây trồng theo chủ đề, sử dụng các loại cây có tính trang trí mỹ thuật cao kết hợp với loại cây bụi nhỏ và thảm cỏ.

Hệ thống cây xanh trên đường

Cây bóng mát, cây trang trí trên hè phố, dải phân cách,... Quản lý, trồng, chăm sóc cây xanh phải tuân thủ theo quy định tại quyết định số 27/2013/QĐ-UBND ngày 30/5/2013 quy định về quản lý cây xanh trong địa bàn tỉnh Bình Phước và quyết định số 1986/QĐ-UBND ngày 18/9/2014 ban hành danh mục cây trồng, cây cấm trồng, cây trồng hạn chế trên đường phố công viên - vườn hoa và các khu vực công cộng khác trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Hệ thống cây xanh dọc theo các trục đường

- Vừa mang chức năng trang trí vừa góp phần cải thiện khí hậu, giảm tiếng ồn và bụi. Bố trí 2 loại cây xanh: cây xanh ở dải phân cách và cây xanh 2 bên vỉa hè:
- Đối với dải cây xanh ở dải phân cách bố trí cây trang trí có chiều cao trên 8m và các loại cây bụi, cây có lá, có hoa làm cảnh nhiều màu sắc như: cỏ nhung, tía tô cảnh, môn đốm, ô rô gân vàng, trắc bá ...
 - Đối với cây xanh 2 bên vỉa hè: bố trí đan xen từng đoạn các loại cây xanh bóng mát và có hoa như: Bằng lăng, Muồng hoa đào, chò nâu.

Cây xanh cách ly

Được chú trọng bố trí thành dải cây xanh ven khu công nghiệp, vừa mang chức năng cách ly kỹ thuật, vừa mang chức năng trang trí, góp phần làm phong phú không gian kiến trúc cảnh quan, làm giảm những tác động tiêu cực và độc hại sinh ra trong quá trình sản xuất như nhiệt độ, bụi, tiếng ồn và khí thải). Chủ yếu bố trí các loại cây bóng mát, xanh tốt quanh năm được sử dụng rộng rãi và phổ biến nhất.



Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Để đảm bảo chất lượng công trình, tiết kiệm chi phí và bảo vệ môi trường, Ban quản lý của dự án cần thực hiện tốt công tác quản lý nguồn nguyên vật liệu hiệu quả, bao gồm:

- Lập kế hoạch và dự toán nhu cầu nguyên vật liệu.
- Chọn nhà cung cấp uy tín, có đủ năng lực cung cấp nguyên vật liệu theo đúng tiêu chuẩn và chất lượng yêu cầu.
- Kiểm tra chất lượng nguyên vật liệu trước khi đưa vào sử dụng.
- Quản lý kho bãi hợp lý, đảm bảo an toàn và bảo quản nguyên vật liệu tốt nhất.
- Sử dụng nguyên vật liệu tiết kiệm, tái sử dụng khi có thể.
- Giám sát thi công để đảm bảo nguyên vật liệu được sử dụng đúng theo quy định.

Tiêu thụ năng lượng

Lượng điện tiêu thụ trực tiếp của Văn phòng Công ty là 1.365.579 KW, số tiền phải đóng là 2.873.054.667 đồng. Để tối thiểu mức tiêu thụ điện, Công ty luôn ưu tiên sử dụng các bóng đèn LED, thiết bị, máy móc có tính năng tiết kiệm năng lượng. Hệ thống điện, đèn đường cũng được kiểm tra và bảo trì định kỳ theo hướng dẫn của nhà sản xuất.

Tiêu thụ nước

Công ty sử dụng nguồn nước sạch từ các đơn vị cung cấp nước trên địa bàn huyện Chơn Thành tỉnh Bình Phước. Trong năm 2023, số lượng nước tiêu thụ để cung cấp cho các doanh nghiệp đầu tư tại Khu công nghiệp và vận hành các văn phòng là 2.413.290 m³, số tiền phải đóng là: 37.630.095.355 đồng. Công ty yêu cầu người lao động phải luôn tiết kiệm, giảm lãng phí nước trong quá trình làm việc và sinh hoạt hàng ngày.

BẢO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY (tiếp theo)

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Bảo vệ môi trường luôn là một vấn đề nóng được đặc biệt quan tâm trong suốt thời gian qua.

Công tác quản lý môi trường trong Khu công nghiệp

- Trong năm 2023 đã phối hợp với Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước kiểm tra, hướng dẫn các Công ty thứ cấp đang hoạt động trong KCN thực hiện các quy định của pháp luật trong lĩnh vực Bảo vệ môi trường theo quy định của pháp luật.
- Tuyên truyền các quy định mới của pháp luật về Bảo vệ môi trường đối với các nhà đầu tư thứ cấp trong KCN Minh Hưng III như: Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2022; Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính Phủ và Thông tư số 02/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường; Nghị định số 45/2022/NĐ-CP ngày 07 tháng 7 năm 2022 của Chính Phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực Bảo vệ môi trường có hiệu lực từ ngày 25 tháng 8 năm 2022.
- Xây dựng và ban hành Quy chế Bảo vệ môi trường trong KCN Minh Hưng III theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

Công tác vận hành Nhà máy lý nước thải

- Nhà máy xử lý nước thải đang vận hành giai đoạn 1,2,3 có công suất 6.000 m³/ ngày.đêm tiếp nhận và xử lý nước thải của 14 Công ty thứ cấp với tổng số m³ nước thải xử lý là 1.421.531 m³ trung bình 4.256 m³/ngày.đêm. Công tác vận hành ổn định, nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn cho phép và truyền kết quả quan trắc online các chỉ tiêu lưu lượng đầu ra, đầu ra, TSS, COD, PH thường xuyên và liên tục về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước theo quy định của pháp luật.
- Trong năm qua, Công ty không bị phạt vì vi phạm các quy định liên quan đến bảo vệ môi trường.



Chính sách liên quan đến người lao động

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Tổng số lượng người lao động (người)	66	66	68	70
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	13.581.097	11.800.935	13.467.501	14.532.526

Tình hình lao động Công ty

Tổng số cán bộ công nhân viên Công ty đến thời điểm hiện tại là 70 người bao gồm:

- Người quản lý: 04 người.
- Lao động quản lý: 07 người.
- Người lao động: 59 người.

Tiền lương và thu nhập bình quân toàn Công ty

- Lao động bình quân: 70 người
- Quỹ lương kế hoạch năm 2023: 10.219.945.440 đồng.
- Quỹ lương thực hiện năm 2023: 11.101.881.72 đồng đạt 108,63 % so với kế hoạch.
- Tiền lương bình quân toàn công ty: 13.216.526 đồng/ người/ tháng
- Tổng thu nhập bình quân toàn công ty: 14.532.526 đồng/ người/ tháng
- Tiền lương CBCNV được Công ty chuyển khoản vào tài khoản từng cá nhân tại ngân hàng Vietcombank. Tính đến thời điểm báo cáo không có CBCNV nào thắc mắc khiếu nại về chế độ tiền lương và các chính sách liên quan tới lương và thu nhập.

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Công ty luôn làm tốt công tác chăm lo đời sống vật chất cho người lao động, đời sống của Người lao động được nâng cao qua từng năm, ngoài ra còn phối hợp với Công đoàn cơ sở thường xuyên tổ chức các hoạt động TDTT, VHVN nhằm nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động. Trong năm 2023, Công ty đã chăm lo đời sống cho Người lao động cụ thể như sau:

- Đã tổ chức tham quan, nghỉ mát cho toàn thể Người lao động với số tổng số tiền là 528.250.000 đồng.
- Chi thăm hỏi, hiếu hỷ với số tiền 11.400.000 đồng.
- Chi hỗ trợ khó khăn đột xuất, ốm đau, thai sản cho người lao động với số tiền: 20.000.000 đồng.
- Chi các hoạt động phong trào TDTT, VHVN với số tiền: 70.610.000 đồng.
- Tổ chức phát bánh trung thu cho các cháu thiếu nhi con em CB.CNV với số tiền 52.402.776 đồng

- Công ty vẫn đang duy trì hỗ trợ tiền ăn giữa ca cho NLĐ với số tiền là 25.000 đồng/ công làm việc.
- Ngoài ra, Công ty luôn làm tốt công tác chăm sóc sức khỏe Người lao động, công tác ATVSLĐ theo quy định của Pháp luật lao động và Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, cụ thể như sau:
 - + Mua sắm và trang cấp phương tiện, bảo hộ lao động cho NLĐ với số tiền 57.157.900 đồng.
 - + Bồi dưỡng độc hại bằng hiện vật cho NLĐ với số tiền 86.137.499 đồng.
 - + Công ty đã tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho Người lao động với số tiền 50.995.000 đồng.

Song song với đó, Công ty luôn đồng hành Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam trong công tác khuyến học khuyến tài, Công ty đã ủng hộ số tiền là: 100.000.000 đồng.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
- KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
- GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN
- BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Những thuận lợi và khó khăn trong năm 2023

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	TH2023/TH2022	TH2023/KH2023
Doanh thu thuần	82.321	85.344	154.476	187,65%	181,00%
Lợi nhuận trước thuế	58.329	52.337	56.222	96,39%	107,42%
Tỷ trọng LNTT/Doanh thu thuần	70,86%	61,32%	36,40%	51,37%	59,35%
Tỷ lệ chi trả cổ tức	38, 5%	Tối thiểu 15%	7%(tạm ứng đợt 1)	-	-

Khó khăn

- Tình hình kinh tế của nước ta diễn ra trong bối cảnh triển vọng kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức khi cạnh tranh chiến lược của các nước lớn làm phức tạp thêm vấn đề về an ninh, kinh tế, đầu tư trên toàn cầu. Lạm phát vẫn neo ở mức cao nhưng đã hạ nhiệt so với năm 2022; các nước lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất diễn biến tăng, ... tác động đến hoạt động thương mại và đầu tư toàn cầu.
- Dự án mở rộng khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 vẫn đang trong quá trình chờ Chính phủ phê duyệt, do đó ảnh hưởng đến tiến độ dự kiến của dự án.
- Cạnh tranh lao động làm việc trong các khu công nghiệp ngày một tăng cao.
- Tiền thuê đất phải nộp Ngân sách của Khu công nghiệp hiện bị áp giá quá cao do mức độ phát triển nóng của khu vực đang gây khó khăn về mặt tài chính của Khu công nghiệp.

Thuận lợi

Vị thế của Việt Nam đang ngày một được nâng cao trong mắt các nhà đầu tư quốc tế, nước ta đang tích cực hội nhập, tham gia vào các Hiệp định thương mại như TPP, AFTA... Do đó, đã góp phần tạo sự hấp dẫn cho môi trường đầu tư, tạo điều kiện thúc đẩy các doanh nghiệp trong và ngoài nước xem xét mở rộng và đầu tư.

Công ty có lợi thế hoạt động trên địa bàn thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước - một trong những tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế và phát triển công nghiệp hàng đầu tại Đông Nam Bộ với hệ thống giao thông đang ngày càng hoàn thiện như:

- Chơn Thành án ngữ Phía Nam Tây Nguyên và Đông Bắc Sài Gòn, nơi có hai tuyến quốc lộ 13 và 14 đi qua, đồng thời tuyến đường Hồ Chí Minh cũng đang trong giai đoạn thi công sắp hoàn chỉnh; những đường giao thông quan trọng của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam chạy qua và giao nhau ở trung tâm thị trấn của huyện, đồng thời là huyết mạch nối liền các tỉnh biên giới miền Đông Nam Bộ, Tây Nguyên và Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài hai trục đường chính, Chơn Thành còn có nhiều đường liên xã, hình thành một mạng lưới giao thông thuận lợi cho việc giao lưu, phát triển kinh tế, văn hóa trong và ngoài huyện.
- Trong tương lai gần, đường cao tốc Mỹ Phước - Tân Vạn tại Bình Dương sẽ kết nối với Bình Phước sẽ tạo cho Bình Phước nói chung và huyện Chơn Thành nói riêng có điều kiện giao thông thuận tiện đến Tp. Hồ Chí Minh và các đầu mối giao thông quốc tế như Sân bay Long Thành, Tân Sơn Nhất, cảng nước sâu Thị Vải, cảng Cát Lái, v.v...
- Bên cạnh đó, Chơn Thành cũng nằm trên trục đường sắt Xuyên á; có đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh đi cửa khẩu Hoa Lư được hình thành trong thời gian tới sẽ là cầu nối và đòn bẩy thúc đẩy giao thương giữa các khu vực.

Công ty luôn nhận được sự quan tâm và hỗ trợ thường xuyên, kịp thời của các cấp lãnh đạo UBND tỉnh, các Sở ban ngành và Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG) đã giúp Công ty vượt qua một năm với nhiều sự kiện bất ổn từ chính trị đến kinh tế trên thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng. Bên cạnh đó, yếu tố quan trọng chính là sự đồng lòng, đoàn kết của toàn thể Ban lãnh đạo, cán bộ công nhân viên của Công



Những tiến bộ Công ty đã đạt được

Năm qua, Công ty có những biện pháp quản lý tài chính phù hợp nhằm duy trì tình hình tài chính ổn định tránh mất cân đối nguồn và gặp các rủi ro về mặt thanh toán. Công ty luôn nỗ lực chấp hành nghiêm chỉnh các quy định pháp luật, các nghĩa vụ thuế, công bố đầy đủ thông tin trong mục Quan hệ cổ đông trên website bằng việc sử dụng giải pháp tư vấn công bố thông tin để đảm bảo tính minh bạch đối với mọi thông tin liên quan đến Công ty trên thị trường chứng khoán.

Về Dự án KCN Minh Hưng III giai đoạn 2 có những bước tiến triển như sau:

- Ngày 15/6/2023 Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã có Báo cáo thẩm định số 4638/BC-BKHĐT về hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2. Tại mục V. Kiến nghị của Bộ Kế hoạch và Đầu tư yêu cầu Công ty phối hợp với cơ quan quản lý đất đai của tỉnh Bình Phước giải trình làm rõ hiện trạng sử dụng đất của Dự án và phối hợp với UBCKNN khẩn trương hoàn tất các thủ tục để đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.
- Ngày 23/6/2023 Công ty đã có báo cáo giải trình làm rõ hiện trạng sử dụng đất của Dự án gửi UBND tỉnh, BQL KKT và Sở Tài nguyên – Môi trường.
- Ngày 28/11/2023 Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội đã có Quyết định số 1197/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty CP KCN cao su Bình Long.

Hiện nay, Công ty vẫn tiến hành chuẩn bị các công việc chuẩn bị đầu tư dự án như: Xác định giá đất cụ thể bồi thường giải phóng mặt bằng; Khảo sát và lập quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000; Lập dự án đầu tư; Lập đánh giá tác động môi trường và các công tác khác.

Đến nay, Công ty vẫn đang phối hợp với cơ quan chức năng của tỉnh để hoàn tất việc giải trình thêm các nội dung theo yêu cầu của Bộ KHĐT.

Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Tỷ trọng	Năm 2023	Tỷ trọng	% Tăng giảm
Nợ ngắn hạn	52.368	7,14%	96.226	13,70%	83,75%
Nợ dài hạn	681.194	92,86%	605.922	86,30%	-11,05%
Tổng nợ phải trả	733.563	100%	702.148	100%	-4,28%

Tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính 2023, tổng Nợ phải trả của Công ty giảm nhẹ 4,28% so với cùng kỳ, đạt 702.148 triệu đồng. Trong đó, Nợ dài hạn giữ tỷ trọng lớn khi chiếm đến 86,30% tổng nợ phải trả, chủ yếu chiếm phần lớn bởi khoản Doanh thu chưa thực hiện lên đến 585.330 triệu đồng, đây là đặc thù hoạt động kinh doanh bất động sản khu công nghiệp của Công ty. Về Nợ ngắn hạn chiếm 13,70% trong cơ cấu Nợ phải trả, đạt 96.226 triệu đồng, trong khi cùng kỳ ghi nhận chỉ 52.368 triệu đồng. Trong năm Công ty đã thanh toán hết các khoản vay ngắn hạn, tuy nhiên khoản tiền thuê đất và lệ phí trước bạ phải nộp Nhà nước chưa được Công ty thanh toán do phải chờ quyết định của cơ quan thuế về việc miễn giảm tiền thuê đất theo quy định.

Như vậy, tính đến thời điểm 31/12/2023 Công ty không có khoản Vay và nợ thuê tài chính, giúp đảm bảo an toàn trong hoạt động kinh doanh và tài chính. Tuy nhiên, trong tương lai khi được Chính phủ phê duyệt thực hiện Dự án mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2, Công ty sẽ sử dụng các khoản vay dài hạn để tài trợ một phần cho dự án.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Tỷ trọng	Năm 2023	Tỷ trọng	% Tăng giảm
Tài sản ngắn hạn	612.628	61,72%	908.999	70,41%	48,38%
Tài sản dài hạn	379.924	38,28%	382.100	29,59%	0,57%
Tổng tài sản	992.552	100%	1.291.098	100%	30,08%

Tại ngày 31/12/2023, Công ty ghi nhận Tổng tài sản đạt 1.291.098 triệu đồng tăng 298.547 triệu đồng so với năm ngoái, tương đương tăng 30,08%. Trong năm, Công ty đã huy động nguồn từ cổ đông hiện hữu với số tiền 336 tỷ đồng, hiện đang được Công ty gửi tạm ngân hàng chờ thực hiện dự án mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2.

Về chất lượng tài sản của MH3 luôn đảm bảo an toàn và nền tảng để tăng trưởng doanh thu lợi nhuận trong tương lai. Tài sản ngắn hạn tại thời điểm kết thúc năm tài chính đạt 908.999 triệu đồng tăng 48,38% so với năm 2022 và chiếm 70,41% trong cơ cấu tổng tài sản. Trong tài sản ngắn hạn chủ yếu là khoản Tiền và các tương đương tiền đạt 341.024 triệu đồng và Đầu tư tài chính ngắn hạn đạt 532.384 triệu đồng, chủ yếu là tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Trong khi đó, Tài sản dài hạn đạt 382.100 triệu đồng, không có sự biến động nhiều so với năm 2022, chiếm tỷ trọng 29,59% trong cơ cấu tổng tài sản. Tuy tài sản dài hạn không có biến động nhiều, nhưng trong cơ cấu thì có sự thay đổi khi tài sản cố định ghi nhận tăng lên khi Công ty đã hoàn thành các dự án thoát nước, xử lý rác thải, nâng cấp hệ thống; cùng với đó, Bất động sản đầu tư ghi nhận tăng lên khi Công ty hoàn thành các hệ thống đường sá trong khu công nghiệp; điều này, tương ứng sự giảm sụt Tài sản dở dang dài hạn. Năm qua, doanh thu phát sinh từ Bất động sản đầu tư của Công ty đạt 90.417 triệu đồng trong khi cùng kỳ chỉ 20.454 triệu đồng, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày 31/12/2023.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Năm 2023, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã tiếp tục triển khai các quy trình cải tiến cơ cấu tổ chức, chính sách và bộ máy quản lý. Công ty đã tiến hành rà soát, kiểm tra và đánh giá tình hình hoạt động để tìm ra các giải pháp cụ thể nhằm tối ưu hóa cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ của từng bộ phận, phù hợp với hướng phát triển của Công ty.

Công tác bảo vệ an ninh trật tự KCN

Đã duy trì việc phối kết hợp với lực lượng bảo vệ của các công ty và các ban ngành quản lý tại địa phương, đặc biệt là Đoàn Công An chuyên trách tại KCN và Ban chỉ huy Quân sự thị xã Chơn Thành được thành lập và hoạt động trong KCN, ngoài ra còn phối kết hợp với lực lượng dân quân của Phường Minh Hưng nên việc giữ gìn an ninh trật tự tại KCN luôn đảm bảo. Thường xuyên phối hợp với Phòng PA04 - Công an tỉnh Bình Phước, CA thị xã Chơn Thành tổ chức các đợt tuyên truyền pháp luật, hướng dẫn, nhắc nhở các doanh nghiệp trong KCN có lao động nước ngoài tuân thủ quy định pháp luật về lao động, xuất cảnh, nhập cảnh, cư trú, các quy định khác có liên quan nhằm đảm bảo các doanh nghiệp thực hiện đúng quy định pháp luật, không để xảy ra sai phạm. Đồng thời tổ chức nắm tình hình kịp thời phát hiện, tham mưu xử lý dứt điểm các vụ việc, không để tình hình phức tạp kéo dài ảnh hưởng đến ANCT và TTATXH tại địa phương.

Công tác chuyển đổi số

Công ty luôn tham gia và hưởng ứng tích cực hoạt động chuyển đổi số do Nhà nước và Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam đang triển khai, từng bước phát triển chuyển đổi số nhằm hạn chế sử dụng văn bản giấy, tăng cường được công tác bảo mật và hạn chế được mất dữ liệu máy chủ khi bị virus hay tin tặc tấn công. Ví dụ: Đang sử dụng hệ thống quản lý văn bản do Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam triển khai, đang dần chuyển đổi chữ ký số thay cho chữ ký sống truyền thống, đầu tư và đang sử dụng hệ thống camera và âm thanh phục vụ cho các cuộc họp trực tuyến....

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN: không có



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ % KH so với TH năm 2023
I	Tổng doanh thu	196.471,37	123.070,00	62,64
1	Sản xuất kinh doanh	154.475,72	87.550,00	56,68
2	Hoạt động tài chính	41.067,22	35.170,00	85,64
3	Hoạt động khác	928,43	350,00	37,70
II	Tổng chi phí	134.190,86	72.647,00	54,14
1	Sản xuất kinh doanh	134.177,61	72.637,00	54,13
2	Hoạt động tài chính	2,62	0,00	
3	Hoạt động khác	10,63	10,00	94,07
III	Lợi nhuận trước thuế	62.280,51	50.423,00	80,96
1	Sản xuất kinh doanh	20.298,11	14.913,00	73,47
2	Hoạt động tài chính	41.064,60	35.170,00	85,65
3	Hoạt động khác	917,80	340,00	37,05
IV	Lợi nhuận sau thuế	50.127,59	40.888,00	81,57
V	Các khoản nộp ngân sách	75.497,43	36.309,00	48,09

Công tác cho thuê đất

Hiện tại quỹ đất cho thuê của KCN chỉ còn 6.831,1m2 (đất Dịch vụ sau lưng NGH), BĐH vẫn đang tìm phương án điều chỉnh chuyển đổi vị trí, sau đó, KCN sẽ tích cực tìm dự án phù hợp với vị trí còn lại này.

Công tác lao động, tiền lương, thu nhập, chăm lo cho NLD

Phấn đấu thực hiện đạt và vượt các kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty do Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam và Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đề ra, để tiền lương và thu nhập bình quân của Người lao động năm 2024 sẽ đạt và vượt so với kế hoạch đề ra. Công ty sẽ làm tốt hơn nữa công tác chăm lo cho người lao động, tiếp tục đẩy mạnh phối hợp với các tổ chức Công đoàn, Đoàn Thanh niên làm tốt công tác chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho NLD, đảm bảo tiền lương và thu nhập để NLD an tâm lao động.

Công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư

Tiếp tục cập nhật, cung cấp thông tin về dự án mở rộng giai đoạn 2 của KCN cho các đầu mối, nhà đầu tư tiềm năng.
Duy trì công tác tiếp thị, quảng bá, tham gia các hội thảo xúc tiến đầu tư tìm kiếm cơ hội hợp tác cũng như quảng bá KCN.
Công tác Tài chính kế toán
Tiếp tục làm tốt công tác hạch toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh, theo dõi, tập hợp chi phí đầu tư, nguồn vốn, tài sản, công nợ...
Làm tốt công tác báo cáo tài chính định kỳ theo yêu cầu của các cơ quan nhà nước và phục vụ yêu cầu quản lý của Công ty; đồng thời lập các báo cáo về thuế, thống kê nộp cho các cơ quan nhà nước kịp thời theo quy định.
Tiếp tục cơ cấu tiền gửi ngân hàng theo Nghị quyết HĐQT.
Công tác Xây dựng cơ bản
Triển khai các công việc theo kế hoạch 2024 được phê duyệt.
Tiếp tục thực hiện các hạng mục chuyển tiếp của phần mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2 khi có chủ trương đầu tư của TTCP.

Công tác chăm sóc khách hàng & công tác khác

Tiếp tục tích cực hỗ trợ, giúp đỡ, hướng dẫn khách hàng trong việc thực hiện các thủ tục pháp lý, giới thiệu các đối tác cung cấp các dịch vụ trong sản xuất kinh doanh và trong hoạt động cho nhà đầu tư.
Hỗ trợ nhà đầu tư tuyển dụng lao động, & các vấn đề khác trong hoạt động ...
Cập nhật các văn bản pháp lý nhằm hỗ trợ cho nhà đầu tư.
Theo dõi, chốt chỉ số, tính tiền sử dụng nước sạch & nước thải hàng tháng của các nhà đầu tư trong KCN.





BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Với mục tiêu trở thành Khu công nghiệp xanh, sạch và thân thiện với môi trường, Công ty không ngừng nỗ lực để bảo vệ môi trường, luôn tuân thủ theo quy định pháp luật. Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên luôn tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc mọi quy định nhằm bảo vệ cảnh quan và hệ sinh thái.

Công ty đặc biệt chú trọng vào công tác xử lý nước thải, duy trì vệ sinh môi trường và giữ cho không khí xung quanh Khu công nghiệp luôn trong sạch. Đồng thời, Công ty luôn khuyến khích cán bộ công nhân viên tham gia vào việc bảo vệ môi trường, thực hiện tiết kiệm năng lượng và sử dụng các sản phẩm thân thiện với môi trường.

Công ty tổ chức định kỳ các buổi tuyên truyền nhằm nâng cao nhận thức của tất cả cán bộ công nhân viên về tầm quan trọng khi bảo vệ môi trường. Công ty không chỉ cam kết thực hiện những biện pháp cụ thể mà còn hy vọng tạo động lực và ý thức chung trong việc giữ gìn và bảo tồn nguồn lực thiên nhiên.

Công tác quản lý môi trường trong KCN

Thường xuyên giám sát việc thực hiện cam kết về bảo vệ môi trường đối với đối với các Công ty thứ cấp đang hoạt động trong KCN.

Tăng cường tuyên truyền việc chấp hành quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường đối với các Công ty thứ cấp.

Công tác vận hành Nhà máy xử lý nước thải

- Nhà máy xử lý nước thải đang tiếp nhận và xử lý nước thải của 16 Công ty thứ cấp. Năm 2023 xử lý 1.316.812 m3. trung bình 3.607 m3/ngày.đêm.
- Công tác vận Nhà máy xử lý nước thải ổn định, chất lượng nước thải sau xử lý đạt QCVN 40:2011/BTNMT cột A trước khi xả ra nguồn tiếp nhận (suối Bưng Rục).
- Trạm quan trắc nước thải tự động – nhà máy XLNT hoạt động ổn định đáp ứng được quy định về kỹ thuật đối với trạm quan trắc nước thải tự động theo quy định của pháp luật.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Để đảm bảo sự phát triển lâu dài, Công ty luôn coi trọng việc xây dựng một nền tảng cộng đồng vững mạnh như một yếu tố cốt lõi. Với ý thức sâu sắc về trách nhiệm và nghĩa vụ đối với cộng đồng địa phương, Công ty đã tích cực tham gia đóng góp và tài trợ cho các dự án cộng đồng tại khu vực đang gặp khó khăn.

Công ty không chỉ cam kết tài trợ cho các chương trình giáo dục nhằm nâng cao chất lượng giáo dục trong cộng đồng địa phương, mà còn hướng tới việc xây dựng một tương lai tươi sáng hơn cho thế hệ trẻ. Ngoài ra, Công ty luôn tôn trọng và đáp ứng đúng những giá trị văn hóa và truyền thống đặc sắc của cộng đồng trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Nhằm mục tiêu phát triển bền vững, Công ty đặc biệt quan tâm đến vấn đề người lao động. Công ty không chỉ đảm bảo lương thưởng và các phúc lợi công bằng, hợp lý cho đội ngũ nhân viên mà còn tích cực đào tạo nhằm nâng cao năng lực làm việc của toàn thể người động. Điều này giúp nhân viên thích nghi linh hoạt với những thay đổi trong công việc và đóng góp tích cực cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Để đảm bảo sự gắn bó lâu dài của đội ngũ người lao động, Công ty đã xây dựng một môi trường làm việc tốt, an toàn và thoải mái, tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên có thể tỏa sáng và đạt được động lực cao nhất trong công việc hàng ngày.

Công ty luôn kịp thời khen thưởng cho các tập thể, cá nhân có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua, lao động nhằm khích lệ người lao động. Cụ thể:

- Chi khen thưởng hoàn thành nhiệm vụ sản xuất, kinh doanh 06 tháng đầu năm với tổng số tiền 126.200.000 đồng.
- Các ngày Lễ, Tết trong năm, Công ty đều tặng quà bằng tiền mặt cho mỗi người lao động là 1.000.000 đồng/người.
- Công ty đã chi khen thưởng ABC cho người lao động với mức tiền loại A 10.000.000 đồng, loại B 8.000.000 đồng, loại C 6.000.000 đồng

Năm 2023, Công ty cổ phần KCN Cao su Bình Long tham dự Hội thao Khối thi đua số 8 (Khối các KCN) do Công ty CP KCN An Điền làm khối trưởng. Công ty đã giành được nhiều thứ hạng cao trong Hội thao như: Giải nhì bóng đá nam, giải tư môn kéo co, giải ba toàn đoàn.

Ngoài ra, Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam đã ban hành Quyết định số 662/QĐ-CSVN ngày 20/12/2023 về việc tặng Bằng khen cho đơn vị có thành tích xuất sắc trong phong trào Khối thi đua năm 2023 do Khối thi đua số 8 – Khối các KCN bình xét.





BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY
- ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Về tình hình kinh doanh

Trong năm 2023, Công ty vẫn tiếp tục phát triển thêm một số khách hàng mới và tăng cường các hoạt động thu hút nhà đầu tư vào Khu công nghiệp Minh Hưng III, nhằm chuẩn bị cho việc mở rộng giai đoạn 2 sắp tới. Công ty cũng đã thực hiện công tác chăm sóc khách hàng tận tâm, chu đáo, đồng thời đảm bảo an ninh trật tự và môi trường trong Khu công nghiệp.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành công ty tận dụng tối đa nội lực và các lợi thế hiện có, cùng tinh thần đoàn kết của toàn bộ cán bộ công nhân viên, nhằm thực hiện tốt các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2023. Bên cạnh đó, Công ty tập trung chỉ đạo thực hiện các thủ tục, xin phép cho dự án mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 với diện tích 577,53 ha, với tổng mức đầu tư hạ tầng giai đoạn 2 là 2.500 tỷ đồng, tổng diện tích KCN Minh Hưng III sau khi mở rộng 869,8 ha

Năm 2023, nền kinh tế của nước ta và thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức khi các nước lớn có sự cạnh tranh về mặt chiến lược ngày càng gay gắt, sâu rộng hơn; sự phức tạp hơn trong xung đột Nga – Ukraine; chiến tranh ở khu vực Trung Đông đã tác động vào quá trình phục hồi kinh tế của Việt Nam và các nước trên Thế giới. Bên cạnh đó, cạnh tranh lao động Khu công nghiệp diễn ra gay gắt dẫn đến trong Khu công nghiệp thiếu hụt nguồn lao động, lương tối thiểu vùng nơi KCN đóng chân cao nhất tỉnh Bình Phước.



Về kết quả kinh doanh 2023, Doanh thu thuần của Công ty đạt 154.476 triệu đồng tăng trưởng 87,65% so với cùng kỳ năm trước, đạt 181,00% kế hoạch đề ra. Nguyên nhân do trong năm, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ số tiền giá trị 73.174 triệu đồng nhận trước tiền thuê (trong nhiều năm) đối với hợp đồng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp ký với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Sản xuất Tân An. Tuy nhiên, Lợi nhuận sau thuế của Công ty giảm 7,49% so với năm 2022, đạt 45.192 triệu đồng, hoàn thành 107,42% kế hoạch.

Trong năm, mặc dù đã có những công tác quản lý tài chính phù hợp nhưng trước tình hình kinh tế khó khăn ảnh hưởng đến các khách thuê, cho nên Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ quá hạn thanh toán với tổng số tiền 4,79 tỷ đồng trong khi năm 2022 thực hiện hoàn nhập 8,86 tỷ đồng, dẫn đến chỉ tiêu chi phí quản lý doanh nghiệp tăng tương ứng 13,65 tỷ đồng, từ đó tác động trực tiếp đến lợi nhuận của Công ty.

Về đầu tư xây dựng

Hội đồng quản trị tiếp tục quản lý, theo dõi, giám sát các hồ sơ thực hiện triển khai thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật phục vụ nhà đầu tư đã thuê đất trong khu công nghiệp.

Tiếp tục chỉ đạo Ban điều hành thực hiện công tác quyết toán các công trình đã hoàn thành xong công việc và đã nghiệm thu.

Về công tác tổ chức, quản trị, điều hành, quản lý

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị và toàn thể Ban lãnh đạo, cán bộ công nhân viên đã phấn đấu không ngừng để triển khai một loạt biện pháp kinh doanh nhằm vượt qua khó khăn và đạt được mục tiêu doanh thu, lợi nhuận theo kế hoạch đã đề ra từ đầu năm. Nhờ vào sự đóng góp và nỗ lực không mệt mỏi này, Công ty đã duy trì được vốn và tình hình tài chính ổn định, an toàn.

Về công tác bảo vệ an ninh trật tự Khu công nghiệp

Công ty liên tục duy trì hợp tác chặt chẽ với lực lượng bảo vệ và các cơ quan quản lý địa phương, đặc biệt là với Đoàn Công An chuyên trách tại Khu công nghiệp và Ban chỉ huy Quân sự thị xã Chơn Thành - các tổ chức đã được thành lập và hoạt động trong Khu công nghiệp. Ngoài ra, Công ty cũng liên kết với lực lượng tại Phường Minh Hưng và các cộng đồng dân cư ở địa phương để đảm bảo an ninh trật tự tại Khu công nghiệp luôn được giữ vững.

Công ty thường xuyên hợp tác với Công an Tỉnh và Công an thị xã để tổ chức các hoạt động tuyên truyền pháp luật, hướng dẫn và nhắc nhở các khách hàng trong Khu công nghiệp về việc tuân thủ quy định pháp luật về lao động, xuất nhập cảnh, cư trú và các quy định khác liên quan. Điều này nhằm đảm bảo các khách hàng thực hiện đúng quy định pháp luật, tránh xa khỏi các trường hợp vi phạm. Đồng thời, Công ty cũng tự tin trong việc nắm bắt tình hình hiện tại để kịp thời phát hiện và giải quyết mọi vấn đề phát sinh, ngăn chặn tình trạng phức tạp kéo dài, từ đó bảo vệ trật tự và an toàn xã hội tại Khu công nghiệp và địa phương.

Về công tác môi trường và xã hội

Bảo vệ môi trường là một trong những giá trị cốt lõi và là mục tiêu hàng đầu của Công ty trong suốt quá trình hình thành và phát triển, song song với các hoạt động cho thuê bất động sản khu công nghiệp. Công ty không ngừng thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động kinh doanh, bao gồm tối ưu hóa sử dụng năng lượng và nước sạch, giảm thiểu lượng chất thải, khí thải và ô nhiễm môi trường trong quá trình cho thuê đất tại Khu công nghiệp. Công tác chăm sóc cây xanh, luôn đảm bảo cây xanh phân tán, dải cây xanh cách ly với khu dân cư và khu vực lân cận giúp tạo cảnh quan, môi trường Khu công nghiệp.

Đồng thời, Công ty cũng tăng cường hợp tác với các tổ chức và cộng đồng địa phương để thực hiện các hoạt động bảo vệ môi trường và giảm thiểu ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường xung quanh. Điều này phản ánh cam kết của Công ty không chỉ đối với việc phát triển kinh doanh mà còn đối với bảo vệ, cải thiện môi trường sống xanh sạch và trách nhiệm đối với xã hội.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Hội đồng quản trị đánh rất giá cao những nỗ lực của Tổng Giám đốc cùng Ban lãnh đạo của Công ty đã cùng nhau phối hợp triển khai các kế hoạch kinh doanh năm 2023 như: hoàn thành thủ tục tăng vốn theo quy định với Ủy ban chứng khoán nhà nước để làm cơ sở xin cấp chủ trương cho công tác mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2, thực hiện đầu tư phát triển các dự án quan trọng tạo ra dòng tiền lớn cho công ty.

Căn cứ tình hình hoạt động thực tế tại doanh nghiệp và các quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long, Hội đồng quản trị đã thực hiện công tác giám sát đối Ban Tổng Giám đốc Công ty, đặc biệt là trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, cũng như thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị đề nghị Ban lãnh đạo Công ty tăng tốc trong công tác triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng các dự án mà Tập đoàn đang quản lý để tạo ra các sản phẩm sẵn có, đáp ứng kịp thời nhu cầu của nhà đầu tư, thiết lập các chương trình xúc tiến đầu tư bằng cả hình thức trực tiếp, trực tuyến, lập các kế hoạch chi tiết, chỉ đạo các phòng ban để thúc đẩy việc thành lập các dự án mới trên địa bàn tỉnh; Cân đối, sử dụng dòng tiền hợp lý, nâng cao công tác quản trị rủi ro liên quan đến các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ % KH so với TH năm 2023
I	Tổng doanh thu	196.471,37	123.070,00	62,64
II	Tổng chi phí	134.190,86	72.647,00	54,14
III	Lợi nhuận trước thuế	62.280,51	50.423,00	80,96
IV	Lợi nhuận sau thuế	50.127,59	40.888,00	81,57
V	Các khoản nộp ngân sách	75.497,43	36.309,00	48,09

"MH3 – Chủ đầu tư uy tín trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp phía Nam"

Bước sang năm 2024, nền kinh tế còn nhiều yếu tố rủi ro từ mẫu thuẫn địa chính trị, lạm phát, thương mại và đầu tư toàn cầu chưa hồi phục. Điều này, có thể gây ra nhiều khó khăn cho các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp do sụt giảm đơn hàng và kết quả kinh doanh không thuận lợi. Nhằm giảm tác động của các rủi ro trên, Hội đồng quản trị sẽ thường xuyên theo dõi, hỗ trợ, chỉ đạo Ban điều hành để thực hiện và đạt các chỉ tiêu của Đại hội đồng cổ đông, tạo điều kiện hỗ trợ các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp của Công ty quản lý. Năm 2024, HĐQT xây dựng kế hoạch hoạt động với các định hướng và mục tiêu giải pháp như sau:

- Tổ chức các phiên họp Hội đồng quản trị định kỳ để thảo luận, thông qua các báo cáo, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Ban điều hành nhằm kịp thời đề ra các chủ trương cụ thể và thích hợp để Ban điều hành thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, đầu tư các dự án của Công ty theo hướng hiệu quả nhất. Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị sẽ tổ chức phiên họp bất thường để giải quyết, xử lý các phát sinh thuộc thẩm quyền.
- Định hướng, tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Tổng Giám đốc tăng cường công tác quảng bá, tiếp thị để thu hút nhà đầu tư vừa tạo điều kiện hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 vừa làm nền tảng cho mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2.
- Tập trung tối đa nguồn lực nhằm hoàn thành các thủ tục mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2 với diện tích mở rộng 577,53 ha; được Thủ tướng cấp giấy chứng nhận đầu tư và sớm đi vào cho thuê.
- Công tác đầu tư các công trình, hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo hiệu quả, tối ưu chi phí.
- Tăng cường chỉ đạo Ban điều hành hoàn thành nghiệm thu, tất toán các hạng mục công trình, hạ tầng kỹ thuật đã hoàn thành.
- Tăng cường công tác quản lý, hoàn thiện thêm các quy trình, quy chế nội bộ phù hợp với quy định pháp luật và các thông lệ tốt. Ngoài ra, cần tăng cường hơn nữa việc chuyển đổi số áp dụng công nghệ thông tin vào việc quản lý, điều hành.
- Đẩy mạnh chỉ đạo Ban điều hành trong công tác thu hồi các khoản công nợ đến hạn và quá hạn.
- Tiếp tục rà soát, đổi mới, sắp xếp bộ máy thực sự tinh gọn, hoạt động hiệu quả, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực tại chỗ và kế hoạch tuyển mới. Hoàn thiện chế độ chính sách chế độ phúc lợi để nâng cao sức khỏe cho cán bộ công nhân viên. Tăng cường triển khai các công tác an sinh xã hội, các hoạt động vì cộng đồng gắn với phát triển bền vững, hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh cho Công ty và quảng bá thương hiệu Khu công nghiệp cao su Bình Long.



QUẢN TRỊ CÔNG TY

- HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- BAN KIỂM SOÁT
- CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành phần và cơ cấu Hội đồng quản trị

Tính tại thời điểm 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Lê Văn Vui	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Hà Trọng Bình	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Ông Hà Huệ Hải	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
4	Ông Trịnh Xuân Tiến	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, không điều hành
5	Ông Nguyễn Hữu Tú	Thành viên Hội đồng quản trị (bổ nhiệm ngày 28/06/2023)
6	Ông Phạm Ánh	Thành viên Hội đồng quản trị (miễn nhiệm ngày 28/06/2023)

Ông LÊ VĂN VUI

Chủ tịch HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

+ Đại diện Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long sở hữu: 9.039.341 cổ phần, chiếm 37,66% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 26.000 cổ phần, chiếm 0,11% vốn điều lệ

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

+ Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: không có

Ông HÀ TRỌNG BÌNH

Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

+ Đại diện CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên sở hữu: 9.069.173 cổ phần, chiếm 37,79% VDL

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác: không có

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: không có

Ông HÀ HUỆ HẢI

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác: Không có

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

Ông TRỊNH XUÂN TIẾN

Thành viên HĐQT không điều hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác: Không có

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

Ông NGUYỄN HỮU TÚ

Thành viên HĐQT

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

+ Đại diện Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long sở hữu: 824.399 cổ phần, chiếm 3,43% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác: Không có

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành Công ty TNHH

MTV Cao su Bình Long

Danh sách thay đổi thành viên HĐQT trong năm: Ngày 28/06/2023, ĐHĐCĐ thường niên 2023 của CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã thông qua việc miễn nhiệm chức danh TV.HĐQT của ông Phạm Ánh, và bổ nhiệm chức danh TV.HĐQT đối với ông Nguyễn Hữu Tú.

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty chưa thành lập các tiểu ban chuyên trách mà hoạt động thông qua các Phòng chức năng của Công ty, phân công người phụ trách riêng từng vấn đề như tài chính, nhân sự, kinh doanh,... để hỗ trợ hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đã trình bày chi tiết về tình hình thực hiện nhiệm vụ kinh doanh, thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông. Mục tiêu là để Hội đồng quản trị có cái nhìn toàn diện và chỉ đạo các biện pháp nhằm đảm bảo an toàn và duy trì hoạt động kinh doanh liên tục, đặc biệt trước những biến động khó lường từ nền kinh tế trong nước và khu vực, trên thế giới.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc thường xuyên tương tác, tiến hành trao đổi thông tin và phối hợp chặt chẽ để đề ra hướng dẫn và tổ chức thực hiện các Nghị quyết. Các thành viên của Hội đồng quản trị đã tích cực thực hiện vai trò của mình trong việc kiểm tra và giám sát hoạt động kinh doanh. Mỗi thành viên đóng góp ý kiến mạnh mẽ, phân tích các điểm mạnh và yếu của Ban Tổng Giám đốc, từ đó rút ra kinh nghiệm và đề xuất giải pháp nhằm cải thiện khả năng lãnh đạo trong tương lai. Ban Tổng Giám đốc cũng được kiểm soát chặt chẽ bởi Hội đồng quản trị để đảm bảo tuân thủ đầy đủ theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, và Điều lệ Công ty, và các văn bản pháp luật khác.



Năm 2023 đã khép lại. Có thể nói, đây là một năm khó khăn với ngành cao su nói chung và Công ty cổ phần Khu công nghiệp cao su Bình Long nói riêng khi có nhiều dịch bệnh mới bùng phát, tình hình chính trị trên thế giới có nhiều diễn biến phức tạp dẫn đến nền kinh tế trong nước và thế giới bị suy thoái, đồng thời sự cạnh tranh lao động Khu công nghiệp diễn ra gay gắt dẫn đến trong Khu công nghiệp thiếu hụt nguồn lao động.

Song phát huy truyền thống đơn vị anh hùng, tập thể cán bộ, công nhân, lao động công ty luôn đoàn kết, chung sức, đồng lòng, quyết tâm thi đua hoàn thành các chỉ tiêu, kế hoạch được giao vì mục tiêu công nhân giàu - công ty mạnh - phát triển bền vững.



Nội dung và kết quả của các cuộc họp

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã họp 5 phiên thường kỳ, 3 lần phiếu lấy ý kiến các vấn đề đột xuất thuộc thẩm quyền và đã ban hành 18 Nghị quyết, Quyết định để điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị đã phát huy tốt vai trò của mình trong việc kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ-HĐQT	18/01/ 2023	NQ về XD phương án huỷ đợt chào bán đảm bảo phù hợp theo quy định	100%
2	02/NQ-HĐQT	18/01/2023	Nghị quyết thông qua chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	100%
3	03/NQ-HĐQT	18/01/2023	NQ về sản xuất kinh doanh quý 4 năm 2022	100%
4	04/NQ-HĐQT	03/4/2023	Nghị quyết thống nhất Đại hội cổ đông thường niên năm 2023	100%
5	05/NQ-HĐQT	13/4/2023	NQ về việc gia hạn thời gian tổ chức Đại hội cổ đông	100%

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
6	06/NQ-HĐQT	05/8/2023	Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 trình Tập đoàn.	100%
7	07/NQ-HĐQT	26/4/2023	NQ về sản xuất kinh doanh quý 1 năm 2023	100%
8	08/NQ-ĐHCĐ	05/7/2023	Nghị quyết về việc chia cổ tức đợt 2 năm 2022 bằng tiền.	100%
9	01/QĐ-HĐQT	03/01/2023	Phê duyệt KQ chỉ định gói thầu tư vấn thẩm tra TKBVTC đường D2A.	100%
10	02/QĐ-HĐQT	09/01/2023	QĐ về việc khen thưởng ABC năm 2022	100%
11	03/QĐ-HĐQT	12/01/2023	QĐ phê duyệt dự toán và KH đấu thầu lập báo cáo ĐGTĐMT.	100%
12	04/QĐ-HĐQT	17/01/2023	QĐ phê duyệt KQ chỉ định thầu gói lập báo cáo ĐGTĐMT.	100%
13	05/QĐ-HĐQT	31/01/2023	QĐ phê duyệt KQ chỉ định lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2022.	100%
14	06/QĐ-HĐQT	13/3/2023	QĐ phê duyệt quỹ tiền lương năm 2022.	100%
15	07/QĐ-HĐQT	13/4/2023	QĐ phê duyệt huỷ KQLCNT gói thiết kế, cung cấp thiết bị và xây lắp EPC.	100%
16	08/QĐ-HĐQT	13/4/2023	QĐ phê duyệt huỷ KQLCNT gói tư vấn GSTC và lắp đặt thiết bị hệ thống XLNT.	100%
17	09/QĐ-HĐQT	19/6/2023	QĐ thành lập ban CĐ tổ chức đại hội cổ đông	100%
18	10/NQ-HĐQT	18/7/2023	NQ vv thông qua ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần từ đợt Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	100%
19	11/NQ-HĐQT	25/7/2023	NQ Hợp HĐQT Quý II/2023	100%
20	12/NQ-HĐQT	20/9/2023	Hợp HĐQT vv phân phối lại cổ phiếu không chào bán hết cho cổ đông hiện hữu	100%
21	13/NQ-HĐQT	29/9/2023	Hợp HĐQT vv phân phối lại cổ phiếu không chào bán hết cho cổ đông hiện hữu	100%
22	14/NQ-HĐQT	17/10/2023	NQ HĐQT cty CP KCN Cao su BL về sản xuất kinh doanh quý III/2023	100%
23	15/NQ-HĐQT	25/10/2023	NQ hợp HĐQT Quý III/2023 (số 17 bị trùng)	100%
24	16/NQ-HĐQT	8/11/2023	NQ Thông qua sửa đổi điều lệ, thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	100%
25	18/NQ-HĐQT	20/11/2023	Nghị quyết HĐQT CTY CP KCN Cao su BL V/v thông qua dùng khoản vốn huy động từ đợt chào bán ra công chúng gửi tiết kiệm	100%
26	19/12/2023	29/12/2023	NQ HĐQT về việc tạm ứng cổ tức năm 2023	100%
27	10/QĐ-HĐQT	17/7/2023	Phê duyệt kế hoạch năm 2023	100%
28	11/QĐ-HĐQT	17/7/2023	Phê duyệt kết quả chỉ định lựa chọn đơn vị kiểm toán 2023	100%
29	12/QĐ-HĐQT	21/7/2023	Thành lập ban chỉ đạo, ban tổ chức HNNLĐ 2023	100%

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
30	13/QĐ-HĐQT	21/7/2023	QĐ Phê duyệt kinh phí đào tạo, trung cấp chuyên môn nghiệp vụ ngắn hạn và kế hoạch kinh phí ATVSLĐ 2023	100%
31	14/QĐ-HĐQT	21/7/2023	Phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán CT Hak tầng kỹ thuật D2A 986m	100%
32	15/QĐ-HĐQT	21/7/2023	Phê duyệt kế hoạch LCNT hạ tầng kỹ thuật D2A 986m	100%
33	16/QĐ-HĐQT	8/8/2023	Phê duyệt kết quả chỉ định thầu gói tư vấn lập hồ sơ mời thầu và đánh giá hồ sơ dự thầu D2A N11-N15 986m	100%
34	17/QĐ-HĐQT	21/8/2023	Phê duyệt E- Hồ sơ mời thầu gói Hạ tầng kỹ thuật D2A (N11-N15A) 986m	100%
35	18/QĐ-HĐQT	22/8/2023	Phê duyệt hồ sơ báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình máy định vị vệ tinh	100%
36	19/QĐ-HĐQT	22/8/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình máy định vị vệ tinh	100%
37	20/QĐ-HĐQT	22/8/2023	Phê duyệt hồ sơ báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình xe ô tô chuyên dùng chữa cháy	100%
38	21/QĐ-HĐQT	22/8/2023	Phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu công trình xe chuyên dùng chữa cháy	100%
39	22/QĐ-HĐQT	28/8/2023	Phê duyệt rà soát, bổ sung quy hoạch cán bộ quản lý 2021 - 2026	100%
40	23/QĐ-HĐQT	28/8/2023	Phê duyệt rà soát, bổ sung quy hoạch cán bộ quản lý 2026 - 2031	100%
41	24/QĐ-HĐQT	12/09/223	Thỏa thuận quỹ lương kế hoạch năm 2023	100%
42	25/QĐ-HĐQT	19/9/2023	Phê duyệt giá bán và phương thức bán thanh lý Cao su	100%
43	26/QĐ-HĐQT	19/9/2023	Phê duyệt hồ sơ mời thầu mua xe ô tô chữa cháy	100%
44	27/QĐ-HĐQT	19/9/2023	Phê duyệt hồ sơ mời thầu mua máy định vị vệ tinh	100%
45	28/QĐ-HĐQT	6/10/2023	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu hạ tầng kỹ thuật đường D2A	100%
46	29/QĐ-HĐQT	9/10/2023	Phê duyệt kết quả chỉ định thầu tư vấn giám sát hạ tầng kỹ thuật đường D2A	100%
47	30/QĐ-HĐQT	6/11/2023	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu máy định vị vệ tinh	100%
48	31/QĐ-HĐQT	6/11/2023	Phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu xe ô tô chuyên dùng chữa cháy	100%

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Các thành viên HĐQT chưa được cấp chứng chỉ quản trị công ty, do các thành viên thường xuyên phải đi công tác chưa bố trí được thời gian để tham dự các khóa học của Cơ quan đào tạo. Tuy nhiên, các thành viên HĐQT luôn cập nhật, nắm rõ các quy định về quản trị công ty đối với Công ty niêm yết và luôn cố gắng khắc phục vấn đề này bằng các khóa học, hội thảo của các cơ quan quản lý.

BAN KIỂM SOÁT

Thành phần và cơ cấu Ban Kiểm soát

Tính tại thời điểm 31/12/2023

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Ông Vũ Xuân Mạnh Tùng	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Hoàng Văn Xuyên	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Ông Lê Đức Văn Lê	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 28/06/2023)
4	Ông Đỗ Minh Dương	Thành viên Ban Kiểm soát (miễn nhiệm ngày 28/06/2023)

Danh sách thay đổi thành viên BKS trong năm: Ngày 28/06/2023, ĐHĐCĐ thường niên 2023 của CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã thông qua việc miễn nhiệm chức danh TV.BKS của ông Đỗ Minh Dương, và bổ nhiệm chức danh TV.BKS đối với ông Lê Đức Lê Văn.

Ông **VŨ XUÂN MẠNH TÙNG** – Trưởng Ban Kiểm soát

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Ông **HOÀNG VĂN XUYỀN** – Thành viên Ban Kiểm soát

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ

Ông **LÊ ĐỨC VĂN LÊ** – Thành viên Ban Kiểm soát

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ



Hoạt động của Ban Kiểm soát

Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông

Ban Kiểm soát luôn tuân thủ các quy định pháp luật và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, để tiến hành giám sát chặt chẽ các hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Ban Kiểm soát thường xuyên tập trung vào việc hợp tác và chia sẻ thông tin với Hội đồng quản trị, nhằm giúp Công ty duy trì sự ổn định về mặt pháp lý và đạt được sự phát triển toàn diện.

Ban Kiểm soát không ngừng lắng nghe ý kiến của cổ đông và sẵn sàng thực hiện kiểm soát theo chuyên đề nếu có yêu cầu phù hợp. Điều này nhằm đảm bảo rằng mọi quyết định của Công ty đều tuân thủ nguyên tắc công bằng và minh bạch, đồng thời tối ưu hóa giá trị cho cổ đông và đối tác.

Trong năm 2023, BKS không nhận được bất kỳ khiếu nại nào của Cổ đông Công ty đối với các hoạt động chỉ đạo, điều hành của HĐQT, Ban TGD và các bộ quản lý khác.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, rà soát các số liệu liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, các Nghị quyết của HĐQT, giám sát tình hình đầu tư các dự án, cơ sở thực hiện các kế hoạch và mục tiêu của HĐQT đã thông qua trong cuộc họp. Dựa trên các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT, các đề xuất của Ban TGD, Ban Kiểm soát cũng đã đưa ra những đánh giá kiến nghị cho HĐQT và Ban TGD cũng như dự trên các hoạt động sau:

- Thường xuyên giám sát các hoạt động quản lý tài chính và lập các Báo cáo tài chính đảm bảo tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính được đưa ra; Thực hiện trao đổi thông tin với Kiểm toán độc lập được chỉ định trong quá trình kiểm toán các Báo cáo tài chính;
- Xem xét, đánh giá hoạt động điều hành và quản trị nội bộ của HĐQT, các thành viên HĐQT, các thành viên Ban TGD, các cán bộ lãnh đạo dựa trên tiêu chí đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công ty;
- Xem xét, đánh giá và đưa ra kiến nghị đối với sự phối hợp hoạt động của các bộ phận trong quy trình quản lý và điều hành doanh nghiệp;

Ban Kiểm soát có 3 thành viên, các kiểm soát viên đều hoạt động độc lập, không giữ các chức vụ quản lý, không làm việc tại bộ phận Kế toán, Kiểm toán của Công ty.

Trong quá trình hoạt động, BKS đã được HĐQT và Ban TGD tạo mọi điều kiện để thực thi nhiệm vụ. BKS đã nhận được đầy đủ các Nghị quyết của HĐQT, các báo cáo liên quan đến tình hình hoạt động kinh doanh, các BCTC hàng quý, bán niên, báo cáo tài chính năm của Công ty và tham gia các cuộc họp do Ban Tổng giám đốc triệu tập liên quan đến việc triển khai các kế hoạch hoạt động của Công ty.

BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

Số lượng cuộc họp

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Vũ Xuân Mạnh Tùng	Trưởng Ban Kiểm soát	2/2	100%
2	Ông Hoàng Văn Xuyên	Thành viên Ban Kiểm soát	2/2	100%
3	Ông Lê Đức Văn Lê	Thành viên Ban Kiểm soát (bổ nhiệm ngày 28/06/2023)	2/2	100%

Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp được ban hành tương ứng như sau:

STT	Nội dung	Ngày	Chi tiết	Kết quả
1	Cuộc họp 1	28/6/2023	Phân công công việc cụ thể cho từng thành viên.	Thống nhất 100%
2	Cuộc họp 2	21/12/2023	Kiểm tra giám sát tình hình tài chính 9 tháng, đánh giá mức độ hoàn thành kế hoạch tài chính năm 2023	Thống nhất 100%



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

ĐVT: đồng				
STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2023
I Hội đồng quản trị				
1	Ông Lê Văn Vui	Chủ tịch HĐQT	44.000.000	48.000.000
2	Ông Hà Huệ Hải	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	373.876.869	475.999.618
3	Ông Hà Trọng Bình	Thành viên HĐQT	36.000.000	37.000.000
4	Ông Trịnh Xuân Tiến	Thành viên HĐQT không điều hành	36.000.000	37.000.000
5	Ông Nguyễn Hữu Tú	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 28/06/2023)	-	13.500.000
6	Ông Phạm Ánh	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 28/06/2023)	36.000.000	23.500.000
II Ban Kiểm soát				
1	Ông Vũ Xuân Mạnh Tùng	Trưởng BKS	285.054.394	343.481.469
2	Ông Hoàng Văn Xuyên	Thành viên BKS	29.000.000	26.000.000
3	Ông Lê Đức Văn Lê	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 28/06/2023)	-	9.000.000
4	Ông Đỗ Minh Dương	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 28/06/2023)	29.000.000	17.000.000
III Ban Tổng Giám đốc				
2	Ông Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng Giám đốc	310.583.384	373.289.228
3	Ông Lê Văn Trung	Kế toán trưởng	285.054.394	343.481.469

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT (tiếp theo)

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	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 (%)	
1	Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	Ông Lê Văn Vui là Chủ tịch HĐQT	4.784.394	39,87	9.863.740	41,1	Mua cổ phần từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
2	Công Ty CP KCN Nam Tân Uyên	Thôi làm TGD từ 1/11/2023	4.398.990	36,66	9.069.173	37,79	Mua cổ phần từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
3	Lê Văn Vui	Chủ tịch HĐQT	13.000	0,11	26.000	0,11	Mua cổ phần từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
4	Trần Thị Kim Thanh	Vợ Chủ tịch HĐQT	24.550	0,2	36.550	0,15	Mua cổ phần từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
5	Vũ Thị Luyên	Vợ KTT	12.100	0,1	44.200	0,18	Mua cổ phần từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
6	Nguyễn Đức Hùng	Bố người được ủy quyền CBTT	17.500	0,15	35.000	0,15	Mua cổ phần từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát: không có

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và người có liên quan

Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Tên tổ chức/ cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ QĐ của ĐHĐCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Công ty cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha	Công ty thành viên Tập đoàn Cao su Việt Nam	Số 3800426402 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 08/08/2008	Lô G, khu Công nghiệp Minh Hưng III, Phường Minh Hưng, Thị xã Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước	Năm 2023	ký kết ngày 05/10/2019 theo số 01/HĐTĐ	Cung cấp dịch vụ: 14.342.202.360 đồng Khác: 145.200.000 đồng
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	Cổ đông lớn	Số 3800100168-1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 01/7/2010, thay đổi lần thứ 6 ngày 04/12/2018	Quốc lộ 13, Phường Hưng Chiến, Thị xã Bình Long, Tỉnh Bình Phước	Năm 2023	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2023	Chi trả cổ tức: 18.509.064.900 đồng
CTCP KCN Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn	Số 3700621209, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21/02/2005, thay đổi lần thứ 11 ngày 29/07/2022	Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương	Năm 2023	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2023	Chi trả cổ tức: 16.936.111.500 đồng

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Năm 2023, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty theo quy định pháp luật cũng như các Quy chế nội bộ của Tập đoàn. Các quy định pháp luật liên tục được cập nhật và phổ biến trong toàn hệ thống, cụ thể như sau: thay đổi Đăng ký doanh nghiệp khi có sự thay đổi về Vốn chủ sở hữu, cập nhật và công bố thông tin đối với Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty; Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát và Quy chế Công bố thông tin, v.v. Các bộ phận trong Công ty kết hợp chặt chẽ, đảm bảo việc quản trị về vận hành, tài chính và rủi ro được thực hiện linh hoạt và kịp thời. Ngoài ra để nâng cao năng lực quản trị Công ty, Ban lãnh đạo công ty đã thực hiện các công tác:

Áp dụng các mô hình quản trị tiên tiến:

Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long cần nghiên cứu và áp dụng các mô hình quản trị tiên tiến như: mô hình quản trị công ty theo chuẩn mực quốc tế, mô hình quản trị công ty dựa trên giá trị,...

Nâng cao năng lực của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát:

vận động tham gia các khóa đào tạo, tập huấn về nghiệp vụ quản trị công ty cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

Cải thiện hệ thống quản trị rủi ro:

Xây dựng và hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro nhằm đảm bảo phát hiện, đánh giá và kiểm soát các rủi ro tiềm ẩn trong hoạt động xây dựng khu công nghiệp của Công ty.

Hoạt động quan hệ cổ đông luôn được Công ty chú trọng. Ban Lãnh đạo Công ty sẵn sàng trả lời mọi thắc mắc, lắng nghe mọi sự góp ý của Cổ đông và Nhà đầu tư và luôn cố gắng hết mình để cung cấp, cập nhật thông tin đầy đủ, chính xác và minh bạch về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh, chiến lược phát triển của Công ty. MH3 rất mong được chia sẻ thông tin với quý cổ đông và nhà đầu tư, cũng như nhận được những ý kiến đóng góp của cổ đông thông qua các kênh thông tin đa dạng như website, fanpage, email,... để cổ đông có thể dễ dàng tiếp cận thông tin về Công ty.

"MH3 – Chủ đầu tư uy tín trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp phía Nam"

Phương châm quản trị

1. Minh bạch: Cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và minh bạch cho tất cả các bên liên quan.

2. Trách nhiệm: Ban lãnh đạo và các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát phải thực hiện đầy đủ chức trách, nhiệm vụ.

3. Hiệu quả: Xây dựng hệ thống quản trị công ty hiệu quả, mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2023

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN





Số: 190224.002/BCTC.HCM

BẢO 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 Cao su Bình Long

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long được lập ngày 19 tháng 02 năm 2024, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Theo thông tin tại thuyết minh số 15 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty chưa thanh toán tiền thuê đất và lệ phí trước bạ đúng thời hạn theo thông báo nộp tiền thuê đất do đang chờ quyết định của cơ quan thuế về việc miễn, giảm tiền thuê đất theo quy định.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.

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 19 tháng 02 năm 2024

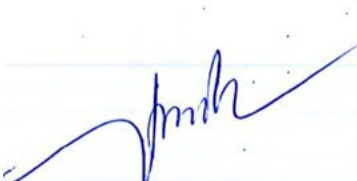
Phạm Văn Sang
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 3864-2020-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		908.998.501.827	612.627.528.866
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	341.023.735.886	45.483.043.798
111	1. Tiền		5.223.735.886	2.983.043.798
112	2. Các khoản tương đương tiền		335.800.000.000	42.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	532.384.613.390	533.222.472.118
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		532.384.613.390	533.222.472.118
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		32.929.881.986	32.548.566.338
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	21.961.870.498	25.537.959.152
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	4.875.813.958	797.197.772
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	20.128.410.346	15.463.950.924
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(14.036.212.816)	(9.250.541.510)
140	IV. Hàng tồn kho	09	177.356.753	95.691.272
141	1. Hàng tồn kho		177.356.753	95.691.272
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.482.913.812	1.277.755.340
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	2.482.913.812	1.277.755.340
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		382.099.936.078	379.924.298.236
220	II. Tài sản cố định		99.360.398.970	68.270.940.556
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	99.360.398.970	68.270.940.556
222	- Nguyên giá		149.877.820.208	112.273.635.599
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(50.517.421.238)	(44.002.695.043)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	133.254.594.732	105.432.082.735
231	- Nguyên giá		213.239.518.730	175.350.961.409
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(79.984.923.998)	(69.918.878.674)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	23.509.475.988	73.386.834.304
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		23.509.475.988	73.386.834.304
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	7.000.000.000	13.500.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		7.000.000.000	13.500.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		118.975.466.388	119.334.440.641
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	118.975.466.388	119.334.440.641
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.291.098.437.905	992.551.827.102

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		702.148.240.369	733.562.619.326
310	I. Nợ ngắn hạn		96.226.306.316	52.368.176.379
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	3.940.107.925	7.165.529.492
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		6.082.567.683	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	60.776.335.670	1.842.258.320
314	4. Phải trả người lao động		1.182.128.496	2.931.204.928
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	889.766.400	11.267.775
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	19.267.301.848	19.835.145.540
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	4.080.766.511	4.915.408.648
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	15.232.362.985
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		7.331.783	434.998.691
330	II. Nợ dài hạn		605.921.934.053	681.194.442.947
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	16	20.591.655.265	18.452.890.220
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	17	585.330.278.788	662.741.552.727
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		588.950.197.536	258.989.207.776
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	550.905.515.551	217.953.898.871
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		240.000.000.000	120.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		240.000.000.000	120.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		215.713.888.362	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		50.000.000.000	36.000.000.000
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		45.191.627.189	61.953.898.871
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	13.102.521.013
421b	LNST chưa phân phối năm nay		45.191.627.189	48.851.377.858
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		38.044.681.985	41.035.308.905
431	1. Nguồn kinh phí	20	10.900.015.054	10.900.015.054
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		27.144.666.931	30.135.293.851
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.291.098.437.905	992.551.827.102


Lê Thị Hoàng Thảo
Người lập


Lê Văn Trung
Kế toán trưởng


Hà Huệ Hải
Tổng Giám đốc
Bình Phước, ngày 10 tháng 02 năm 2024

BẢO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	154.475.719.362	82.320.751.455
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		154.475.719.362	82.320.751.455
11	4. Giá vốn hàng bán	23	117.648.409.266	46.144.907.615
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.827.310.096	36.175.843.840
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	41.067.224.910	30.826.411.577
22	7. Chi phí tài chính		2.620.546	2.469.877
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		96.344.560	96.344.560
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	22.491.152.263	8.891.774.499
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		55.304.417.637	58.011.666.481
31	11. Thu nhập khác	26	928.427.823	491.238.588
32	12. Chi phí khác		10.631.134	173.432.682
40	13. Lợi nhuận khác		917.796.689	317.805.906
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		56.222.214.326	58.329.472.387
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	11.030.587.137	9.478.094.529
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		45.191.627.189	48.851.377.858
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	2.786	3.925

Lê Thị Hoàng Thảo
Người lập

Lê Văn Trung
Kế toán trưởng

Hà Huệ Hải
Tổng Giám đốc
Bình Phước, ngày 19 tháng 02 năm 2024



BẢO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		99.850.965.630	171.715.829.626
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(48.706.129.070)	(46.311.926.094)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(11.253.052.797)	(9.884.247.343)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(8.953.444.375)	(9.850.665.435)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.112.412.089	919.865.185
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(20.007.111.226)	(39.743.482.667)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		12.043.640.251	66.845.373.272
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(33.569.170.792)	(37.208.436.547)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	127.744.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(410.872.613.390)	(209.892.381.708)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		418.210.472.118	197.723.471.188
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		36.199.714.260	28.451.181.425
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		9.968.402.196	(20.798.421.642)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		335.713.888.362	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		-	15.232.362.985
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(15.232.362.985)	(7.729.005.839)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(46.954.642.137)	(23.698.569.275)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		273.526.883.240	(16.195.212.129)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		295.538.925.687	29.851.739.501
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		45.483.043.798	15.633.774.174
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		1.766.401	(2.469.877)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	341.023.735.886	45.483.043.798



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 4403000090 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ bảy số 3800378251 ngày 26 tháng 10 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu phố 3A, phường Minh Hưng, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 240.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 240.000.000.000 VND; tương đương 24.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 68 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 68 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật dân cư;
- Kinh doanh nhà ở; cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi;
- Kinh doanh dịch vụ cảng, bến bãi;
- Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt;
- Thi công xây dựng thủy lợi, chuẩn bị mặt bằng;
- Đầu tư tài chính;
- Thu gom và xử lý chất thải.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ số tiền nhận trước tiền thuê nhiều năm với số tiền 73,17 tỷ VND theo hợp đồng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp ký với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Sản xuất Tân An. Dẫn đến tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2023 tăng 72,15 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ tăng 87,65% so với năm 2022. Thông tin chi tiết về ảnh hưởng của việc ghi nhận này đến Báo cáo tài chính xem tại thuyết minh số 22.

Trong năm, Công ty thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản công nợ quá hạn thanh toán với tổng số tiền 4,79 tỷ VND trong khi năm 2022 thực hiện hoàn nhập 8,86 tỷ VND. Dẫn đến chi tiêu chi phí quản lý doanh nghiệp tăng tương ứng 13,65 tỷ VND.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính giá vốn bất động sản;
- 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 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 và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. 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 phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng năm và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu 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 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	08 - 15	năm
- Phương tiện vận tải	08 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	06 - 08	năm
- Cây lâu năm	08	năm
- Các tài sản khác	08	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 bê tông	20	năm
- Các tài sản khác	08-20	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 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 đồng 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 không quá 36 tháng.
- Chi phí đền bù cây cao su để thực hiện dự án được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng từ khi bắt đầu kinh doanh cho đến hết thời gian hoạt động trên Giấy chứng nhận đầu tư.
- Chi phí rà phá bom mìn, san lấp mặt bằng, chi phí hoa hồng môi giới và các 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 của từng chi phí.

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 . Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay 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 trích trước tạm tính giá vốn bất động sản đã bán, chi phí lãi vay, chi phí trích trước tiền lương,... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán: căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán và chi phí thực tế tổng hợp.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.20 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

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 hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.22 . Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng 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

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là khoản 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

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành
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.

b)	Chính sách ưu đãi thuế													
	Công ty đang được hưởng chính sách ưu đãi thuế như sau:													
	<table><tr><th>Văn bản</th><th>Tóm tắt các ưu đãi thuế</th><th>Thời hạn hiệu lực</th></tr><tr><td>Giấy chứng nhận đầu tư số 44221000066 ngày 15/07/2008</td><td>Đối với lĩnh vực kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2010) và bằng 28% (nay là 20%) cho thời gian còn lại. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2010) và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo.</td><td>Đến hết năm 2024</td></tr><tr><td>Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007</td><td>Đối với hoạt động kinh doanh xử lý nước thải: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 15% trong vòng 12 năm, miễn thuế trong 3 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2012) và giảm 50% trong 6 năm tiếp theo.</td><td>Đến hết năm 2023</td></tr><tr><td>Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 và các quyết định miễn giảm tiền thuê đất</td><td>Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III được miễn tiền thuê đất trong 18 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.</td><td>Đến hết ngày 10/08/2026</td></tr></table>	Văn bản	Tóm tắt các ưu đãi thuế	Thời hạn hiệu lực	Giấy chứng nhận đầu tư số 44221000066 ngày 15/07/2008	Đối với lĩnh vực kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2010) và bằng 28% (nay là 20%) cho thời gian còn lại. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2010) và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo.	Đến hết năm 2024	Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007	Đối với hoạt động kinh doanh xử lý nước thải: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 15% trong vòng 12 năm, miễn thuế trong 3 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2012) và giảm 50% trong 6 năm tiếp theo.	Đến hết năm 2023	Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 và các quyết định miễn giảm tiền thuê đất	Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III được miễn tiền thuê đất trong 18 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.	Đến hết ngày 10/08/2026	
Văn bản	Tóm tắt các ưu đãi thuế	Thời hạn hiệu lực												
Giấy chứng nhận đầu tư số 44221000066 ngày 15/07/2008	Đối với lĩnh vực kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2010) và bằng 28% (nay là 20%) cho thời gian còn lại. Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2010) và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo.	Đến hết năm 2024												
Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007	Đối với hoạt động kinh doanh xử lý nước thải: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 15% trong vòng 12 năm, miễn thuế trong 3 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (năm 2012) và giảm 50% trong 6 năm tiếp theo.	Đến hết năm 2023												
Nghị định 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 và các quyết định miễn giảm tiền thuê đất	Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III được miễn tiền thuê đất trong 18 năm kể từ ngày xây dựng hoàn thành đưa dự án vào hoạt động.	Đến hết ngày 10/08/2026												

c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành
Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

- Thuế suất 10% đối với hoạt động kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Thuế suất 15% đối với hoạt động kinh doanh xử lý nước thải;
- Thuế suất 20% đối các với hoạt động kinh doanh còn lại.

Theo Khoản 09, Điều 18, Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014, lãi/lỗ từ hoạt động không được hưởng ưu đãi thuế TNDN được bù trừ với lỗ/lãi từ hoạt động được ưu đãi thuế TNDN.

2.25 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.26 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Trong năm, hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp tại tỉnh Bình Phước và không có hoạt động kinh doanh nào ngoài lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	116.717.326	277.858.309
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.107.018.560	2.705.185.489
Các khoản tương đương tiền ^(*)	335.800.000.000	42.500.000.000
	341.023.735.886	45.483.043.798

^(*) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng có giá trị 335,8 tỷ VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với lãi suất 3,85%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	532.384.613.390	-	533.222.472.118	-
- Tiền gửi có kỳ hạn ⁽¹⁾	527.384.613.390	-	533.222.472.118	-
- Trái phiếu ⁽²⁾	5.000.000.000	-	-	-
Đầu tư dài hạn	7.000.000.000	-	13.500.000.000	-
- Trái phiếu ⁽³⁾	7.000.000.000	-	13.500.000.000	-
	539.384.613.390	-	546.722.472.118	-

⁽¹⁾ Tại ngày 31/12/2023, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 527.384.613.390 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,8%/năm đến 9,3%/năm.

⁽²⁾ Tại ngày 31/12/2023, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là trái phiếu do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam phát hành có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng có giá trị 5.000.000.000 VND với lãi suất thả nổi (có điều chỉnh định kỳ). Lãi suất áp dụng tại ngày 31/12/2023 là 6,3%/năm.

⁽³⁾ Tại ngày 31/12/2023, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là trái phiếu do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam phát hành có kỳ hạn còn lại trên 12 tháng có giá trị 7.000.000.000 VND với lãi suất thả nổi (có điều chỉnh định kỳ). Lãi suất áp dụng tại ngày 31/12/2023 là 6,5%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG		31/12/2023		01/01/2023	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
Bên liên quan					
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha		-	-	1.156.463.401	-
		-	-	1.156.463.401	-
Bên khác					
- Công ty Cổ phần Giấy Ưu Việt ⁽¹⁾		21.961.870.498	(13.387.373.732)	24.381.495.751	(8.601.702.426)
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Giải pháp xanh Bình Phước ⁽²⁾		7.329.205.092	(6.704.278.579)	7.320.890.684	(5.312.318.000)
- Công ty Cổ phần Giấy Minh Hưng		5.740.644.923	(5.261.716.980)	5.735.311.407	-
- Công ty Cổ phần Giấy Khôi Nguyên		1.864.511.810	-	1.565.065.409	-
- Công ty Cổ phần Mắm non Tư thực Hoa Mai		1.072.619.662	-	1.554.275.433	-
- Công ty TNHH MTV Thương mại và Dịch vụ Thủy Trâm		785.837.145	(482.452.408)	937.241.625	(150.382.113)
- Công ty TNHH Long Fa Việt Nam		549.612.729	(286.532.903)	4.346.605.839	(3.139.002.313)
- Phải thu khách hàng ngắn hạn khác		481.377.065	-	596.903.112	-
		4.138.062.072	(652.392.862)	2.325.202.242	-
		21.961.870.498	(13.387.373.732)	25.537.959.152	(8.601.702.426)

- (1) Bao gồm khoản công nợ về tiền thuê đất Khu công nghiệp theo hợp đồng số 12/HĐTD-KCN ngày 23/06/2014 và PLHĐ số 12PL/HĐTD-KCN ngày 03/10/2014 với diện tích 10.000m². Theo Bản án phúc thẩm số 04/2023/KDTM-PT ngày 14/09/2023 và Quyết định thi hành án số 15/QĐ-CCTHADS ngày 05/10/2023, Công ty Cổ phần Giấy Ưu Việt buộc phải thanh toán số tiền quá hạn chưa thanh toán là 234.000 USD, quy đổi 5.298.960.000 VND và khoản lãi phạt trả chậm là 2.197.734.689 VND. Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty chưa nhận được bất kỳ khoản tiền nào theo bản tuyên của Tòa án.
- (2) Số dư tại ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Giải Pháp Xanh bao gồm khoản lãi chậm trả tiền thuê đất theo hợp đồng thuê đất số 04/HĐTD-KCN ngày 18/07/2012 và PLHĐ số 04/HĐTD-KCN ngày 08/08/2012. Công ty đang trong quá trình kiện tụng để thu hồi công nợ.

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thiên Phương	3.141.905.153	-	-	-
Công ty TNHH Thiết bị Phòng cháy và Chữa cháy Hà Nội	740.400.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Nhật Quang Minh	510.839.084	(510.839.084)	510.839.084	(510.839.084)
Trả trước cho người bán khác	482.669.721	(138.000.000)	286.358.688	(138.000.000)
	4.875.813.958	(648.839.084)	797.197.772	(648.839.084)

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về lãi tiền gửi	19.095.652.191	-	14.376.453.187	-
Tạm ứng	807.262.441	-	1.087.497.737	-
Phải thu khác	225.495.714	-	-	-
	20.128.410.346	-	15.463.950.924	-

8 . NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng	15.354.497.800	1.967.124.068	12.604.738.148	4.003.035.722
- Công ty Cổ phần Giấy Ưu Việt (*)	7.329.205.092	624.926.513	7.320.890.684	2.008.572.684
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Giải pháp xanh Bình Phước (*)	5.740.644.923	478.927.943	-	-
- Công ty TNHH MTV Thủy Trâm	549.612.729	263.079.826	4.346.605.839	1.207.603.526
- Công ty TNHH MTV Bến Thượng Hải	810.082.637	212.572.405	-	-
- Công ty Cổ phần Mầm non Tư thực Hoa Mai	785.837.145	303.384.737	937.241.625	786.859.512
- Công ty TNHH Tân Hỷ	139.115.274	84.232.644	-	-
Trả trước cho người bán	648.839.084	-	648.839.084	-
- Công ty TNHH Xây dựng Nhật Quang Minh	510.839.084	-	510.839.084	-
- Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại S.Q	50.000.000	-	50.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng An Pha	63.000.000	-	63.000.000	-
- Công ty Cổ phần Châu Minh Long	25.000.000	-	25.000.000	-
	16.003.336.884	1.967.124.068	13.253.577.232	4.003.035.722

(*) Công ty đang trong quá trình kiện để thu hồi các khoản công nợ này.

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	110.723.660	-	34.058.322	-
Công cụ, dụng cụ	66.633.093	-	61.632.950	-
	177.356.753	-	95.691.272	-

10 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
	VND	VND
- Kênh thoát nước ngoài hàng rào khu công nghiệp (*)	15.742.956.938	15.742.956.938
- Hạ tầng kỹ thuật giao thông	3.328.439.799	12.098.792.863
- Mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn 2	1.787.112.443	1.787.112.443
- Chi phí tư vấn dự án	708.491.942	708.491.942
- Kênh thoát nước khu công nghiệp	-	35.374.188.136
- Hàng rào bao quanh phía đông khu công nghiệp	-	3.847.199.680
- Các chi phí đầu tư xây dựng khác	1.942.474.866	3.828.092.302
	23.509.475.988	73.386.834.304

(*) Thông tin chi tiết về công trình như sau:
- Tên công trình: Kênh thoát nước ngoài hàng rào KCN Minh Hưng III;
- Địa điểm đầu tư: Khu công nghiệp Minh Hưng III;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long;
- Mục tiêu đầu tư: Thoát nước mặt về mùa mưa lũ cho 300 ha KCN Minh Hưng III và 200 ha vùng lân cận, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển hạ tầng, thu hút đầu tư;
- Nguồn vốn: Ngân sách nhà nước theo Quyết định số 43/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ và nguồn vốn kinh doanh;
- Tình trạng của dự án tại thời điểm 31/12/2023: Đang trong quá trình nghiệm thu với nhà thầu xây dựng.

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	103.347.128.631	1.938.178.241	5.765.375.454	38.100.000	540.550.364	644.302.909	112.273.635.599
- Mua trong năm	-	268.759.259	-	-	-	-	268.759.259
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	37.335.425.350	-	-	-	-	-	37.335.425.350
Số dư cuối năm	140.682.553.981	2.206.937.500	5.765.375.454	38.100.000	540.550.364	644.302.909	149.877.820.208
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	37.821.675.067	1.326.728.372	3.932.757.682	38.100.000	433.732.515	449.701.407	44.002.695.043
- Khấu hao trong năm	5.993.592.998	122.869.361	292.270.796	-	67.568.796	38.424.244	6.514.726.195
Số dư cuối năm	43.815.268.065	1.449.597.733	4.225.028.478	38.100.000	501.301.311	488.125.651	50.517.421.238
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	65.525.453.564	611.449.869	1.832.617.772	-	106.817.849	194.601.502	68.270.940.556
Tại ngày cuối năm	96.867.285.916	757.339.767	1.540.346.976	-	39.249.053	156.177.258	99.360.398.970

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.895.720.363 VND.

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Cơ sở hạ tầng VND	Đường sá VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	28.788.646.821	146.562.314.588	175.350.961.409
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.909.408.680	33.979.148.641	37.888.557.321
- Phân loại lại	4.900.818.064	(4.900.818.064)	-
Số dư cuối năm	37.598.873.565	175.640.645.165	213.239.518.730
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	14.866.498.075	55.052.380.599	69.918.878.674
- Khấu hao trong năm	2.067.823.165	7.998.222.159	10.066.045.324
- Phân loại lại	1.945.733.380	(1.945.733.380)	-
Số dư cuối năm	18.880.054.620	61.104.869.378	79.984.923.998
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	13.922.148.746	91.509.933.989	105.432.082.735
Tại ngày cuối năm	18.718.818.945	114.535.775.787	133.254.594.732

Trong đó:

- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 90.416.596.594 VND (năm 2022 là 20.454.170.061 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh 21.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí đền bù cây cao su ⁽¹⁾	4.147.053.014	4.277.076.094
Tiền thuê đất ⁽²⁾	103.934.397.931	103.953.579.356
Chi phí rà phá bom mìn ⁽¹⁾	1.275.534.765	1.318.806.941
Chi phí san lấp mặt bằng ⁽¹⁾	799.257.860	832.913.740
Chi phí hoa hồng môi giới	3.338.880.754	3.435.225.314
Chi phí sửa chữa	2.689.503.586	2.417.621.822
Chi phí đo vẽ bản đồ địa chính	943.486.655	982.290.407
Chi phí giai đoạn chuẩn bị đầu tư	1.282.298.014	1.321.160.150
Chi phí công cụ dụng cụ phân bổ	517.419.577	706.485.673
Chi phí trả trước khác	47.634.232	89.281.144
	118.975.466.388	119.334.440.641

⁽¹⁾ Đây là các khoản chi phí phát sinh khi giải phóng, san lấp mặt bằng Khu công nghiệp Minh Hưng III. Công ty đang thực hiện phân bổ khoản chi phí này đến hết thời gian hoạt động của dự án (đến năm 2058).

⁽²⁾ Đây là khoản tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo các thông báo tiền thuê đất của Cục thuế tỉnh Bình Phước với tổng diện tích đất 2.173.538 m² thuộc dự án Khu công nghiệp Minh Hưng III. (Thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 21b).

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Bình Dương	2.879.595.842	2.879.595.842	2.808.105.300	2.808.105.300
- Công ty TNHH Thiên Phương	-	-	3.194.092.712	3.194.092.712
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thương mại Hoàng Nguyễn	430.160.080	430.160.080	430.160.080	430.160.080
- Công ty TNHH Môi trường Gia Quý	131.863.680	131.863.680	228.262.320	228.262.320
- Phải trả người bán ngắn hạn khác	498.488.323	498.488.323	504.909.080	504.909.080
	3.940.107.925	3.940.107.925	7.165.529.492	7.165.529.492

- Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Bình Dương
- Công ty TNHH Thiên Phương
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thương mại Hoàng Nguyễn
- Công ty TNHH Môi trường Gia Quý
- Phải trả người bán ngắn hạn khác

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	1.117.718.645	12.149.583	395.441.960	1.576.413.250	2.386.030.869	99.490.517				
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	1.830.108.737	11.030.587.137	8.953.444.375	-	3.907.251.499				
Thuế Thu nhập cá nhân	160.036.695	-	712.241.036	649.087.284	96.882.943	-				
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất (*)	-	-	56.487.157.865	-	-	56.487.157.865				
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-				
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác (*)	-	-	282.435.789	-	-	282.435.789				
	1.277.755.340	1.842.258.320	68.910.863.787	11.181.944.909	2.482.913.812	60.776.335.670				

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.

- (*) Giá trị tiền thuế đất và lệ phí trước bạ phải nộp đối với diện tích đất cho thuê ghi nhận doanh thu một lần trong năm với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Sản xuất Tân An. Thời hạn thanh toán theo thông báo:
- Phải thanh toán 50% tiền thuế đất chậm nhất 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo;
 - Phải thanh toán 50% còn lại chậm nhất 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo.
- Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này đã quá hạn thanh toán 50% tiền thuế đất đầu tiên nhưng Công ty chưa thực hiện thanh toán do đang chờ quyết định của cơ quan thuế về việc miễn, giảm tiền thuế đất theo quy định.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ		
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay	-	11.267.775
- Trích trước chi phí tiền lương dự phòng	889.766.400	
	889.766.400	11.267.775
b) Chi phí phải trả dài hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán ^(*)	20.591.655.265	18.452.890.220
	20.591.655.265	18.452.890.220
^(*) Bao gồm các khoản trích trước theo dự toán về chi phí khấu hao bất động sản đầu tư, chi phí đền bù cây cao su, chi phí rà phá bom mìn, san lấp mặt bằng,...		
17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN		
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất khu công nghiệp	19.267.301.848	19.835.145.540
	19.267.301.848	19.835.145.540
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất khu công nghiệp	585.330.278.788	662.741.552.727
	585.330.278.788	662.741.552.727
18 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC		
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.974.432.814	2.054.432.814
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.106.333.697	2.860.975.834
	4.080.766.511	4.915.408.648

19 . 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	120.000.000.000	-	24.000.000.000	27.294.521.013	171.294.521.013
Lãi trong năm trước	-	-	-	48.851.377.858	48.851.377.858
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	12.000.000.000	(12.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành	-	-	-	(2.192.000.000)	(2.192.000.000)
Số dư cuối năm trước	120.000.000.000	-	36.000.000.000	61.953.898.871	217.953.898.871
Số dư đầu năm nay	120.000.000.000	-	36.000.000.000	61.953.898.871	217.953.898.871
Tăng vốn trong năm nay ⁽²⁾	120.000.000.000	215.713.888.362	-	-	335.713.888.362
Lãi trong năm nay	-	-	-	45.191.627.189	45.191.627.189
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	14.000.000.000	(14.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng ban điều hành ⁽¹⁾	-	-	-	(1.753.898.871)	(1.753.898.871)
Chia cổ tức năm 2022 ⁽¹⁾	-	-	-	(46.200.000.000)	(46.200.000.000)
Số dư cuối năm nay	240.000.000.000	215.713.888.362	50.000.000.000	45.191.627.189	550.905.515.551

⁽¹⁾ Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 06 năm 2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang		13.102.521.013
Lợi nhuận sau thuế năm 2022		48.851.377.858
Tổng lợi nhuận phân phối	100,00	61.953.898.871
Trích Quỹ đầu tư phát triển	22,60	14.000.000.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,83	1.753.898.871
Chi trả cổ tức 38,5% vốn điều lệ	74,57	46.200.000.000
<i>(tương ứng mỗi cổ phần nhận 3.850 VND)</i>		
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	0,00	-

⁽²⁾ Trong năm 2023, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu chào bán ra công chúng để tăng vốn điều lệ từ 120.000.000.000 VND lên 240.000.000.000 VND với các thông tin chi tiết sau:

- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 12.000.000 cổ phiếu;
- Loại cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu;
- Giá bán 28.000 VND/cổ phiếu;
- Ngày kết thúc đợt chào bán: 05/10/2023;
- Tổng thu ròng từ đợt chào bán: 335.737.388.362 VND;
- Tình hình sử dụng vốn đã góp: Vốn huy động thu được đang được gửi tiết kiệm với kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam trong thời gian chờ Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II theo Nghị quyết số 18/NQ-HĐQT ngày 20/11/2023 của Hội đồng quản trị Công ty. *(Thông tin chi tiết về khoản tiền gửi xem tại thuyết minh số 03).*

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- Công ty TNHH Cao su Bình Long	41,10	98.637.400.000	39,87	47.843.940.000
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	37,79	90.691.730.000	36,66	43.989.900.000
- Cổ đông khác	21,11	50.670.870.000	23,47	28.166.160.000
	100	240.000.000.000	100	120.000.000.000

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	120.000.000.000	120.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	120.000.000.000	-
- Vốn góp cuối năm	240.000.000.000	120.000.000.000

Cổ tức, lợi nhuận

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	2.860.975.834	26.812.456.709
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	46.200.000.000	-
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	46.200.000.000	-
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(46.954.642.137)	(23.951.480.875)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(46.954.642.137)	(23.951.480.875)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	2.106.333.697	2.860.975.834

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	24.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	24.000.000	12.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	24.000.000	12.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	50.000.000.000	36.000.000.000
	50.000.000.000	36.000.000.000

20 . NGUỒN KINH PHÍ

a) Nguồn kinh phí

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Nguồn kinh phí còn lại đầu năm	10.900.015.054	10.900.015.054
Nguồn kinh phí còn lại cuối năm	10.900.015.054	10.900.015.054

b) Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định đầu năm	30.135.293.851	34.323.954.745
Hao mòn tài sản cố định hình thành từ nguồn kinh phí	(2.990.626.920)	(4.188.660.894)
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định cuối năm	27.144.666.931	30.135.293.851

Công ty được hỗ trợ vốn đầu tư từ ngân sách trung ương cho xây dựng hạ tầng khu công nghiệp ở các địa phương thỏa mãn điều kiện theo Quyết định số 43/2009/QĐ-TTg ngày 19/03/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

- Tổng mức hỗ trợ Công ty nhận được: 70,7 tỷ VND;
- Nguyên giá tài sản cố định hình thành từ vốn ngân sách: 59,8 tỷ VND.

a)	Tài sản cho thuê ngoài	Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2023, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:	
		31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
	- Từ 1 năm trở xuống	17.380.590.837	19.835.145.540
	- Trên 1 năm đến 5 năm	69.522.363.348	79.340.582.160
	- Trên 5 năm	515.807.915.440	575.332.515.896
b)	Tài sản thuê ngoài	Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước để sử dụng với mục đích xây dựng Khu công nghiệp cho thuê đến năm 2058. Diện tích khu đất thuê là 2.173.538 m ² . Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước.	
		31/12/2023	01/01/2023
	- Đồng đô la Mỹ (USD)	705,34	805,77
	- Đồng Yên Nhật (JPY)	160.103,00	160.103,00
22 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ			
		Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
	Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng khu công nghiệp	108.691.365.357	39.759.604.094
	Doanh thu dịch vụ cung cấp nước sạch	35.546.970.550	32.780.432.386
	Doanh thu xử lý nước thải	10.128.812.026	9.427.708.308
	Doanh thu khác	108.571.429	353.006.667
		154.475.719.362	82.320.751.455
	Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	14.342.202.360	13.462.016.236
	(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32.)		
Trong năm, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu một lần cho toàn bộ số tiền nhận trước tiền thuê cho nhiều năm đối với hợp đồng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp ký với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Sản xuất Tân An. Việc ghi nhận doanh thu trên tổng số tiền nhận trước này có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính năm 2023 như sau:			
		Ghi nhận theo phương pháp một lần	Ghi nhận theo phương pháp phân bổ phù hợp với thời gian cho thuê
		VND	VND
	- Doanh thu ghi nhận trong năm	73.174.120.689	2.062.373.223
	- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ghi nhận trong năm	10.627.981.433	298.722.719
			10.329.258.714

Ảnh hưởng của việc ghi nhận doanh thu một lần trong năm này sẽ ảnh hưởng đến việc ghi nhận doanh thu và lợi nhuận sụt giảm các năm tiếp theo như sau:		Doanh thu	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh
		VND	VND
	- Từ năm 2024 đến năm 2057 mỗi năm suy giảm	2.056.555.568	298.722.719
	- Năm 2058 (đến hết ngày 21/07/2058)	1.188.858.154	172.686.268
23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN		Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
	Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư và phí hạ tầng	73.334.622.805	8.392.080.434
	Giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch	32.926.623.808	27.742.908.823
	Giá vốn xử lý nước thải	11.387.162.653	10.009.918.358
		117.648.409.266	46.144.907.615
24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
	Lãi tiền gửi	41.065.458.509	30.826.411.577
	Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.766.401	-
		41.067.224.910	30.826.411.577
25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP		Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
	Chi phí nguyên liệu, vật liệu	824.249.050	785.185.916
	Chi phí nhân công	10.124.092.160	9.519.871.869
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.063.013.237	874.885.746
	Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng	4.785.671.306	(8.863.629.489)
	Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000	82.797.964
	Chi phí dịch vụ mua ngoài	628.075.636	594.236.629
	Chi phí khác bằng tiền	5.063.050.874	5.898.425.864
		22.491.152.263	8.891.774.499
26 . THU NHẬP KHÁC		Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
	Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	118.421.818
	Lãi phạt quá hạn thanh toán	560.837.230	-
	Thu nhập từ hoa hồng dịch vụ	38.317.867	44.344.043
	Thu nhập khác	329.272.726	328.472.727
		928.427.823	491.238.588
	Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan	145.200.000	145.200.000
	(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32.)		

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Hoạt động kinh doanh cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp phân bổ theo số năm cho thuê	Hoạt động kinh doanh cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp ghi nhận một lần	Hoạt động kinh doanh dịch vụ cấp nước	Hoạt động kinh doanh dịch vụ xử lý nước thải	Hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	2.548.558.444	10.329.258.714	2.620.346.742	(1.258.350.627)	41.982.401.053	45.892.955.612
Các khoản điều chỉnh tăng	402.573.890	-	-	-	3.713.634	406.287.524
- Chi phí không hợp lệ	197.373.890	-	-	-	3.713.634	201.087.524
- Thủ lao thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không trực tiếp điều hành	205.200.000	-	-	-	-	205.200.000
Bù trừ thu nhập chịu thuế giữa các hoạt động	-	-	(1.258.350.627)	1.258.350.627	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.951.132.334	10.329.258.714	1.361.996.115	-	41.986.114.687	56.628.501.850
Thuế suất thuế TNDN	10%	20%	20%	15%	20%	
Chi phí thuế TNDN hiện hành	295.113.233	2.065.851.743	272.399.223	-	8.397.222.938	11.030.587.137

28 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	45.191.627.189	48.851.377.858
Các khoản điều chỉnh	(1.720.000.000)	(1.753.898.871)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành	(1.720.000.000)	(1.753.898.871)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	43.471.627.189	47.097.478.987
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	15.603.693	12.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.786	3.925

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 06 năm 2023, Công ty dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế năm 2023 là 1.720.000.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.849.729.943	1.550.796.626
Chi phí nhân công	13.892.846.082	10.288.393.717
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.590.144.599	5.931.637.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	99.084.865.903	14.420.205.042
Chi phí khác bằng tiền	6.032.648.256	6.077.568.388
	135.450.234.783	38.268.601.185

30 . 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 gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động tỷ giá hối đoái, lãi suất.

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,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	340.907.018.560	-	-	340.907.018.560
Phải thu khách hàng, phải thu khác	28.702.907.112	-	-	28.702.907.112
Các khoản cho vay	527.384.613.390	-	-	527.384.613.390
	<u>896.994.539.062</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>896.994.539.062</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	45.205.185.489	-	-	45.205.185.489
Phải thu khách hàng, phải thu khác	32.400.207.650	-	-	32.400.207.650
Các khoản cho vay	533.222.472.118	-	-	533.222.472.118
	<u>610.827.865.257</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>610.827.865.257</u>

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	8.020.874.436	-	-	8.020.874.436
Chi phí phải trả	889.766.400	20.591.655.265	-	21.481.421.665
	<u>8.910.640.836</u>	<u>20.591.655.265</u>	<u>-</u>	<u>29.502.296.101</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Các khoản vay	15.232.362.985	-	-	15.232.362.985
Phải trả người bán, phải trả khác	12.080.938.140	-	-	12.080.938.140
Chi phí phải trả	11.267.775	18.452.890.220	-	18.464.157.995
	<u>27.324.568.900</u>	<u>18.452.890.220</u>	<u>-</u>	<u>45.777.459.120</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	15.232.362.985
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	15.232.362.985	7.729.005.839

32 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha	Công ty thành viên Tập đoàn Cao su Việt Nam

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.342.202.360	13.462.016.236
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha	14.342.202.360	13.462.016.236
Thu nhập khác	145.200.000	145.200.000
- Công ty Cổ phần Gỗ MDF VRG Dongwha	145.200.000	145.200.000
Chi trả cổ tức	35.445.176.400	18.366.768.000
- Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	18.509.064.900	9.568.788.000
- Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	16.936.111.500	8.797.980.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt		1.747.251.784	1.464.569.041
Ông Lê Văn Vui	Chủ tịch HĐQT	48.000.000	44.000.000
Ông Hà Huệ Hải	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	475.999.618	373.876.869
Ông Hà Trọng Bình	Thành viên HĐQT	37.000.000	36.000.000
Ông Trịnh Xuân Tiến	Thành viên HĐQT	37.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Hữu Tú	Thành viên HĐQT	13.500.000	-
	(Bổ nhiệm ngày 28/06/2023)		
Ông Phạm Ánh	Thành viên HĐQT	23.500.000	36.000.000
	(Miễn nhiệm ngày 28/06/2023)		

Thu nhập của người quản lý chủ chốt (tiếp theo)

Ông Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng Giám đốc	373.289.228	310.583.384
Ông Lê Văn Trung	Kế toán trưởng	343.481.469	285.054.394
Ông Vũ Mạnh Xuân Tùng	Trưởng ban kiểm soát	343.481.469	285.054.394
Ông Hoàng Văn Xuyên	Thành viên ban kiểm soát	26.000.000	29.000.000
Ông Lê Đức Lê Văn	Thành viên ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 28/06/2023)	9.000.000	-
Ông Đỗ Minh Dương	Thành viên ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 28/06/2023)	17.000.000	29.000.000

Ngoài các bên liên quan có phát sinh giao dịch và số dư nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Lê Thị Hoàng Thảo
Người lập


Lê Văn Trung
Kế toán trưởng


Hà Huệ Hải
Tổng Giám đốc
Bình Phước, ngày 19 tháng 02 năm 2024



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG

Người đại diện theo pháp luật


HÀ HUỆ HẢI