

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

Trang	
02 - 03	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
04	Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ
05 - 46	Báo cáo tài chính đã được soát xét
05 - 07	Bảng cân đối kế toán giữa niên độ
08	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ
09	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ
10 - 46	Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ

BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty có phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười năm ngày 19 tháng 04 năm 2025. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

- Ông Trần Quốc Thái
  - Bà Nguyễn Thị Phi Nga
  - Ông Trần Hoàng Giang
  - Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn
  - Ông Lê Duy Thanh
- Thành viên
- Thành viên
- Thành viên độc lập
- Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Dương Duy Phú
  - Ông Huỳnh Hữu Tín
  - Ông Trần Văn Bình
  - Phó Tổng Giám đốc
  - Phó Tổng Giám đốc
  - Phó Tổng Giám đốc
- (Bổ nhiệm ngày 01/04/2025)
- (Miễn nhiệm ngày 01/04/2025)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này là Ông Trần Quốc Thái – Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ông Dương Duy Phú - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BẢO CẢO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, hợp lý mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025



## BẢO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TẠI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Chúng tôi đã soát xét Bảo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên được lập ngày 11 tháng 08 năm 2025, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Bảo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Bảo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do Kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

### Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Bảo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Bảo cáo tài chính giữa niên độ.

Chi nhánh Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC



Trần Trung Kiên

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025*

Mã số TÀI SẢN  
Thuyết minh  
30/06/2025 VND  
01/01/2025 VND

100	A. TÀI SẢN NGÂN HẠN	747.747.847.762	1.904.586.374.638
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	27.457.356.643	20.206.110.831
111	1. Tiền	27.457.356.643	20.206.110.831
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	535.327.421.513	1.779.105.234.914
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	535.327.421.513	1.779.105.234.914
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	177.579.369.356	88.802.206.920
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	151.437.864.570	27.658.038.832
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	11.436.772.772	21.372.342.881
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	37.376.057.623	62.654.867.150
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.671.325.609)	(22.883.041.943)
140	IV. Hàng tồn kho	1.416.712.869	790.112.410
141	1. Hàng tồn kho	1.416.712.869	790.112.410
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	5.966.987.381	15.682.709.563
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	5.966.987.381	15.682.709.563
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	5.418.654.005.228	5.452.119.202.815
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	-	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	25.250.000.000	25.250.000.000
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(25.250.000.000)	(25.250.000.000)



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
220	II. Tài sản cố định		24.755.425.765	26.095.876.069
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	24.755.425.765	26.095.876.069
222	- Nguyên giá		100.229.383.904	98.322.052.997
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(75.473.958.139)	(72.226.176.928)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		436.833.600	436.833.600
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(436.833.600)	(436.833.600)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	282.797.683.524	299.508.178.409
231	- Nguyên giá		705.879.860.408	705.930.936.875
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(423.082.176.884)	(406.422.758.466)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	51.877.219.994	25.394.305.081
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		9.731.628.350	9.731.628.350
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		42.145.591.644	15.662.676.731
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	582.167.123.104	583.359.276.149
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		413.605.024.000	413.605.024.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878.000.000	171.878.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.315.900.896)	(2.123.747.851)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4.477.056.552.841	4.517.761.567.107
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	4.477.056.552.841	4.517.761.567.107
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.166.401.852.990	7.356.705.577.453

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.888.705.121.039	6.245.937.448.962
310	I. Nợ ngắn hạn		1.493.128.209.580	2.866.492.049.705
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	5.157.463.434	2.636.407.217
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	93.757.257.015	140.775.375.177
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	34.581.134.879	35.321.516.795
314	4. Phải trả người lao động	18	1.262.455.113	11.195.066.286
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	670.059.123	1.720.347.659
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	402.350.019.085	142.014.160.809
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	3.026.339.000	3.056.540.467
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	951.069.639.630	2.529.692.905.494
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		1.253.842.301	79.729.801
330	II. Nợ dài hạn		3.395.576.911.459	3.379.445.399.257
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	23.557.118.347	13.313.803.391
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	3.322.873.255.560	3.177.304.142.714
337	3. Phải trả dài hạn khác	20	21.596.434.659	23.277.350.259
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	-	138.000.000.000
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		27.550.102.893	27.550.102.893
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.277.696.731.951	1.110.768.128.491
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.277.696.731.951	1.110.768.128.491
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		239.999.800.000	239.999.800.000
411a	Có phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		239.999.800.000	239.999.800.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.750.000.000	5.750.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		452.703.537.562	364.905.566.811
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		579.243.394.389	500.112.761.680
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		410.585.378.429	207.452.859.176
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		168.658.015.960	292.659.902.504
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.166.401.852.990	7.356.705.577.453



Nguyễn Hồng Vân  
Bồ Thanh Tuấn  
Dương Duy Phú  
Kế toán trưởng  
Tổng Giám đốc  
Người lập  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số CHI TIẾT  
Thuyết minh  
6 tháng đầu năm 2025  
6 tháng đầu năm 2024  
VND VND

01	1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	277.339.742,916	123.694.636,088
02	2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
10	3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	277.339.742,916	123.694.636,088
11	4.	Giá vốn hàng bán	25	116.500.527,398	39.505.345,245
20	5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		160.839,215,518	84.189,290,843
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	26	65.217,333,898	90.898,336,009
22	7.	Chi phí tài chính	27	13.088,825,436	4.218,756,278
23	Trong đó: Chi phí lãi vay			9.662,539,067	4.044,604,674
25	8.	Chi phí bán hàng	28	1.023,439,621	881,020,463
26	9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	13.833,101,784	14.554,495,758
30	10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		198.111,182,575	155,433,354,353
31	11.	Thu nhập khác	30	6.881,858,083	1.370,961,448
32	12.	Chi phí khác	31	1.051,771,383	1.400,808,448
40	13.	Lợi nhuận khác		5.830,086,700	(29,847,000)
50	14.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		203,941,269,275	155,403,507,353
51	15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	35,283,253,315	24,498,331,944
60	17.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		168,658,015,960	130,905,175,409
70	18.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	7,027	5,454

Nguyễn Hồng Vân  
Bồ Thanh Tuấn  
Kế toán trưởng  
Dương Duy Phú  
Tông Giám đốc  
Người lập  
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025  
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	VND 6 tháng đầu năm 2025	VND 6 tháng đầu năm 2024
-------	----------	-------------	--------------------------------	--------------------------------

I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	570.951.557,624	122.904.514,454	
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(44.967.790,200)	(18.766.821,659)	
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(16.164.401,901)	(7.472.740,172)	
04	4. Tiền lãi vay đã trả	(10.710.127,603)	(4.198.451,533)	
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(25.567.531,133)	(21.914.313,883)	
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	1.213.427,278	1.845.131,279	
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(52.572.298,889)	(14.434.944,961)	
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	422.182.835,176	57.962.373,525	

II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSĐH khác	(31.513.084,466)	(128.261,481)	
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(52.409.205,479)	(1.205.674,893,340)	
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	1.296.187,018,880	1.213,979,470,740	
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	89.491,053,185	120.574,789,313	
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	1.301.755,782,120	128.751,105,232	

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

33	1. Tiền thu từ đi vay	-	29.375,190,833	
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(1.716,623,265,864)	(215,194,968,048)	
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(64,125,000)	-	
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(1.716,687,390,864)	(185,819,777,215)	
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	7.251,226,432	893,701,542	
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	20.206,110,831	20,536,296,559	
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	19,380	91,694	
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	27,457,356,643	21,430,089,795	

Nguyễn Hồng Văn

Bộ Thanh Toán

Dương Duy Phú

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2025



**THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025*  
**I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ mười năm ngày 19 tháng 04 năm 2025. Mã số doanh nghiệp đã được thay đổi sang số 3700621209.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp, Tp. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 239.999.800.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 239.999.800.000 VND; tương đương 23.999.980 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 124 người (tài ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 126 người).

**Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh cho thuê đất và các dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh);

- Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng;

- Xây dựng công trình giao thông, cầu đường; xây dựng công trình điện; xây dựng công trình thủy lợi;

- San lấp mặt bằng;

- Đầu tư tài chính;

- Thu gom rác thải không độc hại; Thu gom rác thải độc hại;

- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;

- Xử lý nước thải; Phân tích mẫu nước thải.

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty là 12 tháng.

Riêng chu kỳ sản xuất, kinh doanh của dự án khu dân cư Nam Tân Uyên mở rộng là trên 12 tháng.

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Trong kỳ, Công ty đã ghi nhận doanh thu từ dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2 nên doanh thu kỳ này tăng 133,645 tỷ VND (tương ứng 124,21%) so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, doanh thu tài chính giảm 25,681 tỷ VND (tương ứng giảm 28,25%) so với cùng kỳ năm trước do cổ tức và lãi tiền gửi ngân hàng đầu giảm. Nhưng điều này dẫn tới lợi nhuận trước thuế kỳ này chỉ tăng 48,537 tỷ VND (tương ứng 31%) so với cùng kỳ năm trước.

Thông tin về các công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 . Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

### 2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.



Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chỉ phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành công các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại các thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6 . Tiền

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào có nhiều niên yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

## 2.9 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.



**2.10 . Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

**2.11 . Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó, khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Đường	05 - 30 năm
- Cơ sở hạ tầng	05 - 30 năm

**2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

**2.13 . Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.14 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí tiền hỗ trợ đến bù thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa và chi phí lãi vay vốn để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II sẽ phân bổ theo thời gian cho thuê của dự án.
- Chi phí hoa hồng môi giới được ghi nhận theo chi phí mà Công ty đã chi ra và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian cho thuê của hợp đồng cho thuê được.
- Chi phí chiết khấu thanh toán được ghi nhận theo số chênh lệch của khách hàng thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian khách hàng được hưởng chiết khấu.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 tháng đến 24 tháng.

## 2.15 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo dõi hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tố phải trả và các yêu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.16 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.17 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.



## 2.18 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán.

Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn thành phẩm bất động sản đã bán: Việc trích trước được tạm tính căn cứ phần chênh lệch giữa chi phí theo đơn giá dự toán của phần hàng hóa, thành phẩm bất động sản được xác định là đã bán (được xác định theo diện tích) và tổng hợp chi phí thực tế phát sinh.

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

## 2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

## 2.20 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và hình thành phần chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Có tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## 2.21 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên tại thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;

- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá trị của hoạt động cho thuê.

Các hợp đồng không thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần thì Công ty ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**2.22 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tính nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung có định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trích nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;

- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).



## 2.23 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

## 2.25 . Lãi trên cổ phiếu

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

## 2.26 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty chủ yếu dựa vào chất lượng mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25 phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN

Tiền mặt  
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

	30/06/2025	01/01/2025
Tiền mặt	589.161.152	140.895.033
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	26.868.195.491	20.065.215.798
	<u>27.457.356.643</u>	<u>20.206.110.831</u>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025	01/01/2025
Đầu tư ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	535.327.421.513	1.779.105.234.914
(*)	-	-
	<u>535.327.421.513</u>	<u>1.779.105.234.914</u>
		-

(\*) Tài sản ngày 30/06/2025, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngân hàng là khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lãi dưới 12 tháng có giá trị 535.327.421.513 VND được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,2%/năm đến 5,9%/năm.

Tài sản ngày 30/06/2025, các khoản tiền gửi có kỳ hạn ngân hàng có giá trị 473.527.421.513 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số 21).



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025				01/01/2025			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
	VND	VND	VND		VND	VND	VND	
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>413.605.024.000</b>	<b>(3.315.900.896)</b>	<b>278.423.611.100</b>		<b>413.605.024.000</b>	<b>(2.123.747.851)</b>	<b>306.538.047.400</b>	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	120.000.000.000	-			120.000.000.000	-		
- Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	10.000.000.000	(3.315.900.896)			10.000.000.000	(2.123.747.851)		
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long (mã CK MH3) (*)	174.755.024.000	-	278.423.611.100		174.755.024.000	-	306.538.047.400	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850.000.000	-			28.850.000.000	-		
- Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	80.000.000.000	-			80.000.000.000	-		
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>171.878.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.287.910.548.000</b>		<b>171.878.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.573.902.449.100</b>	
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (mã CK SIP) (*)	91.000.000.000	-	1.287.910.548.000		91.000.000.000	-	1.573.902.449.100	
- Công ty Cổ phần VRG Đak Nông	35.931.500.000	-			35.931.500.000	-		
- Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	7.500.000.000	-			7.500.000.000	-		
- Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	13.446.500.000	-			13.446.500.000	-		
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	24.000.000.000	-			24.000.000.000	-		
	<b>585.483.024.000</b>	<b>(3.315.900.896)</b>	<b>1.566.334.159.100</b>		<b>585.483.024.000</b>	<b>(2.123.747.851)</b>	<b>1.880.440.496.500</b>	

(\*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HOSE và UPCOM tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025.

Các khoản đầu tư còn lại Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Số lượng Cổ phiếu MH3 tại ngày 01/01/2025 và 30/06/2025 là 9.069.173 cổ phiếu.  
Số lượng Cổ phiếu SIP tại ngày 01/01/2025 và 30/06/2025 là 18.939.861 cổ phiếu.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong kỳ:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Tỉnh Đồng Nai	40,00%	40,00%	Dầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cao su Trường Phát	Tp. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Chế biến Gỗ
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Tỉnh Đồng Nai	37,79%	37,79%	Dầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Tỉnh Đồng Nai	22,17%	22,17%	Dầu tư Khu Công nghiệp
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Tp. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh Bất động sản
Công ty đầu tư khác				
Công ty Cổ phần Dầu tư Sài Gòn VRG	Tp Hồ Chí Minh	9,00%	9,00%	Dầu tư Khu Công nghiệp, bất động sản
Công ty Cổ phần VRG Dak Nông	Tỉnh Lâm Đồng	12,07%	12,07%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điện	Tp. Hồ Chí Minh	7,50%	7,50%	Dầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Thủy điện Geruco Sông Côn	Tp. Bà Nà	2,16%	2,16%	Thủy điện
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Tp. Hồ Chí Minh	15,00%	15,00%	Dầu tư Khu Công nghiệp



Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên  
Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp,  
Tp. Hồ Chí Minh

5 . PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Bên khác	Công ty TNHH DV-SX-TM Nam Hima	Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	Công ty Cổ Phần Điện lực Hoàng Ngân	Công ty TNHH Một thành viên Thỏ Phát Lộc	Công ty TNHH Dầu Tư HBD	Công ty TNHH Công Nghệ Shun Wei Việt Nam	Các khách hàng khác	30/06/2025		01/01/2025	
								Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
								VND	VND	VND	VND
	6.941.167.118	21.362.738.057	1.483.174.044	15.267.638.913	38.713.528.262	50.113.236.765	17.556.381.411	(14.953.916.639)	(1.457.254.498)	21.362.738.057	(1.457.254.498)
	-	(14.953.916.639)	(1.461.574.422)	-	-	-	(271.474.548)			1.483.174.044	
	-			-	-	-				4.812.126.731	(487.510.806)
										27.658.038.832	(16.898.681.943)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

Bên khác	Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Cao su	Công ty TNHH Xây dựng - TM & DV Đông Xuyên	Công ty TNHH Xây dựng văn Phòng Phước Trường	Trả trước cho người bán khác	30/06/2025		01/01/2025	
					Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
					VND	VND	VND	VND
	3.631.906.650	4.323.276.792	2.339.461.750	1.142.127.580	-	-	21.372.342.881	-
	-	-	-	-	-	-	5.920.026.531	-
	-	-	-	-	-	-	2.339.461.750	-
	-	-	-	-	-	-	6.803.518.000	-
	-	-	-	-	-	-	6.309.336.600	-

7 . PHẢI THU KHÁC

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên  
Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp,  
Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

30/06/2025		01/01/2025	
Gia trị	Dự phòng	Gia trị	Dự phòng
VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngân hàng</b>			
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>			
Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	31.158.696.300	56.634.507.150	-
Tạm ứng	231.000.000	36.000.000	-
Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chưng khoán Delta (**)	5.984.360.000	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Phải thu khác	2.001.323	-	-
<b>37.376.057.623</b>	<b>(5.984.360.000)</b>	<b>62.654.867.150</b>	<b>(5.984.360.000)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>			
Công ty Cổ phần Chưng khoán Delta	5.984.360.000	5.984.360.000	(5.984.360.000)
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	31.158.696.300	56.634.507.150	-
Khác	233.001.323	36.000.000	-
<b>37.376.057.623</b>	<b>(5.984.360.000)</b>	<b>62.654.867.150</b>	<b>(5.984.360.000)</b>
<b>b) Dải hạn</b>			
Dầu tư gián tiếp vào Lăng Biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250.000.000	11.250.000.000	(11.250.000.000)
Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Chưng khoán Delta (**)	14.000.000.000	14.000.000.000	(14.000.000.000)
<b>25.250.000.000</b>	<b>(25.250.000.000)</b>	<b>25.250.000.000</b>	<b>(25.250.000.000)</b>



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

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

8 . NỢ XẤU

	30/06/2025	01/01/2025
Gia gốc	VND	VND
Gia trị có thể thu hồi	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi		

Phải thu khách hàng	23.998.951.476	7.311.985.867	23.994.201.558	7.095.519.615
- Công ty TNHH Hòa chất	21.362.738.057	6.408.821.418	21.362.738.057	6.408.821.418
- Công ty Cổ phần Điện lực Hoàng Ngân	1.483.174.044	21.599.622	1.483.174.044	25.919.546
- Các đối tượng khác	1.153.039.375	881.564.827	1.148.289.457	660.778.651
Phải thu khác	31.234.360.000	-	31.234.360.000	-
- Khoản đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9, Tp. Hồ Chí Minh	11.250.000.000	-	11.250.000.000	-
- Phải thu về gốc và lãi khoản hợp tác Kinh doanh Công ty Cổ phần chứng khoán Delta	19.984.360.000	-	19.984.360.000	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025	01/01/2025
Gia gốc	VND	VND
Dự phòng	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu		
1.416.712.869	1.416.712.869	790.112.410
-	-	-
1.416.712.869	-	790.112.410

10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí dự án Khu nhà ở KCN Nam Tân Uyên mở rộng	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Chi phí dự án Khu nhà ở KCN Nam Tân Uyên mở rộng	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350
	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350	9.731.628.350

Thông tin chi tiết về dự án Khu nhà ở Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích đầu tư: Xây dựng nhà ở;
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Uyên, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô: Diện tích dự án 197.958,2 m<sup>2</sup> trong đó diện tích nhà để ở là 87.548,66 m<sup>2</sup>, đất thương mại dịch vụ là 7.669,19 m<sup>2</sup>;
- Thời gian: Dự kiến bắt đầu triển khai công trình năm 2018 và dự kiến hoàn thành trong 04 năm; dự án đang làm thủ tục điều chỉnh quy hoạch 1/500 và chờ phê duyệt chủ trương đầu tư nên chưa triển khai xây dựng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2025: Dự án mới thực hiện các bước ban đầu về tư vấn, khảo sát thiết kế, thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng.

b) Xây dựng cơ bản dở dang

Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 (*)	30/06/2025		01/01/2025	
	VND	VND	VND	VND
Chi phí ban đầu	41.938.184.236	41.938.184.236	15.455.269.323	15.455.269.323
Chi phí mua sắm, tư vấn thiết kế	6.421.521.587	6.421.521.587	9.544.360.233	9.544.360.233
Chi phí thẩm tra	171.818.182	171.818.182	5.139.090.908	5.139.090.908
Chi phí xây dựng hạ tầng	29.605.753.559	29.605.753.559	-	-
Hạng mục Phòng cháy chữa cháy	600.000.000	600.000.000	207.407.408	207.407.408
Sửa chữa nhà xưởng mẫu M1 Module 2	207.407.408	207.407.408	15.662.676.731	15.662.676.731

(\*) Tên dự án: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn 2;

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;
- Mục đích xây dựng: Đầu tư xây dựng khu công nghiệp;
- Địa điểm xây dựng: Xã Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;
- Quy mô của dự án: Tổng diện tích 345,86 ha;
- Tổng mức đầu tư: 871.951.000.000 VND;
- Thời gian bắt đầu triển khai công trình năm 2017 và dự kiến hoàn thành trong 5 năm; dự án mới được cấp quyết định giao đất vào tháng 5 năm 2023;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/06/2025: Công ty đang triển khai xây dựng và bàn giao cho một số khách hàng.



11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cây lâu năm	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ	28.014.807.455	6.951.320.990	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	98.322.052.997
- Mua trong kỳ	-	1.907.330.907	-	-	-	-	1.907.330.907
Số dư cuối kỳ	28.014.807.455	8.858.651.897	56.835.747.006	314.590.764	4.496.176.095	1.709.410.687	100.229.383.904
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu kỳ	14.593.973.098	6.810.265.444	45.006.241.782	314.590.764	3.791.695.153	1.709.410.687	72.226.176.928
- Khấu hao trong kỳ	859.238.166	150.340.930	2.022.275.716	-	215.926.399	-	3.247.781.211
Số dư cuối kỳ	15.453.211.264	6.960.606.374	47.028.517.498	314.590.764	4.007.621.552	1.709.410.687	75.473.958.139
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu kỳ	13.420.834.357	141.055.546	11.829.505.224	-	704.480.942	-	26.095.876.069
Tại ngày cuối kỳ	12.561.596.191	1.898.045.523	9.807.229.508	-	488.554.543	-	24.755.425.765
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 35.921.720.301 VND;							

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 01/01/2025 và 30/06/2025 là phần mềm máy tính đã khấu hao hết vẫn còn sử dụng có nguyên giá và khấu hao lũy kế là 436.833.600 VND.

13 . BẤT ĐỘNG SẢN DẦU TƯ  
Bất động sản đầu tư cho thuê

Nguyên giá	Số dư đầu kỳ	- Điều chỉnh giảm khác	Số dư cuối kỳ	Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu kỳ	- Khấu hao trong kỳ	- Giảm khác	Số dư cuối kỳ	Giá trị còn lại	Tài ngày đầu kỳ	Tài ngày cuối kỳ
Đường	VND	441.345.171.947	705.930.936.875	(51.076.467)	441.294.095.480	705.879.860.408		264.585.764.928	264.980.962.000	176.313.133.480	282.797.683.524
Cơ sở hạ tầng	VND	406.422.758.466	16.698.110.297	(38.691.879)	423.082.176.884			113.070.862.529	186.437.315.880	299.508.178.409	
		151.514.902.399	6.586.312.485	-	158.101.214.884			106.484.550.044	176.313.133.480	282.797.683.524	

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng đang cho thuê: 20.302.360.261 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 266.872.238.053 VND (doanh thu 06 tháng đầu năm năm 2024 là 112.388.300.767 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng kỳ trong tương lai được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 23.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.



14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
Hoa hồng môi giới <sup>(1)</sup>	15.279.565.797	15.505.182.749
Chiết khấu thanh toán <sup>(2)</sup>	11.063.601.523	11.237.753.127
Khoản chênh lệch mua lại quyền cho thuê đất <sup>(3)</sup>	37.101.524.333	37.674.495.526
Chi phí tiền đền bù hỗ trợ thiết hại cho Công ty Cao su Phước Hòa <sup>(4)</sup>	684.905.295.538	704.222.207.141
Chi phí lãi vay tại dự án khu công nghiệp Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 <sup>(4)</sup>	73.631.848.322	42.161.566.959
Tiền thuê đất <sup>(5)</sup>	3.651.131.647.528	3.703.078.609.792
Chi phí cải tạo hệ thống thoát nước mưa	2.573.548.651	3.169.737.528
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.369.521.149	712.014.285
	<u>4.477.056.552.841</u>	<u>4.517.761.567.107</u>

(1) Đây là các khoản hoa hồng cho người giới thiệu khách hàng thuê đất trong khu công nghiệp của Công ty. Tỷ lệ hoa hồng môi giới thực hiện theo quy chế của Công ty và được quy định cụ thể trong hợp đồng môi giới.

(2) Đây là khoản tiền chiết khấu cho khách hàng thuê đất thanh toán một lần cho cả hợp đồng thay vì thanh toán theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng.

(3) Chi phí chênh lệch mua lại quyền thuê đất là: 48.484.579.197 VND. Đây là khoản chi phí chênh lệch khi nhân chuyển nhượng lại đất đã cho thuê trong khu công nghiệp. Khoản chi phí này Công ty đang phân bổ dần vào giá vốn theo thời hạn cho thuê.

(4) Chi phí bồi thường và hỗ trợ thiết hại cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa do thanh lý sớm vườn cây theo hợp đồng bồi thường số 124/HB/CSPH-NTC ngày 10/06/2020 số tiền 860.141.932.281 VND. Trong đó giá trị đền bù theo Quyết định số 444/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư là 156.141.932.281 VND và giá trị hỗ trợ thiết hại thêm cho Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa là 704.000.000.000 VND. Chi phí lãi vay là tiền lãi phát sinh của khoản vay ngân hàng để trả cho tiền đền bù và tiền thuê đất của dự án. Khoản chi phí này Công ty phân bổ vào giá vốn theo thời hạn cho thuê đất tại dự án khu công nghiệp Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2 (đến ngày 13/09/2068).

(5) Công ty nộp tiền thuế đất trả một lần theo các Thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương và phân bổ dần số tiền này vào chi phí hàng năm theo thời gian thuế đất sau khi hết thời gian được miễn tiền thuế đất, cụ thể như sau:

STT	Số thông báo	Thời gian thuế	Vị trí	Diện tích m <sup>2</sup>	Bắt đầu phân bổ	Số tiền thuế	30/06/2025	01/01/2025
1	5614/TB-CT ngày 12/6/2015	30/12/2014 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	1.366.066	30/12/2025	416.276.412.500	416.002.280.660	416.002.280.660
2	6276/TB-CT ngày 13/04/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	493.845	18/11/2025	119.329.821.038	118.989.085.628	119.329.821.038
3	8171/TB-CT ngày 22/05/2017	30/06/2019 đến ngày 01/07/2055	NTC 1	1.487.792	30/06/2019	36.653.170.886	30.077.774.736	30.586.846.554
4	11156/TB-CT ngày 12/07/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	359.342	18/11/2025	6.054.747.900	6.050.760.647	6.050.760.647
5	17979/TB-CT ngày 20/10/2017	18/11/2025 đến ngày 17/11/2060	NTC 2	24.868	18/11/2025	6.502.609.000	6.498.326.816	6.498.326.816
6	3643/TB-CT ngày 27/02/2018; 11280/TB-CT ngày 25/05/2020; 12418/TB-CT ngày 01/06/2020	01/07/2019 đến ngày 01/07/2055	NTC 1	929.672	01/07/2019	450.790.472.165	370.629.758.122	376.890.736.902
7	14055/TB-CT ngày 16/08/2018	26/07/2018 đến ngày 17/01/2060	NTC 2	30.014	17/11/2025	7.511.557.800	7.506.611.190	7.506.611.190
8	21304, 21305, 21306/TB-CT ngày 14/09/2020	Phí trước bạ	NTC 1		03/10/2016	47.947.800	38.634.253	39.177.058
9	21306/TB-CT ngày 14/09/2020	Phí trước bạ	NTC 1		02/11/2017	2.375.600	1.961.496	1.989.173
10	26533/TB-CTBDU ngày 04/10/2024	Từ 27/11/2024 đến 13/09/2068	NTC 3	3.443.372	27/11/2024	2.786.794.180.949	2.694.680.279.154	2.739.497.378.324
11	26530+26531/TB-CTBDU ngày 04/10/2024	Phí trước bạ	NTC 3		27/11/2024	686.821.310	656.174.826	674.681.430

8.134.971	3.830.650.116.948	3.651.131.647.528	3.703.078.609.792
-----------	-------------------	-------------------	-------------------



15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BẠN NGÂN HẠN

Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả	01/01/2025	Số có khả năng trả
VND	VND	VND	VND	VND	VND
30/06/2025	30/06/2025	01/01/2025	01/01/2025		
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng điện Thanh Cường	35.103.726	35.103.726	796.554.000	796.554.000	
Công ty CP Xây lắp và Vật tư Xây dựng 2	4.349.319.163	4.349.319.163	-	-	
Công ty Cổ phần Vật tư Công nghiệp Tekchem	-	-	933.707.351	933.707.351	
Phải trả người bán khác	773.040.545	773.040.545	906.145.866	906.145.866	
<b>5.157.463.434</b>	<b>5.157.463.434</b>	<b>2.636.407.217</b>	<b>2.636.407.217</b>		

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

30/06/2025	01/01/2025	VND	VND
Các công ty và cá nhân ứng trước tiền thuê đất tại khu công nghiệp Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2	93.302.011.458	140.356.190.763	419.184.414
Người mua trả tiền trước khác	455.245.557		
<b>93.757.257.015</b>	<b>140.775.375.177</b>		

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	34.168.338.695	46.263.274.658	45.861.781.228	-	34.569.832.125
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	15.682.709.563	-	35.283.253.315	25.567.531.133	5.966.987.381	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.153.178.100	132.070.067	1.273.945.413	-	11.302.754
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<u>15.682.709.563</u>	<u>35.321.516.795</u>	<u>81.681.598.040</u>	<u>72.706.257.774</u>	<u>5.966.987.381</u>	<u>34.581.134.879</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	670.059.123	1.717.647.659
Chi phí phải trả khác	-	2.700.000
	<u>670.059.123</u>	<u>1.720.347.659</u>

b) Chi phí phải trả dài hạn		
Trích trước giá vốn của doanh thu cho thuê đất ghi nhận 01 lần	23.557.118.347	13.313.803.391

<u>23.557.118.347</u>	<u>13.313.803.391</u>
-----------------------	-----------------------



19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2025	01/01/2025	VND
a) Ngân hàng	402.350.019.085	142.014.160.809	
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	402.232.419.080	137.702.312.295	
- Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	117.600.005	3.519.065.585	
- Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước	-	792.782.929	
b) Dải hạn	3.322.873.255.560	3.177.304.142.714	
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng KCN (*)	3.322.873.255.560	3.177.304.142.714	
	3.322.873.255.560	3.177.304.142.714	

(\*) Chi tiết về doanh thu trả trước của hoạt động cho thuê đất và hạ tầng khu Công nghiệp tại 30/06/2025

- Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT): 5.064.949.782.610
  - Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2025: 1.138.727.898.430
  - Ghi nhận doanh thu trong kỳ: 201.116.209.540
  - Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2025: 3.725.105.674.640
- Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp. Khoản doanh thu này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025	01/01/2025	VND
a) Ngân hàng	3.026.339.000	3.056.540.467	
- Nhận kỳ quỹ, kỳ cược ngân hàng	2.384.692.000	2.599.692.000	
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	279.395.000	343.520.000	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	362.252.000	113.328.467	
b) Dải hạn	21.596.434.659	23.277.350.259	
- Nhận kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	21.596.434.659	23.277.350.259	
	21.596.434.659	23.277.350.259	

**21 . VAY**

	01/01/2025		Trong kỳ				30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
	VND	VND	VND	VND	VND	VND		
<b>a) Vay ngắn hạn</b>								
Vay ngắn hạn	2.529.692.905.494	2.529.692.905.494	-	1.716.623.265.864	813.069.639.630	813.069.639.630		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (1)	2.529.692.905.494	2.529.692.905.494	-	1.716.623.265.864	813.069.639.630	813.069.639.630		
Nợ dài hạn đến trả	-	-	138.000.000.000	-	138.000.000.000	-	138.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (2)	-	-	138.000.000.000	-	138.000.000.000	138.000.000.000		
	<u>2.529.692.905.494</u>	<u>2.529.692.905.494</u>	<u>138.000.000.000</u>	<u>1.716.623.265.864</u>	<u>951.069.639.630</u>	<u>951.069.639.630</u>		
<b>b) Vay dài hạn</b>								
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (2)	138.000.000.000	138.000.000.000	-	-	138.000.000.000	138.000.000.000		
	<u>138.000.000.000</u>	<u>138.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138.000.000.000</u>	<u>138.000.000.000</u>		
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	138.000.000.000	(138.000.000.000)	(138.000.000.000)		
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	<u>138.000.000.000</u>	<u>138.000.000.000</u>			-	-		



(1) Hợp đồng tín dụng số 060B23 ngày 08/09/2023 và các văn bản sửa đổi điều chỉnh, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 2.755.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Trả cổ tức; phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn 2;
- + Thời hạn cho vay: Từ 06 - 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Từ 3,9%/năm - 4,2%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 813.069.639.630 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi và các giấy tờ pháp lý của Công ty.

(2) Chi tiết các hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương Hợp đồng số 003D24-NTU ngày 25/10/2024 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 138.000.000.000 VND
- + Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp liên quan đến việc đầu tư thực hiện Dự án;
- + Thời hạn cho vay: 18 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 138.000.000.000 VND và số phải trả trong 12 tháng tới là 138.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng tiền gửi và các giấy tờ pháp lý của Công ty.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố tại với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	239.999.800.000	5.750.000.000	275.004.616.689	439.775.401.493	960.529.818.182
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	130.905.175.409	130.905.175.409
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	89.900.950.122	(89.900.950.122)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.976.925.269)	(1.976.925.269)
Quỹ Khen thưởng Phúc lợi năm 2022 điều chỉnh lại	-	-	-	3.555.213.074	3.555.213.074
Số dư cuối kỳ trước	239.999.800.000	5.750.000.000	364.905.566.811	482.357.914.585	1.093.013.281.396
Số dư đầu năm nay	239.999.800.000	5.750.000.000	364.905.566.811	500.112.761.680	1.110.768.128.491
Lãi trong kỳ này	-	-	-	168.658.015.960	168.658.015.960
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	87.797.970.751	(87.797.970.751)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(1.729.412.500)	(1.729.412.500)
Số dư cuối kỳ này	239.999.800.000	5.750.000.000	452.703.537.562	579.243.394.389	1.277.696.731.951



(\*) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/NQ-DHBCD-NTC ngày 26/06/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

Số tiền	Tỷ lệ (%)	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp dùng để phân phối
VND	100	Trong đó: Lợi nhuận sau thuế năm 2024
292.659.902.504		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối các năm trước
207.452.859.176		Trích Quỹ đầu tư phát triển
87.797.970.751	17,56	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Ban điều hành
1.729.412.500	0,35	Chi trả cổ tức (bằng 60% vốn điều lệ) (chưa tạm ứng và chi trả)
143.999.880.000	28,79	Lợi nhuận chưa phân phối
266.585.498.429	53,30	

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

30/06/2025	Tỷ lệ (%)	01/01/2025	VND	Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa
78.848.400.000	32,85	78.848.400.000		Công ty Cổ phần Cao su Việt
49.005.000.000	20,42	49.005.000.000		Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP
47.891.000.000	19,95	47.891.000.000		Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG
64.255.400.000	26,78	64.255.400.000		Các cổ đông khác
239.999.800.000	100	239.999.800.000		

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

6 tháng đầu năm 2025	VND	6 tháng đầu năm 2024	VND	Vốn đầu tư của chủ sở hữu
239.999.800.000		239.999.800.000		- Vốn góp đầu kỳ
239.999.800.000		239.999.800.000		- Vốn góp cuối kỳ
343.520.000		264.290.000		Cổ tức, lợi nhuận
				- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ
				- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ
				- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền
				+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước
279.395.000		264.290.000		- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ

d) Cổ phiếu	30/06/2025	01/01/2025	Cổ phiếu của Công ty	Quý đầu tư phát triển
	23.999.980	23.999.980	Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	
	23.999.980	23.999.980	Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.980	23.999.980	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	
- Cổ phiếu phổ thông	23.999.980	23.999.980	Quý đầu tư phát triển	
	452.703.537.562	364.905.566.811		
	VND	VND		
	30/06/2025	01/01/2025		
	452.703.537.562	364.905.566.811		
	VND	VND		
	30/06/2025	01/01/2025		

23. CÁC KHOẢN MỨC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài	30/06/2025	01/01/2025	b) Tài sản thuê ngoài	30/06/2025	01/01/2025
			- Từ 1 năm trở xuống	39.241.953.169	53.268.667.076
			- Trên 1 năm đến 5 năm	34.451.349.859	91.366.899.106
			- Trên 5 năm	1.110.632.607	1.163.519.874
				VND	VND
				30/06/2025	01/01/2025

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại tỉnh Bình Dương để sử dụng với mục đích phát triển khu công nghiệp từ năm 2005 đến năm 2055. Diện tích khu đất thuê là 3.332.098,8 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, Công ty đã trả tiền thuê đất một lần theo quy định hiện hành của Nhà nước (Xem thêm tại thuyết minh số 14).

c) Ngoài tế các loại	30/06/2025	01/01/2025	Đồng đô la Mỹ (USD)
			34,65
			54,45



24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (*)	266.872.238.053	112.388.300.767
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.932.884.196	9.667.480.786
Doanh thu khác	1.534.620.667	1.638.854.535
	<u>277.339.742.916</u>	<u>123.694.636.088</u>

(\*) Trong năm Công ty có ghi nhận tiền thuê đất 01 lần đối với một số hợp đồng cho thuê đất và ảnh hưởng của việc ghi nhận đó tới kết quả kinh doanh năm nay như sau:

	Ghi nhận theo phương pháp 1 lần	Ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian	Chênh lệch
Doanh thu ghi nhận trong năm 2025	135.251.904.284	1.285.391.601	133.966.512.683
Giá vốn ghi nhận trong năm 2025	65.856.015.638	629.360.156	65.226.655.482
Lợi nhuận ghi nhận trong năm 2025	69.395.888.646	509.035.205	68.886.853.441

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	102.757.436.911	24.267.566.167
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.743.090.487	15.217.779.078
Giá vốn hoạt động khác	-	20.000.000
	<u>116.500.527.398</u>	<u>39.505.345.245</u>

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
Lãi tiền gửi ngân hàng	36.127.339.635	53.572.515.324
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	1.202.062.023	2.487.131.123
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.887.902.700	34.838.588.100
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	10.160	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	19.380	101.462
	<u>65.217.333.898</u>	<u>90.898.336.009</u>

Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 39)

27.887.902.700	34.838.588.100
----------------	----------------

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH	
6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
13.088.825.436	4.218.756.278
Lãi tiền vay	4.044.604.674
Chiết khấu thanh toán, lãi mua hàng trả chậm	174.151.604
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-
Dự phòng giảm giá tồn thất đầu tư	1.192.153.045

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG	
6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
13.088.825.436	4.218.756.278

Chi phí nhân công	797.822.669
Chi phí dịch vụ mua ngoài	225.616.952

1.023.439.621	881.020.463
---------------	-------------

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
VND	VND
6.739.043.973	5.933.889.994
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.198.638.422
Chi phí dự phòng	2.066.039.341
Thuế, phí, và lệ phí	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	604.598.164
Chi phí khác bằng tiền	3.748.329.837

13.833.101.784	14.554.495.758
----------------	----------------

30 . THU NHẬP KHÁC

6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
VND	VND
1.016.771.383	1.040.808.448
Thu nhập từ tiền điện nước thu hộ	-
Thu nhập từ phí chuyển nhượng hợp đồng	249.600.000
Hoa hồng dịch vụ viễn thông	80.553.000
Thu nhập khác	-

6.881.858.083	1.370.961.448
---------------	---------------



31 . CHI PHÍ KHÁC

Chi phí của tiền điện nước thu hộ	1.016.771.383	1.040.808.448
Chi phí nộp phạt	15.000.000	360.000.000
Chi phí khác	20.000.000	-
	<u>1.051.771.383</u>	<u>1.400.808.448</u>
6 tháng đầu năm 2025	VND	VND
6 tháng đầu năm 2024		

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	203.941.269.275	155.403.507.353
Các khoản điều chỉnh tăng	362.900.000	1.926.740.468
- Thu lao thành viên HĐQT không tham gia điều hành	216.000.000	186.000.000
- Chi phí không hợp lệ	146.900.000	1.740.740.468
Các khoản điều chỉnh giảm	(27.887.902.700)	(34.838.588.100)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(27.887.902.700)	(34.838.588.100)
Thu nhập chịu thuế TNDN	176.416.266.575	122.491.659.721
	<u>35.283.253.315</u>	<u>24.498.331.944</u>
6 tháng đầu năm 2025	VND	VND
6 tháng đầu năm 2024		

Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)

Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ	(15.682.709.563)	(22.199.708.969)
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(25.567.531.133)	(21.914.313.883)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	<u>(5.966.987.381)</u>	<u>(19.615.690.908)</u>

33 . LẠI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

6 tháng đầu năm 2025	VND	6 tháng đầu năm 2024	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	168.658.015.960	130.905.175.409	
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	168.658.015.960	130.905.175.409	
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	23.999.980	23.999.980	

Lại cơ bản trên cổ phiếu

7.027	5.454
-------	-------

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2025
VND	VND
2.389.490.308	1.970.984.859
7.951.606.173	8.543.693.851
20.735.387.439	19.945.891.508
17.739.421.241	93.823.851.062
6.124.956.305	7.072.647.523
54.940.861.466	131.357.068.803

35 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.  
 Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
VND	VND	VND	VND
Tải ngày 30/06/2025	Tải ngày 30/06/2025	Tải ngày 30/06/2025	Tải ngày 30/06/2025
-	-	-	-
1.287.910.548.000	1.287.910.548.000	1.287.910.548.000	1.287.910.548.000
Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn	Dầu tư dài hạn
Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025
-	-	-	-
1.573.902.449.100	1.573.902.449.100	1.573.902.449.100	1.573.902.449.100



Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

Từ 1 năm	Từ 1 năm	Từ 1 năm	Từ 1 năm
trở xuống	đến 5 năm	đến 5 năm	đến 5 năm
VND	VND	VND	VND
Tải ngày 30/06/2025	Tải ngày 30/06/2025	Tải ngày 01/01/2025	Tải ngày 01/01/2025
Tiền	Tiền	Tiền	Tiền
Phải thu khách hàng, phải thu khác	Phải thu khách hàng, phải thu khác	Phải thu khách hàng, phải thu khác	Phải thu khách hàng, phải thu khác
Các khoản cho vay	Các khoản cho vay	Các khoản cho vay	Các khoản cho vay
728.338.213.588	728.338.213.588	728.338.213.588	728.338.213.588
535.327.421.513	535.327.421.513	535.327.421.513	535.327.421.513
166.142.596.584	166.142.596.584	166.142.596.584	166.142.596.584
26.868.195.491	26.868.195.491	26.868.195.491	26.868.195.491
67.429.864.039	67.429.864.039	67.429.864.039	67.429.864.039
1.779.105.234.914	1.779.105.234.914	1.779.105.234.914	1.779.105.234.914
1.866.600.314.751	1.866.600.314.751	1.866.600.314.751	1.866.600.314.751

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở số dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Công
	VND	VND	VND	
Tải ngày 30/06/2025				
Vay và nợ	951.069.639.630	-	-	951.069.639.630
Phải trả người bán,	8.183.802.434	21.596.434.659	-	29.780.237.093
phải trả khác				24.227.177.470
Chi phí phải trả	670.059.123	6.177.479.400	17.379.638.947	
	<u>959.923.501.187</u>	<u>27.773.914.059</u>	<u>17.379.638.947</u>	<u>1.005.077.054.193</u>
Tải ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	2.529.692.905.494	138.000.000.000	-	2.667.692.905.494
Phải trả người bán,	5.692.947.684	23.277.350.259		28.970.297.943
phải trả khác				15.034.151.050
Chi phí phải trả	1.720.347.659	-	13.313.803.391	
	<u>2.537.106.200.837</u>	<u>161.277.350.259</u>	<u>13.313.803.391</u>	<u>2.711.697.354.487</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	VND	VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường:	-	29.375.190.833
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường:	1.716.623.265.864	215.194.968.048



Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên  
Đường DT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp,  
Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

37 . THÔNG TIN KHÁC

Trong kỳ, Công ty có ghi nhận doanh thu cho thuê một lần đối với toàn bộ thời gian thuê với một hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tài dự án Khu công nghiệp mở rộng Nam Tân Uyên giai đoạn 2. Ảnh hưởng của phương pháp ghi nhận này so với phương pháp ghi nhận doanh thu phân bổ theo thời gian cho thuê:

Doanh thu	Giá vốn	Lợi nhuận
VND	VND	VND
135.251.904.284	65.856.015.638	69.395.888.646

Nếu Ghi nhận doanh thu 1 lần  
06 tháng đầu năm 2025  
Hàng năm từ T6/2025 - T6/2068  
Từ T7/2068 - T9/20

Chi nhận doanh thu phân bổ hàng năm  
06 tháng đầu năm 2025  
Hàng năm từ T6/2025 - T6/2068  
Từ T7/2068 - T9/2068

38 . NHỮNG SỰ KIẾN PHẤT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỞ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa	Cổ đông lớn
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTC	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cao su Truong Phát	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điền	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Bình	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	Công ty thành viên của Tập đoàn Cao su

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

Doanh thu hoạt động tài chính (nhận cổ tức)	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	14.630.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	13.257.902.700
Công ty Cổ phần Công nghiệp An Điện	-
Công ty Cổ phần Cao su Trùng Phát	1.192.153.045
<b>Chỉ phí tài chính (Dự phòng tổn thất đầu tư)</b>	<b>1.192.153.045</b>
-	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý chủ chốt nhận trong kỳ	
Chức vụ	6 tháng đầu năm 2025
Ông Trần Quốc Thái	25.000.000
Chủ tịch HĐQT (1)	-
Ông Đỗ Hữu Phước	-
Chủ tịch HĐQT (2)	-
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	30.000.000
Thành viên HĐQT	30.000.000
Ông Trần Hoàng Giang	30.000.000
Thành viên HĐQT	30.000.000
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	30.000.000
Thành viên HĐQT	30.000.000
Ông Lê Duy Thanh	25.000.000
Thành viên HĐQT (1)	-
Ông Dương Duy Phú	72.539.200
Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/04/2025)	-
Phó Tổng Giám đốc	329.425.957
Phó Tổng Giám đốc	372.594.719
Kế toán trưởng	361.423.930
Trưởng ban BKS	331.509.756
Ông Trịnh Thế Sơn	20.000.000
Thành viên BKS	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	198.255.336
Ông Bô Thanh Tuấn	211.475.924
Ông Trần Văn Bình	221.103.040
Ông Huỳnh Hữu Tín	233.968.480
Phó Tổng Giám đốc	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu	24.000.000
Thành viên BKS	-

(1) Bổ nhiệm ngày 04/10/2024; (2) Miễn nhiệm ngày 04/10/2024.

Ngồi giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với Công ty.





Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên  
Đường ĐT747B, khu phố Long Bình, phường Tân Hiệp,  
Tp. Hồ Chí Minh


Báo cáo tài chính giữa niên độ  
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

40 . SỔ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài  
chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hàng Kiểm toàn AASC  
kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên  
độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ  
ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

  
\_\_\_\_\_  
Người lập  
Nguyễn Hồng Vân

  
\_\_\_\_\_  
Kế toán trưởng  
Bồ Thanh Tuấn

  
\_\_\_\_\_  
Tổng Giám đốc  
Dương Duy Phú

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 202

