

TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN BẮC ĐỒNG PHÚ



TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026
CÔNG TY CP KCN BẮC ĐỒNG PHÚ



Đồng Nai, tháng 6 năm 2026

TP. Đồng Nai, ngày 30 tháng 6 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Mã QR tải tài liệu:



08h30 – 09h00

- Tiếp đón cổ đông và đại biểu

Phần I: 09h00 – 09h15 – Khai mạc đại hội

- Chào cờ, tuyên bố lý do, giới thiệu Đại biểu
- Báo cáo thẩm tra tư cách Cổ đông
- Bầu Chủ tọa, Thư ký và Ban kiểm phiếu biểu quyết
- Thông qua chương trình Đại hội

Phần II: 09h15 – 10h30 – Thảo luận và giải đáp các nội dung

- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2025, chương trình công tác năm 2026.
- Báo cáo tình hình đầu tư kinh doanh năm 2025 và phương hướng năm 2026.
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.
- Báo cáo công tác kiểm soát năm 2025.
- **Các tờ trình trình Đại hội:**
 - Tờ trình về phân phối lợi nhuận năm 2025.
 - Tờ trình về kế hoạch đầu tư kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2026.
 - Tờ trình về mức thù lao của HĐQT, BKS năm 2026.
 - Tờ trình chọn đơn vị kiểm toán năm 2026.
 - Tờ trình thông qua nội dung chỉnh sửa, bổ sung điều lệ Công ty.
 - Thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2024-2029.
- Thảo luận và giải đáp kiến nghị
- Phát biểu của lãnh đạo cấp trên
- Công bố kết quả bầu cử, ra mắt Chủ tịch HĐQT mới nhiệm kỳ 2024-2029.

Phần III: 10h30 - 11h00

- Biểu quyết thông qua các Tờ trình.
- Ban thư ký trình bày dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Đại hội biểu quyết thông qua Nghị quyết đại hội đồng cổ đông.

Phần IV: Bế mạc Đại hội

BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI

BÁO CÁO

Hoạt động của HĐQT năm 2025 và phương hướng năm 2026

Thực hiện quyền và nhiệm vụ của Hội đồng Quản trị (HĐQT) được Luật doanh nghiệp và điều lệ Công ty quy định, HĐQT Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động, công tác quản trị của Hội đồng Quản trị trong năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

Hiện tại HĐQT Công ty gồm có 5 thành viên, trong năm 2025 HĐQT Công ty đã tích cực triển khai các hoạt động theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy chế hoạt động của HĐQT, cụ thể như sau:

1. Công tác chỉ đạo và giám sát việc thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh.

Năm 2025, HĐQT đã trực tiếp chỉ đạo, giám sát Ban điều hành và các cán bộ quản lý trong hoạt động đầu tư kinh doanh, huy động quản lý nguồn vốn, bám sát kế hoạch đầu tư kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thông qua. Trong năm, Công ty đã xác định những hạng mục công trình thật cần thiết và đầu tư hiệu quả. Trong năm, Công ty đã đạt kết quả sau:

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ (%)
1	Tổng mức đầu tư	294.440	1.829	0,62
2	Tổng doanh thu	83.606	97.664	116,8
3	Lợi nhuận sau thuế	35.529	39.738	111,8

2/ Tổng kết các cuộc họp và các quyết định của HĐQT

Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành triệu tập họp 4 lần. Các cuộc họp HĐQT đều đảm bảo đúng thủ tục theo quy định của điều lệ Công ty, các vấn đề chỉ đạo và quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều được các thành viên HĐQT bàn bạc công khai và biểu quyết.

Các quyết định của HĐQT trong năm 2025 gồm có:

- Phê duyệt kế hoạch xây dựng cơ bản năm 2025.

- Quyết định về việc phê duyệt KH lựa chọn nhà thầu, gói thầu rà phá bom mìn vật nổ diện tích 317 ha, dự án: BDP giai đoạn 2
- Quyết định về việc phê duyệt KH lựa chọn nhà thầu, gói thầu rà phá bom mìn vật nổ diện tích 480 ha, dự án: NDP giai đoạn 2.
- Quyết định phê duyệt quỹ tiền lương kế hoạch năm 2025.
- Ban hành các quyết định về: Quy chế quản lý tài chính, quy chế quản lý nợ, ban hành chế độ công tác phí.
- Quyết định mua sắm năm 2025.
- Quyết định chủ trương mua xe phòng cháy chữa cháy.
- Thông qua báo cáo kết quả hoạt động định kỳ hàng quý.

3/ Hoạt động giám sát của HĐQT

HĐQT đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty được an toàn, tuân thủ theo đúng pháp luật, triển khai thực hiện theo đúng các Nghị quyết của Đại hội cổ đông và HĐQT. Ngoài ra HĐQT còn chú trọng công tác quản trị rủi ro; tăng cường kiểm tra, giám sát việc thực hiện, thực thi các quy trình quy chế trong mọi mặt hoạt động của Công ty.

Hoạt động của HĐQT trong năm 2025 cũng được tăng cường nhằm phát huy vai trò quan trọng trong việc giám sát hoạt động của Công ty, kịp thời phát hiện và khắc phục các điểm yếu, tạo đà cho việc phát triển bền vững, đảm bảo cân đối hài hòa lợi ích của Công ty, nhà nước, của cổ đông cũng như quyền lợi của người lao động.

Ban điều hành Công ty đã có nhiều cố gắng nỗ lực trong việc điều hành hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty, các khía cạnh hoạt động đầu tư kinh doanh đều được Ban điều hành báo cáo đầy đủ lên HĐQT và cung cấp thông tin cần thiết, hỗ trợ tối đa cho hoạt động của Ban kiểm soát.

III. PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2026

1. Các chỉ tiêu kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2026:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026
1	Tổng mức đầu tư	1.829	552.736
2	Tổng doanh thu	97.664	93.929
3	Lợi nhuận sau thuế	39.738	40.777

2. Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026

Trong năm 2026 HĐQT tập trung vào các hoạt động như sau:

- Chỉ đạo quyết liệt công tác mở rộng hai khu công nghiệp đảm bảo tiến độ.
- Tổ chức các phiên họp thường kỳ để thảo luận, thông qua các báo cáo, kế hoạch, chỉ đạo kịp thời và hiệu quả việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Giám sát chặt chẽ, phối hợp kịp thời với hoạt động của Ban kiểm soát để có biện pháp phòng ngừa, hạn chế các rủi ro trong hoạt động của Ban điều hành.
- Hoàn thiện bộ máy tổ chức và nhân sự của Công ty, theo hướng dẫn chỉ đạo của Công ty mẹ và Tập đoàn, xây dựng nguồn nhân lực mang tính chuyên nghiệp ngày càng cao.

Trên đây là báo cáo kết quả công tác quản trị điều hành hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026, HĐQT xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông xem xét và đóng góp ý kiến để HĐQT nâng cao trách nhiệm quản trị, năng lực quản lý điều hành Công ty nhằm thực hiện tốt nhiệm vụ và góp phần xây dựng Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú phát triển theo định hướng và chiến lược đã đề ra. HĐQT mong muốn tiếp tục nhận được sự tin tưởng, gắn bó và hỗ trợ của toàn thể quý cổ đông Công ty.

Trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK Cty.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Bính

Số: 05/BC-BKS.NTC

Đồng Phú, ngày 16 tháng 06 năm 2026



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Kính gửi: - Đại hội đồng Cổ đông Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú

Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú;

Căn cứ quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát Công ty cổ phần khu công nghiệp Bắc Đồng Phú;

Căn cứ Kế hoạch công tác kiểm tra, giám sát năm 2025;

Căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế;

Ban kiểm soát (BKS) báo cáo kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 với các nội dung như sau:

PHẦN I: BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2025

Về nhân sự: Hiện BKS có 3 thành viên như sau:

- + Bà Nguyễn Thị Triều Tiên - Trưởng BKS
- + Ông Võ Duy Hướng - Thành viên BKS
- + Ông Nguyễn Tiến Đại - Thành viên BKS

Sau đại hội BKS đã phân công nhiệm vụ lại cho các thành viên phụ trách công tác kiểm tra, giám sát theo lĩnh vực công tác phù hợp với điều kiện công tác thực tế. Thường xuyên duy trì chế độ họp định kỳ mỗi quý 01 lần để thống nhất các nội dung báo cáo và kế hoạch hoạt động quý sau.

Thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo chức năng, nhiệm vụ của BKS được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Trong năm 2025 BKS đã thực hiện các nội dung công việc như sau:

1. Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025

Thực hiện công việc kiểm tra, giám sát theo chức năng, nhiệm vụ của BKS được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Trong năm 2025 BKS đã thực hiện các nội dung công việc như sau:

- Giám sát việc thực hiện các chỉ tiêu của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025.

- Thẩm định các Báo cáo tài chính 06 tháng, năm 2025 đảm bảo tính trung thực và chính xác trong việc ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán; việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành; kiểm soát chi phí, doanh thu, việc sử dụng vốn trong các khoản mục đầu tư của các dự án;

- Thẩm định Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh: chủ yếu tập trung các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh; Công tác quản lý môi trường; Công tác lao động tiền lương, quy trình thủ tục đầu tư XDCB, mua sắm phát sinh trong năm;

- Hàng quý Ban kiểm soát đều có gửi Báo cáo cho HĐQT và BKS Tập đoàn để nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty.

- Giám sát việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư năm 2026. Giám sát việc xây dựng kế hoạch mua sắm năm 2026.

2. Đánh giá kết quả hoạt động của BKS năm 2025.

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

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

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

- Đối với cổ đông BKS không nhận được một khiếu nại nào của cổ đông về hoạt động của Công ty cũng như về điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc. Nhìn chung, BKS đã hoàn thành nhiệm vụ năm 2025 theo chức năng, nhiệm vụ được ghi trong Điều lệ hoạt động của Công ty.

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

Ban điều hành khi phát hiện ra sai sót cũng như các hoạt động có tiềm ẩn rủi ro cho Công ty.

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

I. KẾT QUẢ CÔNG TÁC KIỂM TRA, GIÁM SÁT NĂM 2025

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

1.1. Về thực hiện kế hoạch kinh doanh:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 đã được thực hiện đầy đủ, trung thực trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các chỉ tiêu chủ yếu Nghị quyết ĐHĐCĐ giao năm 2025, thực hiện như sau:

Kết quả sản xuất kinh doanh:

ĐVT: VNĐ

STT	Nội dung	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% KH/TH
1	Tổng doanh thu	83.606.429.580	97.664.084.004	116,81
	<i>DT hoạt động kinh doanh</i>	<i>40.395.829.580</i>	<i>43.614.715.132</i>	<i>107,97</i>
	<i>DT hoạt động tài chính</i>	<i>43.060.600.000</i>	<i>45.939.184.899</i>	<i>106,69</i>
	<i>Thu khác</i>	<i>150.000.000</i>	<i>8.110.183.973</i>	<i>5.406,78</i>
2	Tổng chi phí	39.126.674.167	47.536.575.240	121,49
	<i>CP hoạt động kinh doanh</i>	<i>22.014.828.287</i>	<i>24.009.486.403</i>	<i>107,38</i>
	<i>CP hoạt động tài chính</i>	<i>17.061.845.880</i>	<i>22.691.115.778</i>	<i>132,99</i>
	<i>CP khác</i>	<i>50.000.000</i>	<i>835.973.059</i>	<i>1.671,94</i>
3	Lợi nhuận trước thuế	44.479.755.413	50.127.508.764	112,70
4	Thuế TNDN phải nộp	8.951.151.083	10.389.564.726	115,07
5	Lợi nhuận sau thuế	35.528.604.330	39.737.944.038	111,85
6	Tỷ suất lợi nhuận/VĐL	17,76	19,86	111,82

❖ Nộp ngân sách Nhà nước:

ĐVT: VNĐ

Nội dung	KH năm 2025	TH năm 2025	% KH/TH
Thuế GTGT	1.200.000.000	4.911.123.915	409,26
Thuế Thu nhập DN	8.951.151.083	7.000.000.000	78,20

Thuế Thu nhập cá nhân	150.000.000	233.774.377	155,85
Thuế môn bài	3.000.000	3.000.000	100,00
Thuế đất phi nông nghiệp	111.000.000	29.037.497	26,15
Tiền thuê đất	1.230.000.000	4.198.137.954	341,31
Tổng cộng	11.645.151.083	16.375.073.743	140,62

Đánh giá: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu cụ thể như sau: Tổng doanh 97,66 tỷ đồng đạt 116,81% so với kế hoạch năm. Tổng chi phí thực hiện là 47,53 tỷ đồng đạt 121,49% so với kế hoạch năm (Chi phí giảm do chưa phát sinh các chi phí liên quan đến dự án mở rộng). Lợi nhuận sau thuế đạt 111,85% kế hoạch năm. Tỷ suất lợi nhuận/ vốn điều lệ đạt 111,82%. Công ty đã hoàn thành kế hoạch nộp ngân sách nhà nước.

1.2. Công tác đầu tư xây dựng:

Trong năm 2025 đã thực hiện: 1,829 tỷ, đạt 0,62 % Kế hoạch năm 2025, cụ thể các hạng mục sau:

ĐVT: Triệu đồng

STT	Hạng mục	Kế hoạch 2025	Thực hiện năm 2025
A	Đầu tư xây dựng cơ bản	294.440	1.829
1	Chi phí xây lắp	8.250	680
2	Chi phí thiết bị	2.500	750
3	Chi phí khác	283.690	399

***Đầu tư xây dựng các khu hiện hữu:**

- Bàn giao mặt bằng và thỏa thuận đầu nối hạ tầng và góp ý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 rút gọn cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất Khu công nghiệp nhằm mục đích được cấp phép xây dựng.

- Phối hợp với Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai kiểm tra xây dựng các nhà đầu tư thứ cấp trong khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, khu công nghiệp Nam Đồng Phú.

- Đang tiến hành các thủ tục để xác định giá đất để tính tiền thuê đất bổ sung hoặc hoàn trả và điều chỉnh hợp đồng thuê lại đất đối với dự án KCN Bắc Đồng Phú theo quy hoạch mới điều chỉnh.

- Nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng các gói thầu: Sửa chữa đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa KCN Bắc Đồng Phú và Nam Đồng Phú; Sửa chữa sơn lại vạch sơn kẻ đường, lối qua đường tại KCN Bắc Đồng Phú và KCN Nam Đồng Phú...

***Đầu tư xây dựng KCN Bắc Đồng Phú giai đoạn 2:**

- Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Bắc Đồng Phú giai đoạn 2 đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Quyết định số 145/QĐ-TTg ngày 16/01/2025.

- Đến thời điểm hiện tại đã nghiệm thu hoàn thành các hạng mục: Khảo sát địa chất; khảo sát địa hình 1/2000.

- Đã phê duyệt: Bản đồ địa chính 1/2000.

- Đã có thông báo thu hồi đất của địa phương chờ phương án Bồi thường GPMB.

- Đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

- Đang chờ tổng hợp lấy ý kiến các cơ sở ban ngành theo hướng dẫn tại công văn số 2845/KCNKKT-QHXD ngày 29/12/2025 của Ban quản lý các Khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai sau đó trình thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000..

***Đầu tư xây dựng KCN Nam Đồng Phú giai đoạn 2:**

- Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Nam Đồng Phú giai đoạn 2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước chấp thuận tại Quyết định số 1516/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

- Đến thời điểm hiện tại đã nghiệm thu hoàn thành các hạng mục: Khảo sát địa chất; khảo sát địa hình 1/2000.

- Tiếp tục làm việc với các đơn vị tư vấn để triển khai hoàn thiện hồ sơ : Đo đạc bản đồ địa chính 1/2000.

- Hiện tại Khu công nghiệp Nam Đồng Phú giai đoạn 2 thuộc danh mục 06 KCN được cấp quyết định chủ trương đầu tư năm 2025 tại tỉnh Bình Phước (cũ) đang được UBND tỉnh Đồng Nai rà soát lại.

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

Trong năm, Ban TGD đã nhận chuyển công tác từ công ty cao su Đồng Phú 01 lao động và cho 01 lao động nghỉ việc theo nguyện vọng. Đến cuối năm 2025, tổng số lao động trong Công ty là 54 người , trong đó lao động nữ là 10 người (chiếm 18,5%), nâng bậc lương cho 14 CB.NLĐ đến hạn theo quy định.

Tổng quỹ lương ước thực hiện trong năm 2025 là 9,699 tỷ đồng (bao gồm người quản lý không chuyên trách); tiền lương bình quân của người lao động trong năm đạt 14,54 triệu đồng/người/tháng.

1.4. Tình hình đầu tư tài chính dài hạn

Số liệu các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31/12/2025 như sau:

ĐVT: VNĐ

STT	Khoản mục nguồn vốn	Thời điểm 31/12/2025	Thời điểm 31/12/2024
1	Ngân Hàng Vietinbank BP	42.000.000.000	57.000.000.000
2	Ngân Hàng BIDV BP	5.000.000.000	5.000.000.000
3	Ngân Hàng SHB BP	286.500.000.000	308.000.000.000
4	Ngân Hàng HDBank BP	77.000.000.000	78.000.000.000
5	Ngân hàng Vietcombank BP	83.000.000.000	91.000.000.000
6	Ngân Hàng Eximbank BP	52.000.000.000	70.000.000.000
7	Ngân Hàng Agribank Tân Thành	35.000.000.000	31.000.000.000
8	Ngân Hàng Agribank Tây BP	52.000.000.000	52.000.000.000
9	Ngân Hàng Nam Á BP	52.000.000.000	40.000.000.000
10	Ngân Hàng Bản Việt BP	82.000.000.000	73.000.000.000
11	Ngân Hàng SHB Bình Thạnh	10.000.000.000	0
12	Ngân Hàng ABbank BP	10.000.000.000	0
13	Ngân Hàng Sacombank BP	46.000.000.000	35.000.000.000
TỔNG CỘNG		854.000.000.000	818.500.000.000

2. Thực hiện Các nội dung theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025:

Về việc phân phối lợi nhuận: Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ theo phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và chi trả cổ tức năm 2025 theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Về việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính năm 2025: Công ty đã thực hiện ký hợp đồng với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế để thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Chi trả thù lao của Hội đồng quản trị, BKS năm 2025 theo đúng mức đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua. Cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thành tiền (VND)
1	Huỳnh Hữu Tín	Nguyên Chủ tịch HĐQT	33.600.000
2	Trần Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	19.200.000
3	Phạm Ngọc Huy	Thành viên HĐQT	36.000.000
4	Phạm Phi Điều	Thành viên HĐQT	24.000.000
5	Trần Văn Chánh	Thành viên HĐQT	36.000.000
6	Nguyễn Quốc Trung	Thành viên HĐQT	14.400.000
7	Dương Tấn Liêm	Nguyên TV HĐQT	25.200.000
8	Bồ Thanh Tuấn	Nguyên TBKS	25.200.000
9	Lê Văn Dậu	Nguyên TV BKS	21.000.000
10	Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng Ban kiểm soát	14.400.000
11	Nguyễn Tiến Đại	Thành viên BKS	12.000.000
12	Võ Duy Hường	Thành viên BKS	30.000.000

3. Thẩm định báo cáo tài chính:

3.1. Thẩm định báo cáo tài chính:

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

- Về công tác hạch toán kế toán: số liệu và hạch toán kế toán trên báo cáo Tài chính Công ty tại thời điểm 31/12/2025 cơ bản phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các Quy định của Pháp luật. Các chính sách và phương pháp kế toán được Công ty áp dụng nhất quán.

- Về số liệu báo cáo tài chính năm 2025: Các chỉ tiêu trên bảng CĐKT, Báo cáo KQKD, Báo cáo LCTT được thuyết minh rõ ràng với cơ sở tính toán, số liệu chi tiết đầy đủ trên Thuyết minh BCTC. Trên cơ sở kiểm tra, đối chiếu số liệu trên sổ kế toán chi tiết và các thuyết minh trên BCTC cho thấy các chỉ tiêu trên BCTC được phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.

Với kết quả kiểm tra, thẩm định BKS chưa phát hiện sai lệch mang tính trọng yếu. BKS Công ty thống nhất với số liệu báo cáo tài chính của Công ty năm 2025.

3.2. Tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2025

TT	CHỈ TIÊU	Thời điểm 31/12/2025	Thời điểm 31/12/2024
----	----------	-------------------------	-------------------------

	Tổng Tài sản	1.412.661.365.511	1.391.513.805.294
A	Tài sản ngắn hạn	861.833.266.607	820.330.580.941
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	10.292.378.675	8.378.757.645
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	798.000.000.000	757.500.000.000
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	29.543.917.166	27.124.826.304
4	Tài sản ngắn hạn khác	23.996.970.766	27.326.996.992
B	Tài sản dài hạn	550.828.098.904	571.183.224.353
1	Tài sản cố định	6.593.927.477	7.664.977.832
2	Bất động sản đầu tư	116.069.002.582	128.661.336.707
3	Tài sản dở dang dài hạn	7.352.147.798	8.304.958.820
4	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	56.000.000.000	61.000.000.000
5	Tài sản dài hạn khác	364.813.021.047	365.551.950.994
	TỔNG NGUỒN VỐN	1.412.661.365.511	1.391.513.805.294
A	Nợ phải trả	1.014.630.045.493	1.010.188.605.728
1	Nợ ngắn hạn	39.198.655.311	42.977.260.820
2	Nợ dài hạn	975.250.898.182	967.211.344.908
B	Nguồn vốn CSH	398.031.320.018	381.325.199.566
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	200.000.000.000	200.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	100.000.000.000	100.000.000.000
3	Quỹ đầu tư phát triển	58.293.375.980	52.444.569.334
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	39.737.944.038	28.880.630.232

• **Nguồn vốn đầu tư**

- Vốn điều lệ : 200.000.000.000 đồng

Tổng cộng : 200.000.000.000 đồng

• **Sử dụng vốn:**

- Tài sản cố định : 6.593.927.477 đồng

- Bất động sản đầu tư : 116.069.002.582 đồng

- Đầu tư tài chính ngắn hạn : 798.000.000.000 đồng

Tổng cộng : 920.662.930.059 đồng

Như vậy Công ty đã sử dụng bằng nguồn khách hàng trả trước (Doanh thu chưa thực hiện): 959.498.770.672 đồng.

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

1. Kết quả giám sát đối với HĐQT

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

Các thành viên HĐQT luôn bám sát, chỉ đạo sâu sát mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty, với tinh thần làm việc đoàn kết, đưa ra nhiều giải pháp phù hợp với tình hình thực tế của công ty để sản xuất kinh doanh, đảm bảo hoàn thành kế hoạch SXKD năm 2025, mang lại hiệu quả thiết thực, đảm bảo lợi ích của Công ty và của cổ đông.

Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng theo quyền hạn, chức năng nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật. Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã họp 4 lần và ban hành 11 Nghị quyết, 14 Quyết định liên quan đến công tác điều hành, chế độ chính sách, tổ chức nhân sự....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

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

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

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

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

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

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

PHẦN II: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS NĂM 2026

Ban kiểm soát Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú xây dựng kế hoạch kiểm tra, giám sát năm 2026 với các hoạt động chính như sau:

1. Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành trong việc thực hiện các chỉ tiêu của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

2. Thẩm định Báo cáo tài chính 06 tháng, năm 2026 của công ty.

3. Giám sát các hoạt động của công ty: về hoạt động kinh doanh; về công tác quản lý, sử dụng đất đai - môi trường; việc ký kết các hợp đồng lao động, công tác tiền lương và các chế độ chính sách cho người lao động. Các quy trình thủ tục đầu tư XDCB, mua sắm phát sinh trong năm;

4. Kiểm tra tình hình đầu tư tài chính: Các khoản tiền vay, tiền gửi trong năm.

5. Giám sát việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư năm 2027. Giám sát việc xây dựng kế hoạch mua sắm năm 2027.

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



Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

NGUYỄN THỊ TRIỀU TIÊN

**CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP
BẮC ĐỒNG PHÚ**

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



Số: 01/TT-BKS. BDP

Đồng Phú, ngày 16 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú.

Ban kiểm soát Công ty CP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.

Ý kiến đề xuất: Chọn các đơn vị kiểm toán độc lập đủ tư cách pháp nhân, nằm trong danh sách cho phép kiểm toán của Bộ Tài chính. Ủy quyền cho HĐQT chọn 01 trong 03 đơn vị kiểm toán sau:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá quốc tế (IAV)
2. Công ty TNHH kiểm toán VACO
3. Công ty TNHH hãng kiểm toán BDO

Công việc thực hiện: Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và quyết định.

Trân trọng kính trình.

TM. BAN KIỂM SOÁT

TRƯỞNG BAN

Nguyễn Thị Triều Tiên

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu: VT.

Số: 32/TTr-HĐQTBDP

TP. Đồng Nai, ngày 18 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về thù lao của HĐQT, BKS năm 2025 và kế hoạch năm 2026

Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú;
Hội đồng quản trị báo cáo Đại hội về thù lao của HĐQT, BKS thực hiện năm 2025 và kế hoạch thực hiện năm 2026 như sau:

I. TIỀN THÙ LAO NĂM 2025

Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 là: **276.000.000** đồng

Mức thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 là: **276.000.000** đồng,
đạt tỷ lệ 100%.

II. KẾ HOẠCH THÙ LAO NĂM 2026

Đề xuất mức chi trả thù lao năm 2026 là **276.000.000** đồng, chi tiết như sau:

1. Hội đồng quản trị: 180.000.000 đồng, trong đó:

- Chủ tịch HĐQT: 4.000.000 đồng x 12 tháng x 01 người = 48.000.000 đồng
- Thành viên HĐQT: 3.000.000 đồng x 12 tháng x 03 người = 108.000.000 đồng
- Thành viên HĐQT kiêm TGD: 2.000.000 đồng x 12 tháng x 01 người = 24.000.000 đồng

2. Ban kiểm soát: 96.000.000 đồng, trong đó:

- Trưởng Ban kiểm soát: 3.000.000 đồng x 12 tháng x 01 người = 36.000.000 đồng
- Thành viên BKS: 2.500.000 đồng x 12 tháng x 02 người = 60.000.000 đồng

Trên đây là báo cáo về tiền thù lao của HĐQT và BKS thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026, trân trọng xin ý kiến Đại hội.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK Cty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Trần Văn Bình

Đồng Phú, ngày 18 tháng 6 năm 2026

**THẺ LỆ BẦU CỬ BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Điều 1. Nguyên tắc bầu cử

- Việc bầu bổ sung thành viên HĐQT được thực hiện theo hình thức bỏ phiếu kín.
- Việc kiểm phiếu do Ban Kiểm phiếu được Đại hội thông qua thực hiện.
- Việc bầu cử bảo đảm công khai, dân chủ, đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Điều 2. Số lượng thành viên được bầu

- Số lượng thành viên HĐQT cần bầu bổ sung: **01 thành viên**.
- Danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị gồm:
• Ông: Dương Duy Phú

Điều 3. Phương thức bầu cử

- Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu và được ủy quyền.

- Tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông được xác định như sau:

Tổng số phiếu bầu = Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết × Số thành viên HĐQT được bầu

- Vì Đại hội chỉ bầu bổ sung **01 thành viên HĐQT**, nên tổng số phiếu bầu của cổ đông bằng tổng số cổ phần có quyền biểu quyết mà cổ đông sở hữu hoặc được ủy quyền.

Điều 4. Cách ghi phiếu bầu

- Cổ đông ghi số phiếu bầu cho ứng cử viên hoặc để trống nếu không đồng ý bầu ứng cử viên đó.
- Tổng số phiếu ghi trên phiếu không được vượt quá tổng số phiếu bầu của cổ đông.

Điều 5. Phiếu bầu hợp lệ

Phiếu bầu được coi là hợp lệ khi:

- Do Ban tổ chức phát hành;
- Có dấu của Công ty;
- Ghi rõ số phiếu bầu;



- Tổng số phiếu bầu không vượt quá quyền bầu cử của cổ đông;
- Không tẩy xóa làm thay đổi nội dung.
- Phiếu để trống được xem là cổ đông không bầu cho ứng cử viên và được tính là phiếu hợp lệ.

Điều 6. Phiếu bầu không hợp lệ

Phiếu bầu không hợp lệ trong các trường hợp:

- Không phải phiếu do Ban tổ chức phát hành;
- Phiếu rách, sửa chữa không xác định được ý chí của người bầu;
- Tổng số phiếu bầu vượt quá số phiếu được quyền sử dụng.

Điều 7. Xác định người trúng cử

Ứng cử viên được bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị được xác định trúng cử khi nhận được số phiếu bầu tán thành vượt quá 50% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự họp và có quyền biểu quyết.

Điều 8. Hiệu lực

Thế lệ này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK Cty.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Bính



BÁO CÁO

Tổng kết hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2025 và Phương hướng hoạt động năm 2026

Trong năm 2025, thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết hội nghị người lao động, Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú tiếp tục thực hiện đầu tư các dự án: Xây dựng kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Đồng Phú; KCN Nam Đồng Phú; triển khai các thủ tục mở rộng hai khu công nghiệp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty tiếp tục nhận được sự hỗ trợ, giúp đỡ tạo điều kiện của hai cổ đông lớn là Công ty CP cao su Đồng Phú và Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên cũng như các Sở, Ban, Ngành trong tỉnh và chính quyền địa phương. Cán bộ, nhân viên Công ty cũng đã có nhiều cố gắng trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao và đã đạt được những kết quả cụ thể như sau:

A. KẾT QUẢ CÔNG TÁC NĂM 2025.

I. Công tác đầu tư - xây dựng.

Tổng vốn đầu tư XD/CB trong năm là 1,829 tỷ đồng, đạt 0.62% kế hoạch năm (kế hoạch: 294,440 tỷ đồng), một số công tác chính như sau:

- Về đầu tư xây dựng các khu hiện hữu:

+ Bàn giao mặt bằng và thỏa thuận đấu nối hạ tầng và góp ý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 rút gọn cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất Khu công nghiệp nhằm mục đích được cấp phép xây dựng.

+ Phối hợp với Ban quản lý các khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai kiểm tra xây dựng các nhà đầu tư thứ cấp trong khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, khu công nghiệp Nam Đồng Phú.

+ Đang tiến hành các thủ tục để xác định giá đất để tính tiền thuê đất bổ sung hoặc hoàn trả và điều chỉnh hợp đồng thuê lại đất đối với dự án KCN Bắc Đồng Phú theo quy hoạch mới điều chỉnh.

+ Nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng các gói thầu: Sửa chữa đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa KCN Bắc Đồng Phú và Nam Đồng Phú; Sửa chữa sơn lại vạch sơn kẻ đường, lối qua đường tại KCN Bắc Đồng Phú và KCN Nam Đồng Phú...

- Về đầu tư xây dựng KCN Bắc Đồng Phú giai đoạn 2:

+ Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Bắc Đồng Phú giai đoạn 2 đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Quyết định số 145/QĐ-TTg ngày 16/01/2025.

+ Đến thời điểm hiện tại đã nghiệm thu hoàn thành các hạng mục: Khảo sát địa chất; khảo sát địa hình 1/2000.

+ Đã phê duyệt: Bản đồ địa chính 1/2000.

+ Đã có thông báo thu hồi đất của địa phương chờ phương án Bồi thường GPMB.

+ Đã được Ban quản lý các Khu công nghiệp, khu kinh tế tỉnh Đồng Nai phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000.

+ Công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM): Thực hiện xong việc tham vấn cộng đồng dân cư, đơn vị tư vấn đang hoàn thiện báo cáo đề trình Bộ NN-MT để thẩm định theo quy định.

- Về đầu tư xây dựng KCN Nam Đồng Phú giai đoạn 2:

+ Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Nam Đồng Phú giai đoạn 2 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước chấp thuận tại Quyết định số 1516/QĐ-UBND ngày 27/6/2025.

+ Đến thời điểm hiện tại đã nghiệm thu hoàn thành các hạng mục: Khảo sát địa chất; khảo sát địa hình 1/2000.

+ Tiếp tục làm việc với các đơn vị tư vấn để triển khai hoàn thiện hồ sơ: Đo đạc bản đồ địa chính 1/2000.

+ Hiện tại Khu công nghiệp Nam Đồng Phú giai đoạn 2 thuộc danh mục 06 KCN được cấp quyết định chủ trương đầu tư năm 2025 tại tỉnh Bình Phước (cũ) đang được UBND tỉnh Đồng Nai rà soát lại.

+ Công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM): Đã lựa chọn được nhà thầu để lập ĐTM cho dự án, nhà thầu đang tiến hành các thủ tục lấy mẫu nước, không khí..., cập nhật số liệu để thực hiện lấy ý kiến tham vấn cộng đồng khu dân cư.

*** Nhận xét công tác đầu tư xây dựng:**

Trong năm 2025 chủ yếu thi công một số hạng mục còn lại của Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, Khu công nghiệp Nam Đồng Phú và một số hạng mục công việc để chuẩn bị đầu tư của hai dự án mở rộng. Công tác mở rộng 2 Khu công nghiệp trong quá trình phê duyệt quy hoạch và các thủ tục GPMB nên dẫn đến tỷ lệ thực vốn XD/CB đạt thấp.

II. Công tác kinh doanh.

Trong năm 2025 do dự án mở rộng giai đoạn 2 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú chưa hoàn thành nên Công ty không có đất để cho thuê lại theo kế hoạch được giao là 300.000 m².

- Lũy kế từ đầu dự án đến nay, Công ty đã ký hợp đồng chính thức được **1.364.260,23 m²** với tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú đạt **99,5%**. Khu công nghiệp Nam Đồng Phú đã ký hợp đồng chính thức được **520.161,48 m²** với tỷ lệ lấp đầy đạt **100%**.

- Năm 2025 có rất nhiều khó khăn đối với nhà đầu tư thứ cấp hoạt động tại 02 Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Nam Đồng Phú. Phòng Kế hoạch kinh doanh tập trung hỗ trợ, đồng hành cùng doanh nghiệp để tháo gỡ khó khăn, ổn định hoạt động sản xuất.

- KDC Cao su Đồng Phú: Lũy kế từ đầu dự án đến nay KDC cao su Đồng Phú ký được 1.183 hợp đồng góp vốn, đã tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao cho khách hàng được 1.183 nền.

III. Công tác Tài chính – Kế toán.

1. Về công tác kế toán:

Lập báo cáo định kỳ theo yêu cầu của các cấp có thẩm quyền; Chủ động tài chính kịp thời để đầu tư các công trình XDCB; Đã thực hiện xong báo cáo tài chính năm 2025 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế thực hiện kiểm toán.

Trong năm Công ty chấp hành tốt pháp luật thuế và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ vào ngân sách Nhà nước.

2. Về công tác tài chính:

- Các chỉ tiêu tài chính trong năm 2025 của Công ty đạt được theo BC Tài chính đã kiểm toán như sau:

Stt	Nội dung	ĐVT	Kế hoạch 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ so với KH (%)
1	Tổng doanh thu	triệu đồng	83.606	97.664	116,81
2	Tổng chi phí	triệu đồng	39.127	47.537	121,49
3	Lợi nhuận trước thuế	triệu đồng	44.480	50.128	112,70
4	Lợi nhuận sau thuế	triệu đồng	35.529	39.738	111,85
5	Nộp ngân sách Nhà nước	triệu đồng	11.645	15.607	134,02

(Lợi nhuận trước thuế nêu trên bao gồm đã trích Quỹ KHCN là: 5.770 triệu đồng)

- Phân phối lợi nhuận: Dự kiến đề nghị Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

+ Quỹ đầu tư phát triển: 5.616 triệu đồng (14,13 % lợi nhuận sau thuế).

+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 2.005 triệu đồng (tương đương 03 tháng lương quyết toán).

+ Quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp: 117 triệu đồng (tương đương 01 tháng lương quyết toán).

- Chia cổ tức: 32.000 triệu đồng (16,0 % mệnh giá cổ phần).

IV. Công nghiệp - môi trường.

1. Về môi trường:

- Tổ chức, phối hợp với các cơ quan chức năng trong việc giám sát, hỗ trợ, hướng dẫn các nhà đầu tư thứ cấp đang hoạt động và xây dựng tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Nam Đồng Phú thực hiện giấy phép môi trường, các thủ tục liên quan đến môi trường theo quy định; Ký hợp đồng XLNT, ghi nhận lưu lượng và thực hiện các thủ tục thu phí xử lý nước thải đối với các Doanh nghiệp có phát sinh nước thải. Đóng phí bảo vệ môi trường đối với nước thải tại 02 KCN theo quy định.

+ Đã thực hiện hồ sơ cấp Giấy phép môi trường tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú, Khu công nghiệp Nam Đồng Phú theo quy định.

+ Vận hành nhà máy XLNT tại 2 khu công nghiệp đạt cột A, QCVN 40:2011/ B.TNMT và vận hành 2 trạm quan trắc nước thải tự động theo đúng Thông tư 10/2021/TT-B.TNMT

+ Thực hiện ký Hợp đồng thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải nguy hại, chất thải công nghiệp, chất thải sinh hoạt tại 2 khu công nghiệp năm 2025.

+ Tiến hành thực hiện các thủ tục đấu nối và ký kết Hợp đồng cung cấp nước sạch với các Doanh nghiệp thứ cấp mới tại khu công nghiệp Nam Đồng Phú.

+ Thực hiện ký hợp đồng với đơn vị khảo sát, lấy mẫu, phân tích và lập báo công tác bảo vệ môi trường năm 2025 cho 2 khu công nghiệp.

+ Thực hiện Kế hoạch phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cho hai KCN.

+ Mua sắm hóa chất thí nghiệm, vận hành cho 2 nhà máy xử lý nước thải.

+ Tiến hành bảo trì, bảo dưỡng, thay mới thiết bị hư hỏng của 2 trạm quan trắc nước thải tự động, liên tục, đảm bảo kết nối thông suốt với Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai theo quy định.

+ Thực hiện gói thầu vệ sinh các bể của 2 nhà máy XLNT KCN Bắc Đồng Phú, KCN Nam Đồng Phú.

+ Thực hiện gói thầu Kiểm định, hiệu chuẩn, thử nghiệm, đánh giá độ chính xác tương đối (RA) cho hai hệ thống quan trắc nước thải tự động, liên tục cho 02 khu công nghiệp.

+ Thực hiện kế hoạch kiểm tra, hướng dẫn các doanh nghiệp thứ cấp đầu tư tại các dự án của Công ty về công tác bảo vệ môi trường.

2. Về Công nghiệp.

- Sửa chữa điện, nước hư hỏng, bảo trì, bảo dưỡng máy lạnh, máy phát điện tại các dự án đầu tư của Công ty.

- Bảo dưỡng xe ô tô định kỳ và sửa chữa, thay thế phụ tùng đúng theo lịch trình, lộ trình.

- Bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa các thiết bị, máy móc hư hỏng tại hai hệ thống XLNT Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và khu công nghiệp Nam Đồng Phú.

- Thanh lý tài sản xe ô tô 93N-3439 (xe được đưa vào sử dụng năm 2009) theo kế hoạch của Công ty và đúng theo trình tự thủ tục, thanh lý, đầu giá tài sản.

- Lựa chọn nhà thầu lập tư vấn lập hồ sơ mời thầu gói thầu mua xe chữa cháy năm 2025 (xe thứ 2) theo kế hoạch năm 2025 đã được phê duyệt.

- Ký kết hợp đồng thuê tư vấn lập báo cáo kinh tế kỹ thuật hệ thống cấp nước cho trụ PCCC Khu A - khu công nghiệp Bắc Đồng Phú A để trình cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt, sau đó tiếp tục đầu tư để nghiệm thu PCCC theo quy định

- Tiếp tục thực hiện và theo dõi công tác bàn giao hệ thống nước thải, đường dây trung, hạ thế và chiếu sáng tại KDC Cao su Đồng Phú 37 Ha về cho địa phương và ngành điện quản lý và vận hành.

V. Thực hiện các chế độ chính sách chăm lo đời sống người lao động

1. Công tác việc làm và đảm bảo việc làm:

- Trong năm Công ty có tiếp nhận 01 nhân sự từ Công ty cổ phần cao su Đồng Phú về làm việc tại Phòng Công nghiệp môi trường.

- Người lao động được tuyển dụng vào làm việc trên cơ sở năng lực, trình độ chuyên môn phù hợp với yêu cầu công việc.

- Có 01 trường hợp nghỉ việc theo nguyện vọng đã được Công ty giải quyết các chế độ có liên quan.

2. Công tác chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động

Trong năm, Lãnh đạo Công ty đã có nhiều quan tâm hỗ trợ đến đời sống việc làm cho cán bộ - nhân viên, cụ thể như sau:

- Tổng quỹ tiền lương của người quản lý thực hiện đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 1.402.605.134 đồng, tiền lương bình quân của người quản lý Công ty là: 38,9 triệu đồng.

- Tổng quỹ tiền lương của CB-CNV thực hiện đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 8.021.258.866 đồng, tiền lương bình quân của CB-CNV Công ty là: 13,1 triệu đồng (đã bao gồm tiền thưởng A,B,C).

- Trong năm Công ty đã tổ chức tham quan du lịch cho người lao động.

- Công ty tiếp tục hỗ trợ tiền ăn trưa cho CB-NV: Từ tháng 1 đến tháng 9 là 25.000đ/người/ngày làm việc từ tháng 10 năm 2025 là 30.000đ/người/ngày làm việc đồng thời tổ chức nấu ăn trưa cho CB-NV bảo đảm chất lượng, vệ sinh an toàn thực phẩm.

- Tổ chức kỷ niệm ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, Phụ nữ Việt Nam 20/10, phát quà cho các CB-CNV nhân dịp Tết trung thu năm 2025.

- Tổ chức thăm hỏi, động viên kịp thời cho CB-CNV lao động bị ốm đau, hoàn cảnh gia đình gặp khó khăn.

- Công tác thể dục thể thao: Trong năm công ty đã tham gia giải thể thao của hội thi đua số 8 của khối tổ chức.

3. Công tác khám chữa bệnh.

Trong năm 2025, Công ty đã triển khai khám bệnh định kỳ cho toàn thể CB-CNV.

4. Thực hiện các chính sách chế độ của người lao động

Thực hiện đầy đủ, chính xác kịp thời các chính sách chế độ liên quan đến người lao động, cụ thể một số chế độ đã thực hiện như:

- Đóng đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN cho toàn thể CB-NV.

- Việc thực hiện Quỹ lương tại Công ty đảm bảo công bằng, hợp lý, trả đúng thang bảng lương, trả đủ, kịp thời cho người lao động vào đầu mỗi tháng sau. Đến nay, chưa xảy ra việc khiếu nại của người lao động về chế độ tiền lương, tiền thưởng.

Trong năm, lãnh đạo Công ty đã kết hợp với Công đoàn triển khai đầy đủ trang thiết bị cho người lao động, cấp bảo hộ lao động cho công nhân cây xanh, cải thiện điều kiện làm việc, thường xuyên kiểm tra nhắc nhở CB-NV thực hiện tốt các nội quy, quy trình, quy phạm về vệ sinh an toàn lao động, kết quả năm 2025 không hề xảy ra trường hợp tai nạn lao động.

VI. Công tác khác.

1. Kết quả thanh tra:

- Trong năm 2025 Công ty có tiếp đoàn Thanh tra Chính phủ về việc kiểm tra tình hình thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Bắc Đồng Phú, đến thời điểm hiện tại chưa có biên bản kết luận.

- Năm 2025 không có đơn khiếu nại, tố cáo.

2. Kết quả công tác bảo vệ ANTT trên các địa bàn:

Công tác bảo vệ ANTT trên các địa bàn, Ban Tổng Giám đốc Công ty luôn xác định đây là một nhiệm vụ quan trọng của Công ty, nhằm thu hút, mời gọi các Doanh nghiệp trong và ngoài nước đến để đầu tư, sản xuất kinh doanh và được sự quan tâm hỗ trợ trong công tác phối hợp bảo vệ ANTT từ chính quyền địa phương, các lực lượng bảo vệ của địa phương. Trong năm 2025, Công ty đã đạt được những kết quả như sau:

a. Về xây dựng lực lượng Tổ bảo vệ.

- Lực lượng bảo vệ gồm 15 người được phân công trực 24/24 trên 03 địa bàn, thực hiện nghiêm nội quy Công ty đã đề ra thường xuyên tuần tra ngày và đêm để phát hiện và ngăn chặn kịp thời khi có sự việc xảy ra.

- + KCN Bắc Đồng Phú gồm: 10 người;

- + KCN Nam Đồng Phú gồm: 03 người;

- + KDC cao su Đồng Phú gồm: 02 người.

b. Quản lý công cụ hỗ trợ:

Công cụ hỗ trợ được bảo quản, sử dụng đúng quy định của pháp luật và có mở sổ sách theo dõi. CCHT gồm 04 gậy điện.

- Tổ bảo vệ được cấp trang phục bảo vệ theo quy định.

- Cập nhật sổ nhật ký, phân công lịch trực, bàn giao ca, họp giao ban đầy đủ.

c. Về công tác phòng cháy chữa cháy (PCCC):

- Thực hiện nghiêm Luật PCCC, lập nội quy, phương án PCCC, trang bị đầy đủ các dụng cụ, phương tiện PCCC.

- Kiểm tra PCCC định kỳ hàng quý;

- Thường xuyên vận hành kiểm tra xe chữa cháy, hệ thống chữa cháy trên địa bàn trên địa bàn công ty quản lý.

- Kiểm tra tập huấn đội phòng cháy chữa cháy hàng quý.

+ Ngày 17/10/2025 diễn tập phương án chữa cháy.

Trong năm 2025 đội đã tham gia chữa cháy và dập tắt thành công 05 vụ cháy, cụ thể như sau:

- Vào lúc 20 giờ 30 phút đêm ngày 28/01/2025 tại KCN Bắc Đồng Phú xảy ra 01 vụ cháy cỏ khô tại lô đất sau công ty Ga đường D4 lực lượng PCCC Khu công nghiệp và lực lượng PCCC Công an tỉnh đã khống chế và dập tắt đám cháy, không gây thiệt hại đến các Doanh nghiệp.

- Ngày 05/02/2025 lực lượng PCCC Khu công nghiệp đã hỗ trợ 01 vụ nhà dân dập tắt đám cháy tại KDC 17 ha dập tắt đám cháy, kho chứa đồ dùng của gia đình.

- Ngày 06/02/2025 lực lượng PCCC Khu công nghiệp đã hỗ trợ khu dân cư Thái Sơn dập tắt 01 đám cháy cỏ khô giải quyết nguy cơ cháy vào nhà dân.

- Vào khoảng 09 giờ ngày 06/03/2025 tại Công ty HONG SHENG (VIỆT NAM) đường D1 khu A, Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú. xảy ra 01 vụ cháy sản phẩm Sơn. Sau khi nhận được tin báo cháy Đội phòng cháy, chữa cháy công ty đã điều xe chữa cháy và lực lượng đến hiện trường thực hiện công tác chữa cháy, sau trong khoảng 15 phút đám cháy được dập tắt hoàn toàn. Ngoài ra lực lượng bảo vệ còn phối hợp với công an Đồn KCN phân luồng giao thông bảo đảm công tác PCCC và CHCN.

- Vào khoảng 07 giờ 15 ngày 11/10/2025 tại công ty Kim Tín (VIỆT NAM) đường số 1 Khu công nghiệp Nam Đồng Phú xảy ra 01 vụ cháy đầu máy ép xưởng sản xuất. Sau khi nhận được tin báo cháy Đội phòng cháy, chữa cháy công ty đã điều xe chữa cháy và lực lượng đến hiện trường phối hợp với lực lượng PCCC tỉnh thực hiện công tác chữa cháy, sau trong khoảng 2 giờ đám cháy được dập tắt hoàn toàn.

d. Về công tác phối hợp:

Công ty đã ký kết và thực hiện tốt các kế hoạch phối hợp với chính quyền địa phương để bảo đảm tốt tình hình ANTT trên các địa bàn, tạo ra mối quan hệ mật thiết, chặt chẽ giữa các lực lượng, nhằm trao đổi các thông tin và tình hình có liên quan đến ANTT, trao đổi học tập kinh nghiệm lẫn nhau để cùng nhau hoàn thành nhiệm vụ chính trị tại địa phương:

- Phối hợp với tiểu đội Dân quân thường trực và Đoàn Công an KCN Bắc Đồng Phú về việc thực hiện kế hoạch tuần tra bảo vệ ANTT trong KCN Bắc Đồng Phú.

- Phối hợp với UBND và Công an xã Đồng Phú bảo vệ ANTT trong KCN Nam Đồng Phú.

- Tham gia thành viên Tiểu ban chỉ huy thống nhất Đội sản xuất cao su Tân Lập.

- Phối hợp với Công an phường Bình Phước trong việc bảo vệ ANTT trong KDC cao su Đồng Phú.

*** Kết quả trong công tác phối kết hợp:**

- Đối với các Doanh nghiệp hiện đang hoạt động trong Khu công nghiệp đã có chuyển biến tích cực trong sự phối hợp, thông tin hai chiều, phối hợp giải quyết các vụ việc kịp thời.

- Đối với chính quyền địa phương: Công ty Cổ phần khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và chính quyền địa phương trên các địa bàn Công ty thực hiện dự án, tiếp tục thực hiện theo kế hoạch phối hợp bảo vệ ANTT đã được ký kết.

- Lực lượng bảo vệ trực đúng ca, phối hợp tuần tra kiểm soát ngày và đêm, bàn giao ca đầy đủ

- Tình hình ANTT ở các địa bàn Công ty quản lý không xảy ra vụ việc đình công, lãn công, ảnh hưởng đến tài sản, con người của các Doanh nghiệp. Năm 2025 Công ty không có đơn thư khiếu nại tố cáo, tuy nhiên tình hình ANTT, trộm cắp tài sản vẫn còn xảy ra một số vụ việc như sau:

Đối với KCN Bắc Đồng Phú:

- 01 vụ xâm hại tình dục.
- 01 vụ cố ý gây thương tích.
- 05 vụ trộm cắp tài sản.
- 02 vụ tai nạn giao thông, chết 02 người.

Đối với KCN Nam Đồng Phú:

Trong năm 2025 các Công ty và công nhân vẫn hoạt động bình thường tình hình ANTT, ổn định.

Đối với KDC cao su Đồng Phú:

Trong năm 2025 tại địa bàn Khu dân cư tình hình ANTT, trộm cắp tài sản vẫn còn xảy ra 01 vụ trộm cắp tài sản.

e. Công tác Tổ cây xanh và VSCC:

Trong năm tập trung vệ sinh các tuyến đường và chăm sóc cây trồng của các năm trước trên các dự án.

g. Công tác thi đua khen thưởng: Hội đồng thi đua khen thưởng Công ty đã họp xét phân loại khen thưởng như sau:

- Loại A: 53 người; loại B: 0 người; loại C: 0; Khuyến khích: 0 người; Lao động theo tháng 0 người.

- Lao động tiên tiến: 52 người.
- Chiến sĩ thi đua cơ sở: 07 người.
- Về cá nhân: lập hồ sơ đề nghị Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ 01 người, Bằng khen của Bộ Tài chính 01 người và một số cá nhân khác được đề nghị Bằng khen của UBND tỉnh Đồng Nai và Giấy khen của Tập đoàn CN Cao su Việt Nam, Giấy khen của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú và Giấy khen của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.

Về tập thể: Đề nghị Bằng khen của Thủ Tướng chính phủ cho 01 tập thể; Bằng khen của Bộ Tài chính cho 01 tập thể và 01 Giấy khen của Tập đoàn CN Cao su Việt Nam cho 02 tập thể, xét Lao động tiên tiến cho 04 tập thể.

B. PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ NĂM 2026.

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú xác định năm 2026 sẽ tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trên các dự án; đồng thời đẩy nhanh công tác mở rộng hai khu công nghiệp, phương hướng cụ thể như sau:

I. Công tác Đầu tư - Xây dựng.

Trong năm 2026 tiếp tục hoàn thiện các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật còn lại của 02 Khu công nghiệp hiện hữu và tiếp tục các thủ tục cần thiết để khởi công hai dự án khu công nghiệp giai đoạn 2 cụ thể như sau:

- Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú: Kế hoạch dự kiến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 khoảng 14,350 tỷ đồng, chủ yếu là các hạng mục còn lại như: Thi công cấp nước khu A và mua sắm thiết bị xe PCCC, nâng cấp đèn tín hiệu giao thông, lắp đặt thiết bị giai đoạn 2 của nhà máy XLNT...

- Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú giai đoạn 2: Kế hoạch dự kiến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 khoảng 297,586 tỷ đồng, chủ yếu là các công việc tư vấn đầu tư và một số hạng mục chuẩn bị đầu tư để khởi công dự án như: Đền bù cây cao su, giải phóng mặt bằng, rà phá bom mìn vật nổ và các gói thầu tư vấn chuẩn bị đầu tư ...Phân đấu động thổ, khởi công trong quý III/2026 và có đất đưa vào kinh doanh trong năm 2026.

- Khu Công nghiệp Nam Đồng Phú giai đoạn 2: Kế hoạch dự kiến đầu tư xây dựng cơ bản năm 2026 khoảng 210,490 tỷ đồng, chủ yếu là các công việc tư vấn đầu tư và một số hạng mục chuẩn bị đầu tư để khởi công dự án như: Đền bù cây cao su, giải phóng mặt bằng, rà phá bom mìn vật nổ và các gói thầu tư vấn chuẩn bị đầu tư ...

Tổng vốn đầu tư XD CB dự kiến trong năm 2026 là: 552.736 tỷ đồng.

II. Công tác kinh doanh.

- Chờ hoàn thành hồ sơ pháp lý giai đoạn 2 của KCN Bắc Đồng Phú để giới thiệu dự án cho nhà đầu tư, kế hoạch cho thuê đất năm 2026 là 300.000 m².

- Tăng cường xúc tiến đầu tư, gặp gỡ các khách hàng, đối tác...

- Hỗ trợ các nhà đầu tư gặp khó khăn trong quá trình hoạt động, nhanh chóng giải quyết các vướng mắc của nhà đầu tư.

III. Công tác Tài chính – Kế toán.

Công tác về kế toán: cập nhật, áp dụng chế độ kế toán theo thông tư 99/2025/TT-BTC (ban hành ngày 27/10/2025 hiệu lực từ 01/01/2026) và các Nghị định, thông tư, quy định mới của Nhà nước hiện hành.

Công ty phấn đấu đạt được các chỉ tiêu tài chính năm 2026 như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ so thực hiện năm 2025 (%)
- Tổng doanh thu	triệu đồng	97.664	93.929	96,18
- Tổng chi phí	triệu đồng	47.537	42.864	90,16
- Lợi nhuận trước thuế	triệu đồng	50.128	51.065	101,86
- Lợi nhuận sau thuế	triệu đồng	39.738	40.777	102,61
- Chia cổ tức	%/VĐL	16	15,0	93,75
-Nộp NSNN	triệu đồng	15.606	13.877	88,92

IV. Công nghiệp - môi trường.

1. Về môi trường.

- Giám sát, hỗ trợ công tác xin cấp phép môi trường của các nhà đầu tư thứ cấp đang hoạt động và xây dựng tại khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Nam Đồng Phú; tiếp tục ký hợp đồng XLNT với các nhà đầu tư chuẩn bị đi vào hoạt động và đang hoạt động có phát sinh nước thải; ghi nhận lưu lượng và thực hiện các thủ tục thu phí xử lý nước thải theo Hợp đồng XLNT đã ký với các Doanh nghiệp thứ cấp tại khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Nam Đồng Phú.

- Đóng phí bảo vệ môi trường. Thực hiện ký Hợp đồng lấy mẫu phân tích và lập báo cáo công tác bảo vệ môi trường tại 02 khu công nghiệp theo quy định.

- Thực hiện ký Hợp đồng với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý rác thải sinh hoạt, công nghiệp, nguy hại tại 02 khu công nghiệp.

- Vận hành hệ thống XLNT đạt cột A, QCVN 40:2011/BTNMT và hệ thống quan trắc nước thải tự động liên tục tại 02 nhà máy XLNT khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Nam Đồng Phú.

- Thực hiện các thủ tục mua sắm hóa chất vận hành, thí nghiệm, hiệu chuẩn để phục vụ cho công tác vận hành hệ thống xử lý nước thải của 02 dự án đang hoạt động.

- Tiến hành bảo trì, bảo dưỡng trạm quan trắc nước thải tự động định kỳ.

- Lựa chọn đơn vị kiểm định, hiệu chuẩn, Đánh giá độ chính xác tương đối (RA) cho các thiết bị đo lường thông số quan trắc nước thải tại 02 nhà máy XLNT.

- Thực hiện công tác huấn luyện, phòng ngừa, ứng phó sự cố hóa chất theo quy định.

- Thực hiện triển khai các hạng mục để đưa hai Khu công nghiệp hiện tại thành Khu công nghiệp xanh.

2. Về Công nghiệp.

- Sửa chữa điện, nước hư hỏng tại các dự án đầu tư của Công ty.
- Bảo dưỡng xe ô tô định kỳ và sửa chữa, thay thế phụ tùng đúng theo lịch trình, lộ trình. Bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa máy móc, điện, nước hư hỏng tại các dự án của Công ty.

- Tiếp tục giám sát các Công trình đã triển khai xây dựng năm 2025 chưa hoàn thành và thực hiện đầu tư theo kế hoạch XD CB năm 2026.

V. Thực hiện các chế độ chính sách chăm lo đời sống người lao động.

1. Công tác việc làm

- Dự kiến năm 2026 sẽ tuyển dụng thêm nhân sự đảm nhận một số công việc cho các phòng như sau:

+ Phòng HC-NS: 01 nhân viên bảo vệ, 01 công nhân cây xanh.

2. Công tác chăm lo đời sống và chế độ chính sách cho người lao động

- Thanh toán lương, thù lao kịp thời cho CB-CNV, HĐQT, BKS trong Công ty và thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách theo quy định của Nhà nước.

- Dự kiến kế hoạch tiền lương năm 2026 là: 9 tỷ đồng, tiền lương bình quân của người lao động Công ty là: 13.4 triệu đồng.

- Tiếp tục triển khai khám bệnh định kỳ, tổ chức đi tham quan du lịch cho toàn thể CB-CNV. Đảm bảo hỗ trợ tiền ăn trưa cho CB-NV: 30.000đ/người/ngày

- Chăm lo tốt đời sống CB-NV về vật chất lẫn tinh thần, thực hiện tốt quy chế dân chủ ở cơ sở, các chế độ chính sách của CB-CNV phải được bàn bạc một cách công khai dân chủ. Đảm bảo thu nhập cho CB-CNV yên tâm công tác, thực hiện đầy đủ, kịp thời các chế độ cho người lao động.

Trên đây là báo cáo tổng kết công tác đầu tư, kinh doanh năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026 của Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Các phòng;
- Lưu: VT.



Phạm Phi Điều

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP
BẮC ĐỒNG PHÚ**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần lần đầu số 3800565639 ngày 21/05/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/08/2025 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Huỳnh Hữu Tín	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Trần Văn Bình	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Phạm Phi Điều	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Phạm Ngọc Huy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Dương Tấn Liêm	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Trần Văn Chánh	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Nguyễn Quốc Trung	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/06/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Bò Thanh Tuấn	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Nguyễn Tiến Đại	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Lê Văn Dậu	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24/06/2025
Ông Võ Duy Hướng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 24/06/2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Phi Điều	Tổng Giám đốc
Ông Trịnh Công Mạnh	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại thời điểm lập báo cáo này gồm 02 người sau:

Ông Phạm Phi Điều - Tổng Giám đốc

Ông Trần Văn Bình - Chủ tịch Hội đồng quản trị (là người đại diện theo pháp luật kể từ ngày 11/08/2025).

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ông Phạm Phi Điều

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 22 tháng 01 năm 2026

Số: 23063/2025/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP BẮC ĐỒNG PHÚ

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 22 tháng 01 năm 2026, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 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.



NGUYỄN LÊ HUY

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 6097-2023-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 22 tháng 01 năm 2026



MAI THỊ THÚY

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 7136-2025-283-1

213
3 T
HH
DAN
IG
JC
+0

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		861.833.266.607	820.330.580.941
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	10.292.378.675	8.378.757.645
1. Tiền	111		10.292.378.675	8.378.757.645
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		798.000.000.000	757.500.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.2	798.000.000.000	757.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29.543.917.166	27.124.826.304
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	4.188.924.491	8.008.987.239
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	634.302.800	1.003.992.755
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	24.720.689.875	18.111.846.310
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.996.970.766	27.326.996.992
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	102.218.520	75.165.276
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		655.828.169	655.828.169
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.7	23.238.924.077	26.596.003.547
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		550.828.098.904	571.183.224.353
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.593.927.477	7.664.977.832
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	6.593.927.477	7.664.977.832
- Nguyên giá	222		18.025.861.737	18.761.043.934
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.431.934.260)	(11.096.066.102)
III. Bất động sản đầu tư	230	4.9	116.069.002.582	128.661.336.707
- Nguyên giá	231		228.050.689.048	227.885.834.152
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(111.981.686.466)	(99.224.497.445)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.352.147.798	8.304.958.820
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.10	7.352.147.798	8.304.958.820
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		56.000.000.000	61.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	4.2	56.000.000.000	61.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		364.813.021.047	365.551.950.994
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.6	364.813.021.047	365.551.950.994
TÓNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.412.661.365.511	1.391.513.805.294

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.014.630.045.493	1.010.188.605.728
I. Nợ ngắn hạn	310		39.198.655.311	42.977.260.820
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	263.696.397	173.634.776
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	3.639.269.184	3.639.269.184
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.7	475.946.479	721.823.890
4. Phải trả người lao động	314		3.216.496.363	3.725.655.766
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	40.000.000	40.000.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	27.172.169.865	27.188.042.629
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	4.125.952.556	6.809.519.548
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		265.124.467	679.315.027
II. Nợ dài hạn	330		975.431.390.182	967.211.344.908
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	4.13	30.162.963.577	32.023.701.224
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	4.14	932.326.600.807	928.015.817.886
3. Phải trả dài hạn khác	337	4.15	183.714.854	183.714.854
4. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	4.16	12.758.110.944	6.988.110.944
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		398.031.320.018	381.325.199.566
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.17	398.031.320.018	381.325.199.566
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.000.000.000	100.000.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		58.293.375.980	52.444.569.334
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		39.737.944.038	28.880.630.232
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	293.596.706
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		39.737.944.038	28.587.033.526
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.412.661.365.511	1.391.513.805.294



Người lập biểu
Nguyễn Thị Cẩm Nhung



Kế toán trưởng
Hồ Văn Thành



Tổng Giám đốc
Phạm Phi Điều
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 22 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	43.614.715.132	64.353.261.451
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		43.614.715.132	64.353.261.451
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	23.638.715.935	26.956.544.429
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		19.975.999.197	37.396.717.022
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	45.939.184.899	47.778.577.941
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	5.4	370.770.468	1.049.157.727
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	22.691.115.778	26.089.385.445
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		42.853.297.850	58.036.751.791
11. Thu nhập khác	31	5.6	8.110.183.973	3.878.881.435
12. Chi phí khác	32	5.7	835.973.059	-
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		7.274.210.914	3.878.881.435
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		50.127.508.764	61.915.633.226
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	10.389.564.726	12.578.599.700
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		39.737.944.038	49.337.033.526
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1.987	2.378
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	1.987	2.378

Người lập biểu
Nguyễn Thị Cẩm Nhung

Kế toán trưởng
Hồ Văn Thành



Tổng Giám đốc
Phạm Phi Điều
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 22 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp trực tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		60.144.610.893	77.696.589.830
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ	02		(12.310.995.813)	(11.814.435.778)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.002.308.562)	(11.203.162.594)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(7.000.000.000)	(11.500.000.000)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		21.035.736.343	1.882.666.000
6. Tiền chi khác cho hoạt động sản xuất kinh doanh	07		(32.797.850.956)	(12.165.041.883)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		19.069.191.905	32.896.615.575
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(1.054.715.039)	(4.621.358.954)
2. Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		249.659.254	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(677.000.000.000)	(689.000.000.000)
4. Thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		641.500.000.000	654.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		41.398.884.910	56.068.999.853
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.093.829.125	16.447.640.899
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(22.249.400.000)	(60.340.270.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.249.400.000)	(60.340.270.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		1.913.621.030	(10.996.013.526)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		8.378.757.645	19.374.771.171
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		10.292.378.675	8.378.757.645



Người lập biểu
Nguyễn Thị Cẩm Nhung



Kế toán trưởng
Hồ Văn Thành



Tổng Giám đốc
Phạm Phi Điều
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 22 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần lần đầu số 3800565639 ngày 21/05/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/08/2025 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 200.000.000.000 VND (Hai trăm tỷ đồng); Tổng số cổ phần là 20.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/01 cổ phần.

Danh sách cổ đông tại ngày 31/12/2025 như sau:

TT	Tên cổ đông	Số vốn góp	Số cổ phần	Tỷ lệ
		VND	Cổ phần	%
1.	Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	102.000.000.000	10.200.000	51,00%
2.	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	80.000.000.000	8.000.000	40,00%
3.	Các đối tượng khác	18.000.000.000	1.800.000	9,00%
		200.000.000.000	20.000.000	100,00%

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 54 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 54 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong khu công nghiệp.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư;
- Xây dựng công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thương mại và dân dụng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà, bến bãi;
- Hoạt động thu gom và xử lý nước thải.

1.4. Chu kỳ kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Báo cáo tài chính được lập bởi Công ty đảm bảo tính so sánh thông tin.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3.4. Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có). Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng quyết toán chưa được phê duyệt, nguyên giá tài sản cố định được ghi nhận theo giá tạm tính trên cơ sở chi phí thực tế đã bỏ ra để có được tài sản cố định. Nguyên giá tạm tính sẽ được điều chỉnh theo giá quyết toán được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng được ước tính cụ thể như sau:

	Năm nay [Số năm]
Nhà cửa, vật kiến trúc	08 – 20
Máy móc và thiết bị	05 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

Các tài sản cố định hữu hình được đánh giá lại khi có quyết định của Nhà nước hoặc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước. Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được điều chỉnh theo kết quả đánh giá lại đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Cơ sở hạ tầng	05 - 25

3.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho các mục đích khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

Theo quy định về quản lý đầu tư và xây dựng của Nhà nước, tùy theo phân cấp quản lý, giá trị quyết toán các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành cần được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, giá trị cuối cùng của các công trình xây dựng cơ bản có thể thay đổi và phụ thuộc vào quyết toán được phê duyệt bởi các cơ quan có thẩm quyền.

3.8. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

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

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

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

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

3.10. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Việc trích lập Quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

3.11. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức 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 được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.12. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được thành lập nhằm tạo nguồn tài chính đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Công ty như sau:

- Cấp kinh phí để thực hiện các đề tài, dự án khoa học và công nghệ.
- Hỗ trợ phát triển khoa học và công nghệ:

- Trang bị cơ sở vật chất - kỹ thuật cho hoạt động khoa học và công nghệ.
- Mua máy móc, thiết bị để đổi mới công nghệ trực tiếp sử dụng vào việc sản xuất sản phẩm.
- Mua bản quyền công nghệ, quyền sử dụng, quyền sở hữu sáng chế, giải pháp hữu ích, kiểu dáng công nghiệp, thông tin khoa học và công nghệ, các tài liệu, sản phẩm có liên quan để phục vụ cho hoạt động khoa học và công nghệ.
- Trả lương, chi thuê chuyên gia hoặc hợp đồng với tổ chức khoa học và công nghệ để thực hiện các hoạt động khoa học và công nghệ.
- Chi phí cho đào tạo nhân lực khoa học và công nghệ theo quy định của pháp luật về khoa học và công nghệ.
- Chi cho các hoạt động sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất.
- Chi phí cho các hoạt động hợp tác nghiên cứu, triển khai về khoa học và công nghệ với các tổ chức, doanh nghiệp Việt Nam.

Tài sản cố định hình thành từ quỹ phát triển khoa học và công nghệ được ghi giảm quỹ tương ứng và không phải trích khấu hao.

3.13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú và Khu công nghiệp Nam Đồng Phú.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.14. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ cung cấp trong năm và được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, kế toán phải tính ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

3.15. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế trong quá trình bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chủ yếu bao gồm các chi phí lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và hoa hồng bán hàng.

3.16. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3.19. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	249.653.130	531.722.973
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.042.725.545	7.847.034.672
	10.292.378.675	8.378.757.645

4.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	798.000.000.000	798.000.000.000	757.500.000.000	757.500.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (i)	798.000.000.000	798.000.000.000	757.500.000.000	757.500.000.000
Dài hạn	56.000.000.000	56.000.000.000	61.000.000.000	61.000.000.000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (ii)	56.000.000.000	56.000.000.000	61.000.000.000	61.000.000.000
	854.000.000.000	854.000.000.000	818.500.000.000	818.500.000.000

- (i) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 07 đến 14 tháng tại Ngân hàng thương mại và được hưởng lãi suất từ 4,1% - 6,5%/năm.
- (ii) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn là các khoản tiền gửi bằng VND có kỳ hạn từ 13 đến 14 tháng tại Ngân hàng thương mại và được hưởng lãi suất từ 6,2% - 7%/năm.

4.3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần FSC Việt Nam	466.091.687	1.892.581.698
Công ty TNHH HARMOOR Việt Nam	726.363.503	348.626.748
Công ty TNHH Plastic Unigreen	417.267.975	580.198.705
Công ty TNHH New Apparel Far Eastern Việt Nam	23.050.940	981.889.704
Phải thu đối tượng khác	2.556.150.386	4.205.690.384
	4.188.924.491	8.008.987.239

4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thị xã Đồng Xoài - Bình Phước	135.000.000	135.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Chuyển giao Công nghệ Môi trường Thăng Long	209.846.000	209.846.000
Trung tâm Bảo vệ Tầng Ô - Dôn và Phát triển Kinh tế Các Bon	-	189.466.800
Công ty TNHH MTV Hòa Phát BP	-	213.446.379
Công ty TNHH Môi Trường Và Đầu Tư Phát Triển Hải Dương	189.466.800	-
Công ty TNHH Saigon Technolog	47.520.000	140.227.200
Các đối tượng khác	52.470.000	116.006.376
	634.302.800	1.003.992.755

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	2.064.500.000	-	17.500.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	22.456.661.638	-	17.916.361.649	-
Phải thu người lao động - tiền lương tạm ứng	24.000.000	-	20.000.000	-
Phải thu tiền nước sinh hoạt của khách hàng	175.528.237	-	157.984.661	-
	24.720.689.875	-	18.111.846.310	-

4.6. Chi phí trả trước

4.6.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí bảo hiểm	54.185.864	56.175.929
Công cụ dụng cụ, đồ dùng	48.032.656	18.989.347
	102.218.520	75.165.276

4.6.2. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí duy tu, sửa chữa, xây dựng	19.180.531.486	19.807.707.461
Chi phí hoa hồng môi giới	12.756.097.338	13.017.617.759
Chi phí tiền thuê đất KCN (i)	332.637.964.914	332.637.964.914
Công cụ dụng cụ, đồ dùng	238.427.309	88.660.860
	364.813.021.047	365.551.950.994

(i) Tiền thuê đất khu công nghiệp nộp 01 lần.

4.7. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT hàng bán nội địa	721.823.890	-	3.896.982.050	4.142.859.461	475.946.479	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	26.243.799.884	10.389.564.726	7.000.000.000	-	22.854.235.158
Thuế thu nhập cá nhân	-	352.203.663	201.289.121	233.774.377	-	384.688.919
Thuế nhà đất, thuế đất	-	-	4.198.137.954	4.198.137.954	-	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			29.037.497	29.037.497	-	-
	721.823.890	26.596.003.547	18.718.011.348	15.606.809.289	475.946.479	23.238.924.077

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng hàng hóa dịch vụ tiêu thụ trong nước là:

- 5% đối với dịch vụ cung cấp nước sạch;
- 8% đối với hoạt động xử lý nước thải;
- 10% đối với hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và chuyển nhượng bất động sản.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng hàng hóa dịch vụ tiêu thụ trong khu chế xuất là 0%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Ghi chú: 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.

4.8. Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số đầu năm	7.863.981.754	1.502.090.450	6.967.278.368	2.427.693.362	18.761.043.934
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	(735.182.197)	-	(735.182.197)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(735.182.197)	-	(735.182.197)
Số cuối năm	7.863.981.754	1.502.090.450	6.232.096.171	2.427.693.362	18.025.861.737
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số đầu năm	6.030.016.064	1.470.404.351	2.266.074.353	1.329.571.334	11.096.066.102
Tăng trong năm	283.854.684	17.000.004	550.974.543	219.221.124	1.071.050.355
- Khấu hao trong năm	283.854.684	17.000.004	550.974.543	219.221.124	1.071.050.355
Giảm trong năm	-	-	(735.182.197)	-	(735.182.197)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(735.182.197)	-	(735.182.197)
Số cuối năm	6.313.870.748	1.487.404.355	2.081.866.699	1.548.792.458	11.431.934.260
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
- Tại ngày đầu năm	1.833.965.690	31.686.099	4.701.204.015	1.098.122.028	7.664.977.832
- Tại ngày cuối năm	1.550.111.006	14.686.095	4.150.229.472	878.900.904	6.593.927.477
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
- Tại ngày đầu năm	2.290.316.025	1.417.090.450	735.182.197	447.735.817	4.890.324.489
- Tại ngày cuối năm	2.290.316.025	1.417.090.450	113.102.000	447.735.817	4.268.244.292

4.9. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	227.885.834.152	227.885.834.152
Tăng trong năm	164.854.896	164.854.896
- Đầu tư XD CB hoàn thành	164.854.896	164.854.896
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	228.050.689.048	228.050.689.048
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	99.224.497.445	99.224.497.445
Tăng trong năm	12.757.189.021	12.757.189.021
- Khấu hao trong năm	12.757.189.021	12.757.189.021
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	111.981.686.466	111.981.686.466
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
- Tại ngày đầu năm	128.661.336.707	128.661.336.707
- Tại ngày cuối năm	116.069.002.582	116.069.002.582
Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:		
- Tại ngày đầu năm	5.743.622.467	5.743.622.467
- Tại ngày cuối năm	19.707.870.979	19.707.870.979

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày lập báo cáo tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

4.10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí xây dựng cơ bản khác	7.352.147.798	8.304.958.820
	7.352.147.798	8.304.958.820

4.11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Chi nhánh Công ty Cổ phần Điện	30.487.179	30.487.179	30.487.179	30.487.179
Công ty TNHH Thiết bị Phòng Cháy Chữa cháy Hà Nội	49.560.000	49.560.000	49.560.000	49.560.000
Công Ty TNHH MTV TVXD Thuận Lợi	20.523.150	20.523.150	20.523.150	20.523.150
Công Ty TNHH MTV Hòa Phát BP	49.383.621	49.383.621	-	-
Công Ty TNHH Thương Mại Xây Dựng Môi Trường Nam Việt	45.838.000	45.838.000	-	-
Phải trả cho người bán là các đối tượng khác	67.904.447	67.904.447	73.064.447	73.064.447
	263.696.397	263.696.397	173.634.776	173.634.776

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Phát Đạt	3.639.269.184	3.639.269.184
	3.639.269.184	3.639.269.184

4.13. Chi phí phải trả

4.13.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí kiểm toán Báo cáo tài chính	40.000.000	40.000.000
	40.000.000	40.000.000

4.13.2. Chi phí phải trả dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước khấu hao tài sản ghi nhận 1 lần	21.353.902.580	23.214.640.227
Trích trước phí sửa chữa hạ tầng Khu dân cư Cao su Đồng Phú	8.809.060.997	8.809.060.997
	30.162.963.577	32.023.701.224

4.14. Doanh thu chưa thực hiện

4.14.1. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	27.172.169.865	27.188.042.629
	27.172.169.865	27.188.042.629

4.14.2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Doanh thu nhận trước tiền thuê đất	932.326.600.807	928.015.817.886
	932.326.600.807	928.015.817.886

4.15. Phải trả khác

4.15.1. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả tiền cổ tức	270.500.000	519.900.000
Phải trả tiền đặt cọc thuê đất KCN theo hợp đồng	3.027.591.250	5.527.591.250
Nhận ký quỹ, ký cược	819.662.200	669.928.000
Các khoản phải trả khác	8.199.106	92.100.298
	4.125.952.556	6.809.519.548
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	270.500.000	519.900.000

4.15.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm thu thuế TNCN của khách hàng mua đất nền	183.714.854	183.714.854
	183.714.854	183.714.854

4.16. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ VND	Tổng VND
Số đầu năm	6.988.110.944	6.988.110.944
Tăng trong năm	5.770.000.000	5.770.000.000
- Trích lập quỹ	5.770.000.000	5.770.000.000
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	12.758.110.944	12.758.110.944

4.17. Vốn chủ sở hữu

4.17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	100.000.000.000	33.999.569.334	61.707.996.706	395.707.566.040
Tăng trong năm trước	-	-	18.445.000.000	49.337.033.526	67.782.033.526
- Phân phối lợi nhuận	-	-	18.445.000.000	-	18.445.000.000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	49.337.033.526	49.337.033.526
Giảm trong năm trước	-	-	-	(82.164.400.000)	(82.164.400.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(2.593.400.000)	(2.593.400.000)
- Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	(18.445.000.000)	(18.445.000.000)
- Chia cổ tức năm 2023	-	-	-	(41.000.000.000)	(41.000.000.000)
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH	-	-	-	(126.000.000)	(126.000.000)
- Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	100.000.000.000	52.444.569.334	28.880.630.232	381.325.199.566
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	100.000.000.000	52.444.569.334	28.880.630.232	381.325.199.566
Tăng trong năm	-	-	5.848.806.646	39.737.944.038	45.586.750.684
- Lãi trong năm	-	-	-	39.737.944.038	39.737.944.038
- Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	5.848.806.646	-	5.848.806.646
Giảm trong năm	-	-	-	(28.880.630.232)	(28.880.630.232)
- Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	(5.848.806.646)	(5.848.806.646)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	(936.847.440)	(936.847.440)
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH (i)	-	-	-	(94.976.146)	(94.976.146)
- Chia cổ tức còn lại năm 2024 (i)	-	-	-	(22.000.000.000)	(22.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	200.000.000.000	100.000.000.000	58.293.375.980	39.737.944.038	398.031.320.018

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 số 30/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/06/2025, Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận lũy kế năm 2024 như sau:

<u>Phân phối lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến hết năm 2024</u>	<u>28.880.630.232</u>	<u>VND</u>
<i>Chia cổ tức còn lại năm 2024 11% vốn điều lệ</i>	22.000.000.000	VND
<i>Trích quỹ đầu tư phát triển</i>	5.848.806.646	VND
<i>Trích quỹ khen thưởng phúc lợi bổ sung</i>	936.847.440	VND
<i>Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH</i>	94.976.146	VND

4.17.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	102.000.000.000	51,00%	102.000.000.000	51,00%
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	80.000.000.000	40,00%	80.000.000.000	40,00%
Vốn của các đối tượng khác	18.000.000.000	9,00%	18.000.000.000	9,00%
	200.000.000.000	100,00%	200.000.000.000	100,00%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	200.000.000.000	200.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	22.000.000.000	61.000.000.000

4.17.4. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	28.880.630.232	61.707.996.706
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	39.737.944.038	49.337.033.526
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	68.618.574.270	111.045.030.232
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	(28.880.630.232)	(82.164.400.000)
- Chia cổ tức	(22.000.000.000)	(41.000.000.000)
- Trích quỹ đầu tư phát triển	(5.848.806.646)	(18.445.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(936.847.440)	(2.593.400.000)
- Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH	(94.976.146)	(126.000.000)
- Tạm ứng cổ tức	-	(20.000.000.000)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối cuối năm	39.737.944.038	28.880.630.232

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.602.306.459	11.703.404.863
Doanh thu phí xử lý nước thải	2.840.238.808	2.538.978.991
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	27.172.169.865	50.110.877.597
	43.614.715.132	64.353.261.451

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của cung cấp dịch vụ	514.049.640	514.049.640
Giá vốn của hoạt động phí xử lý nước thải	8.120.966.424	5.727.996.131
Giá vốn của kinh doanh bất động sản đầu tư	15.003.699.871	20.714.498.658
	23.638.715.935	26.956.544.429

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	45.939.184.899	47.778.577.941
	45.939.184.899	47.778.577.941

5.4. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí hoa hồng môi giới	370.770.468	1.049.157.727
	370.770.468	1.049.157.727

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	10.237.939.116	12.160.810.709
Chi phí vật liệu quản lý	134.696.756	557.640.702
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	154.810.671	176.081.016
Chi phí khấu hao tài sản cố định	682.472.484	609.506.658
Chi phí - Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	115.759.258
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.879.659.994	998.810.410
Chi phí bằng tiền khác	3.828.536.757	4.482.665.748
Trích Quỹ khoa học công nghệ	5.770.000.000	6.988.110.944
	22.691.115.778	26.089.385.445

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	246.022.890	-
Kinh doanh hoạt động cho thuê ATM	75.352.508	134.848.792
Thu phạt hợp đồng kinh tế	7.016.980.674	3.119.828.201
Thu nhập từ kinh doanh nước cấp	729.993.000	595.273.424
Thu nhập khác	41.834.901	28.931.018
	8.110.183.973	3.878.881.435

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí khác	835.973.059	-
	835.973.059	-

5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	10.389.564.726	12.578.599.700
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.389.564.726	12.578.599.700

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	37.959.038.770	32.519.254.287
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.820.314.868	977.365.269
+) Chi phí không được trừ khác	1.584.514.868	671.365.269
+) Thu lao HĐQT không trực tiếp điều hành	235.800.000	306.000.000
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	39.779.353.638	33.496.619.556
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	39.779.353.638	33.496.619.556
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	7.955.870.727	6.699.323.912
II. Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh Bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	12.168.469.994	29.396.378.939
Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp	12.168.469.994	29.396.378.939
Thu nhập từ HĐKD chịu thuế suất 20%	12.168.469.994	29.396.378.939
Chi phí thuế TNDN từ HĐKD chịu thuế suất 20%	2.433.693.999	5.879.275.788
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp ước tính phải nộp	10.389.564.726	12.578.599.700

5.9. Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	39.737.944.038	49.337.033.526
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(1.781.823.586)
- Các khoản điều chỉnh giảm (VND)	-	(1.781.823.586)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	39.737.944.038	47.555.209.940
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ Cổ phiếu)	1.987	2.378
b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm (cổ phiếu)	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.987	2.378

5.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	968.171.492	1.091.765.718
Chi phí nhân công	12.098.625.766	14.038.443.046
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	763.597.011	745.229.464
Chi phí khấu hao tài sản cố định	11.967.501.729	17.542.258.298
Thuế, phí và lệ phí	4.230.175.451	168.387.955
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.320.060.174	4.947.545.144
Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ	5.770.000.000	6.988.110.944
Chi phí khác bằng tiền	4.211.700.090	8.573.347.032
	46.329.831.713	54.095.087.601

6. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

6.1. Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của chủ sở hữu thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	10.292.378.675	8.378.757.645
Nợ thuần	(10.292.378.675)	(8.378.757.645)
Vốn chủ sở hữu	398.031.320.018	381.325.199.566
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	(0,03)	(0,02)

6.2. Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.18.

6.3. Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và tương đương tiền	10.292.378.675	8.378.757.645
Phải thu khách hàng, phải thu khác	28.909.614.366	26.120.833.549
Đầu tư ngắn hạn	798.000.000.000	757.500.000.000
Đầu tư dài hạn	56.000.000.000	61.000.000.000
	893.201.993.041	852.999.591.194
	Giá trị ghi sổ (i)	
	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công nợ tài chính		
Phải trả người bán, phải trả khác	4.573.363.807	7.166.869.178
Chi phí phải trả	30.202.963.577	32.063.701.224
	34.776.327.384	39.230.570.402

(i) Giá trị ghi sổ được ghi nhận theo giá trị thuần, tức là đã trừ đi dự phòng.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc 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 công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

6.4. Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày cuối năm				
Tiền và tương đương tiền	10.292.378.675	-	-	10.292.378.675
Phải thu khách hàng, phải thu khác	28.909.614.366	-	-	28.909.614.366
Đầu tư ngắn hạn	798.000.000.000	-	-	798.000.000.000
Đầu tư dài hạn	-	45.000.000.000	11.000.000.000	56.000.000.000
	837.201.993.041	45.000.000.000	11.000.000.000	893.201.993.041
	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Sau 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày cuối năm				
Phải trả người bán, phải trả khác	4.389.648.953	183.714.854	-	4.573.363.807
Chi phí phải trả	40.000.000	30.162.963.577	-	30.202.963.577
	4.429.648.953	30.346.678.431	-	34.776.327.384
	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Trên 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày đầu năm				
Tiền và tương đương tiền	8.378.757.645	-	-	8.378.757.645
Phải thu khách hàng, phải thu khác	26.120.833.549	-	-	26.120.833.549
Đầu tư ngắn hạn	757.500.000.000	-	-	757.500.000.000
Đầu tư dài hạn	-	10.500.000.000	50.500.000.000	61.000.000.000
	791.999.591.194	10.500.000.000	50.500.000.000	852.999.591.194
	Từ 01 năm trở xuống VND	Trên 01 năm đến 05 năm VND	Sau 05 năm VND	Tổng VND
Tại ngày đầu năm				
Phải trả người bán, phải trả khác	6.983.154.324	-	-	6.983.154.324
Chi phí phải trả	40.000.000	32.023.701.224	-	32.063.701.224
Vay và nợ	-	183.714.854	-	183.714.854
	7.023.154.324	32.207.416.078	-	39.230.570.402

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

7. CÁC THÔNG TIN KHÁC

7.1. Nợ tiềm tàng

Không phát sinh bất kỳ khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh từ những sự kiện đã xảy ra có thể ảnh hưởng đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính mà Công ty không kiểm soát được hoặc chưa ghi nhận.

7.2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

7.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.3.1. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Điều hành được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương và các khoản phúc lợi khác	1.402.605.134	1.018.310.255
	1.402.605.134	1.018.310.255

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty không có số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

7.3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các công ty con, các công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Danh sách bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	Tỉnh Đồng Nai	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Thành phố Hồ Chí Minh	Cổ đông
Công ty Cổ phần Cao su Kỹ thuật Đồng Phú	Tỉnh Đồng Nai	Công ty cùng Công ty mẹ

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Mua hàng hóa dịch vụ từ Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Cao su Kỹ thuật Đồng Phú	Mua hàng hóa, dịch vụ	-	110.440.000

Các giao dịch khác	Nội dung giao dịch	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty Cổ phần Cao su Đồng Phú	Chia cổ tức	11.220.000.000	31.110.000.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Chia cổ tức	8.800.000.000	24.400.000.000

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Cổ tức phải trả cho cổ đông nhỏ lẻ	270.500.000	519.900.000
	270.500.000	519.900.000

7.4. Thông tin về bộ phận

Công ty không lập báo cáo bộ phận vì không thỏa mãn 1 trong 3 điều kiện phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý được quy định tại Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ Tài chính v/v hướng dẫn thực hiện sáu (06) chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

7.5. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

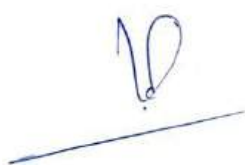
Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính được Công ty thực hiện trình bày lại như sau:

Ảnh hưởng đến Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh

Chỉ tiêu	Mã số	Năm trước Trình bày lại VND	Năm trước VND	Chênh lệch VND
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.378	2.467	(89)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	2.378	2.467	(89)



Người lập biểu
Nguyễn Thị Cẩm Nhung



Kế toán trưởng
Hồ Văn Thành



Tổng Giám đốc
Phạm Phi Điều
Đồng Nai, Việt Nam
Ngày 22 tháng 01 năm 2026



Số: 33/TTr-HĐQTBDP

TP. Đồng Nai, ngày 18 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v phân phối lợi nhuận năm 2025

Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú;
Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

- | | |
|---|---------------------|
| 1. Lợi nhuận sau thuế năm trước chuyển sang: | 0 đồng |
| 2. Lợi nhuận sau thuế phát sinh năm 2025: | 39.737.944.038 đồng |
| 3. Phân phối lợi nhuận sau thuế: | 39.737.944.038 đồng |
| - Trích quỹ đầu tư phát triển (14,13% lợi nhuận): | 5.615.745.560 đồng |
| - Quỹ khen thưởng, phúc lợi: | 2.005.314.717 đồng |
| - Trích quỹ thưởng người quản lý: | 116.883.761 đồng |
| - Chia cổ tức 16% VDL: | 32.000.000.000 đồng |
| 4. Lợi nhuận sau thuế còn lại: | 0 đồng |

Trên đây là phương án phân phối lợi nhuận năm 2025, trân trọng xin ý kiến Đại hội.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK Cty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Văn Bình

Số: 31/TTTr-HĐQTBDP

TP. Đồng Nai, ngày 18 tháng 6 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v kế hoạch kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026

Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú;

Căn cứ kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2026;

Hội đồng quản trị Công ty CP KCN Bắc Đồng Phú kính trình Đại hội thông qua kế hoạch đầu tư, kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

1. Kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2026:

- + Diện tích cho thuê đất khu công nghiệp : 30 ha
- + Tổng mức đầu tư XD CB trong năm là: 552.736 triệu đồng.

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026:

- + Tổng doanh thu: 93.929 triệu đồng
- + Tổng chi phí: 42.864 triệu đồng
- + Tổng lợi nhuận trước thuế: 51.065 triệu đồng
- + Lợi nhuận còn lại sau thuế: 40.777 triệu đồng
- + Dự kiến chia, ứng cổ tức tối thiểu cho năm 2026 là: 30.000 triệu đồng, tương đương 15% VDL.

Kính đề nghị đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị điều chỉnh kế hoạch đầu tư kinh doanh và đầu tư phát triển năm 2026 (nếu có) phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo hiệu quả cao nhất cho Công ty và các cổ đông.

Trên cơ sở kết quả lợi nhuận năm 2026, Hội đồng quản trị sẽ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2026 cụ thể trong Đại hội đồng cổ đông năm 2027.

Trên đây là kế hoạch đầu tư, kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận năm 2026, trân trọng xin ý kiến Đại hội.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK Cty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Bính

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các Luật sửa đổi, bổ sung liên quan;

Căn cứ công văn số 17/HĐQTCSVN-TCNS ngày 16 tháng 01 năm 2023 của Tập Đoàn CN Cao su Việt Nam về việc ban hành mẫu Điều lệ tổ chức và hoạt động, các Quy chế Quản trị nội bộ của đơn vị thành viên Tập đoàn là CTCP chưa niêm yết.

Căn cứ Điều lệ hoạt động và tổ chức của Công ty cổ phần KCN Bắc Đồng Phú;

Để đảm bảo thực hiện đúng theo quy định hiện hành cũng như để thống nhất thực hiện theo hướng dẫn của Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam cũng như các đơn vị thành viên trong ngành, HĐQT Công ty kính trình Đại hội thông qua việc bổ sung điều lệ Công ty tại Điểm i Khoản 2 Điều 27 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty như sau:

Trước khi sửa đổi	Sau khi sửa đổi
Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và các chức danh từ trưởng phòng hoặc tương đương trở lên; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó	Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc; các chức danh từ Kế toán trưởng trở lên; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; thông qua để Tổng Giám đốc quyết định về quy hoạch, bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, từ chức, miễn nhiệm, điều động, luân chuyển, khen thưởng, kỷ luật, thôi việc, nghỉ hưu đối với Trưởng, phó các phòng



	và các chức danh tương đương; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó.
--	---

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:

- Quý cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK Cty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Bính



CÔNG TY CỔ PHẦN
KCN NAM TÂN UYÊN

Số: 34/NQ-HĐQT-NTC

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 6 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN KCN NAM TÂN UYÊN

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

Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-HĐQTCSVN ngày 17/08/2023 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam v/v ban hành Quy chế về quản lý người giữ chức danh, chức vụ tại Tập đoàn và Người đại diện vốn Tập đoàn tại doanh nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-HĐQTCSVN ngày 31/10/2025 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam v/v ban hành Quy chế người hoạt động của Người đại diện phần vốn Tập đoàn tại doanh nghiệp khác;

Căn cứ Công văn số 485/HĐQTCSVN-TCCB ngày 05/6/2026 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc thỏa thuận thôi và cử người đại diện vốn của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên tại Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú;

Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến Thành viên Hội đồng quản trị ngày 09/6/2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thôi cử làm người đại diện vốn của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên tại Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú (đại diện 25% vốn điều lệ), thôi giới thiệu tham gia Hội đồng quản trị, thôi kiêm giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú đối với ông **Trần Văn Bính** – Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên.

Kết quả biểu quyết: 05/05 Thành viên thống nhất, đạt tỷ lệ 100%.

Điều 2. Cử Ông **Dương Duy Phú** – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên làm người đại diện vốn của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên tại Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú (đại diện 25% vốn điều lệ), giới thiệu tham gia Hội đồng quản trị, ứng cử kiêm giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú (thay ông **Trần Văn Bính**).

Kết quả biểu quyết: 05/05 Thành viên thống nhất, đạt tỷ lệ 100%.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng trực thuộc Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này. / *ĐNL*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VT, NQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Quỳnh
Trần Quốc Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN
KCN NAM TÂN UYÊN**

Số: 35/QĐ-HĐQT-NTC

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**V/v thôi cử làm Người đại diện vốn của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp
Nam Tân Uyên tại Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú**

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN KCN NAM TÂN UYÊN

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

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

Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-HĐQTCSVN ngày 17/08/2023 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam v/v ban hành Quy chế về quản lý người giữ chức danh, chức vụ tại Tập đoàn và Người đại diện vốn Tập đoàn tại doanh nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-HĐQTCSVN ngày 31/10/2025 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam v/v ban hành Quy chế người hoạt động của Người đại diện phần vốn Tập đoàn tại doanh nghiệp khác;

Căn cứ Công văn số 485/HĐQTCSVN-TCCB ngày 05/6/2026 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc thoả thuận thôi và cử người đại diện vốn của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên tại Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú;

Căn cứ Nghị quyết số 34/NQ-HĐQT-NTC ngày 09/6/2026 của Hội đồng quản trị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Thôi cử làm người đại diện vốn của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên (đại diện 25% vốn điều lệ), thôi giới thiệu tham gia Hội đồng quản trị, thôi kiêm giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú đối với ông **Trần Văn Bính** – Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên.

Điều 2. Ông **Trần Văn Bính** có trách nhiệm bàn giao công tác theo đúng quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Người đại diện vốn của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên tại Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú và Ông **Trần Văn Bính** chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này theo quy định. /*ĐML*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CTCP KCN Bắc Đồng Phú;
- Lưu VT, TK, NQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



CÔNG TY CỔ PHẦN
KCN NAM TÂN UYÊN

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

Số: 36/QĐ-HĐQT-NTC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

V/v cử làm Người đại diện vốn của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN KCN NAM TÂN UYÊN

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

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

Căn cứ Quyết định số 235/QĐ-HĐQTCSVN ngày 17/08/2023 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam v/v ban hành Quy chế về quản lý người giữ chức danh, chức vụ tại Tập đoàn và Người đại diện vốn Tập đoàn tại doanh nghiệp;

Căn cứ Quyết định số 489/QĐ-HĐQTCSVN ngày 31/10/2025 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam v/v ban hành Quy chế người hoạt động của Người đại diện phần vốn Tập đoàn tại doanh nghiệp khác;

Căn cứ Công văn số 485/HĐQTCSVN-TCCB ngày 05/6/2026 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc thỏa thuận thôi và cử người đại diện vốn của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên tại Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú.

Căn cứ Nghị quyết số 34/NQ-HĐQT-NTC ngày 09/6/2026 của Hội đồng quản trị.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cử làm Người đại diện vốn của Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên (đại diện 25% vốn điều lệ), giới thiệu tham gia Hội đồng quản trị, ứng cử kiêm giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú đối với ông **Dương Duy Phú** – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên.

Điều 2. Ông **Dương Duy Phú** chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên trong việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Người đại diện vốn Công ty tại Công ty Cổ phần KCN Bắc Đồng Phú.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ông **Dương Duy Phú** chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này theo quy định. /s. *ĐM*

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- CTCP KCN Bắc Đồng Phú;
- Lưu VT, TK, NQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Trần Quốc Thái