

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3800378251 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 09/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 02/11/2022)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 172 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 11 tháng 7 năm 2023)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày tháng năm 2023, tại:



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG

Trụ sở chính: Ấp 3A, Xã Minh Hưng, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam

Điện thoại: (+84) 271 3645 206 Fax: (+84) 271 3645 204

Website: www.blip.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Trụ sở chính: Số 52 Lạc Long Quân, phường Bưởi, quận Tây Hồ, TP.Hà Nội

Điện thoại: 19006446 Fax: 024 3773 9058

Chi nhánh TP.HCM: Tầng 3, Tòa nhà 136 - 138 Lê Thị Hồng Gấm, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP.Hồ Chí Minh

Điện thoại: 19006446 Fax: 028 6291 0607

Website: www.fpts.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Hà Huệ Hải

Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (+84) 271 3645 206

Fax: (+84) 271 3645 204



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3800378251 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 09/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 02/11/2022)



CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long
- Loại cổ phiếu** : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá** : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá chào bán** : 28.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán** : 12.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán (theo mệnh giá)** : 120.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, P. Mễ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 0248 689 566/88 Fax: 0248 686 248

Website: www.kiemtoanava.com.vn



CÔNG TY TNHH HÀNG KIỂM TOÁN AASC

Trụ sở chính: Số 1, phố Lê Phụng Hiểu, P. Tràng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 024 3824 1990 Fax: 024 3825 3973

Website: www.aasc.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CN TP.HỒ CHÍ MINH

Trụ sở chính: Số 52 Lạc Long Quân, phường Bưởi, quận Tây Hồ, TP. Hà Nội

Điện thoại: 19006446 Fax: 024 3773 9058

Chi nhánh TP.HCM: Tầng 3, Tòa nhà 136 - 138 Lê Thị Hồng Gấm, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 19006446 Fax: 028 6291 0607

Website: www.fpts.com.vn

80
CC
CC
CC
C
BINH
HA

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..	5
1. Tổ chức phát hành.....	5
2. Tổ chức tư vấn	5
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	5
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù.....	9
4. Rủi ro về đợt chào bán và Rủi ro của việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	10
5. Rủi ro pha loãng.....	12
6. Rủi ro Quản trị Công ty	14
7. Rủi ro khác.....	14
III. CÁC KHÁI NIỆM	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	17
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	17
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	18
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành	19
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	19
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	21
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	22
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác ..	22
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	22
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	23
10. Hoạt động kinh doanh.....	23
11. Chính sách đối với người lao động	41
12. Chính sách cổ tức.....	42
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	43
14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	43

15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	43
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	43
1. Kết quả hoạt động kinh doanh	43
1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất	43
2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành.....	44
2. Tình hình tài chính	45
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	53
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	55
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	56
1. Thông tin về cổ đông sáng lập	57
2. Thông tin về cổ đông lớn	57
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng.....	61
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	86
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	92
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	99
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	99
XI. PHỤ LỤC.....	100
XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN	

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. Số lượng cổ đông tính đến 26/04/2023 của Công ty.....	22
Bảng 2. Bảng cơ cấu Doanh thu - Lợi nhuận gộp.....	24
Bảng 3. Cơ cấu các khoản mục chi phí chủ yếu của Công ty.....	25
Bảng 4. Giá trị tài sản cố định hữu hình của Công ty.....	26
Bảng 5. Giá trị bất động sản đầu tư của Công ty.....	27
Bảng 6. Tài sản dở dang dài hạn.....	28
Bảng 7. Các hợp đồng lớn của Công ty.....	33
Bảng 8. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty.....	36
Bảng 9. Cơ cấu người lao động của Công ty.....	41
Bảng 10. Các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh.....	43
Bảng 11. Bảng tình hình vốn chủ sở hữu của Công ty.....	45
Bảng 12. Bảng Nợ vay của Công ty.....	47
Bảng 13. Bảng tình hình công nợ phải thu.....	48
Bảng 14. Bảng Tình hình công nợ phải trả.....	49
Bảng 15. Bảng các khoản phải nộp năm của Công ty.....	50
Bảng 16. Bảng Trích lập các quỹ của Công ty.....	50
Bảng 17. Bảng kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	55
Bảng 18. Bảng Cổ đông là tổ chức của Công ty.....	57
Bảng 19. Bảng Cổ đông lớn và những người có liên quan của cổ đông lớn.....	61

DANH MỤC HÌNH

Hình 1. Tăng trưởng GDP giai đoạn 2010 – 2021	7
Hình 2. Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long	19

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

1. Tổ chức phát hành

Ông Lê Văn Vui	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Hà Huệ Hải	Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Trung	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

CTCP Chứng khoán FPT – Chi nhánh TP.HCM

Ông Đinh Quang Thuần Chức vụ: Giám đốc Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp

Giấy uỷ quyền số: 108 - 2021/QĐ/FPTS-FHR ký ngày 21/12/2021

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 248 - 2022/TVTC/FPTS-HCM & MH3 ngày 01 tháng 07 năm 2022 với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long, sau đây gọi tắt là “Công ty”, là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư khu công nghiệp. Hiện nay, Công ty đang nằm trong top các doanh nghiệp hàng đầu hoạt động trong lĩnh vực khu công nghiệp tại tỉnh Bình Phước. Những rủi ro dưới đây có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty, từ đó ảnh hưởng đến giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

1. Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế luôn tiềm ẩn nhiều rủi ro vốn có, tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến các thành phần kinh tế, ngành nghề hay cụ thể là các doanh nghiệp. Những rủi ro này được hình thành từ sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái. Do ảnh hưởng rất nhanh của các yếu tố vĩ mô đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp nên việc phân tích vĩ mô của nền kinh tế sẽ giúp dự phóng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược phát triển của doanh nghiệp, từ đó giúp doanh nghiệp xác định phương hướng hoạt động sản xuất, kinh doanh phù hợp với thực tiễn nền kinh tế.

1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tăng trưởng kinh tế của một quốc gia nhìn chung sẽ kéo theo nhu cầu tiêu dùng trong xã hội, thúc đẩy sự gia tăng sản lượng công nghiệp và các nhóm ngành dịch vụ và giúp các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của mình. Trong những năm gần đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì mức độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định. Theo WorldBank, từ 2010 – 2019, tổng sản phẩm quốc nội GDP của Việt Nam đều tăng trưởng trên 5% mỗi năm và ghi nhận con số tăng trưởng cao nhất trong năm 2018-2019, thời điểm trước khi xảy ra dịch bệnh Covid-19 trên toàn cầu trong năm 2020 – 2021.

Năm 2020 - 2021, đại dịch Covid-19 bùng phát và diễn biến phức tạp gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi ngành nghề của nền kinh tế không chỉ trong một quốc gia và trên phạm vi toàn thế giới. Tuy nhiên, Việt Nam luôn kiên định với mục tiêu kép: nỗ lực phát triển kinh tế nhưng đồng thời đảm bảo tuyệt đối an toàn. Nhờ đó, kinh tế Việt Nam kết thúc năm 2020 vẫn đạt được thành tựu to lớn khi trở thành nhóm nước có tăng trưởng cao nhất trên thế giới dù tốc độ tăng trưởng GDP chỉ là 2,91%.

Tuy vậy, đà phục hồi của nền kinh tế Việt Nam bị kìm hãm do tác động tiêu cực của đợt lây nhiễm Covid-19 lần thứ ba trong năm 2021. Theo Tổng cục Thống kê, mức tăng trưởng GDP của Việt Nam hàng quý của năm 2021 như sau: quý I tăng 4,72%, quý II tăng 6,73%, quý III giảm 6,02%, quý IV tăng 5,22%. Đáng chú ý, đà tăng trưởng GDP của năm 2021 đã bị dừng lại tại quý III/2021, giảm 6,02% so với cùng kỳ năm trước và là mức giảm sâu nhất từ trước đến nay kể từ năm 2000 khi công bố GDP theo chu kỳ 3 tháng. Bước sang quý IV/2021, công tác tiêm chủng vắc-xin đã được nhân rộng và việc nới lỏng các biện pháp giãn cách xã hội tại các địa phương trên cả nước đã góp phần đưa nền kinh tế trong nước quay lại đà tăng trưởng. Kết thúc năm 2021, tổng sản phẩm quốc nội GDP tăng 2,58% so với cùng kỳ năm trước, giúp Việt Nam trở thành một trong số ít nền kinh tế có tăng trưởng dương của thế giới trong năm 2021.

Trong mức tăng chung của nền kinh tế, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80% đóng góp vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23%.

Trong năm 2022, kinh tế Việt Nam bật tăng trở lại và dần quay lại quỹ đạo tăng trưởng trước đại dịch Covid-19. GDP cả năm tăng 8,02% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2011-2022 do nền kinh tế khôi phục trở lại. Trong bối cảnh kinh tế đang phục hồi, GDP khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,36%, đóng góp 5,11%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, đóng góp 38,24%; khu vực dịch vụ tăng 9,99%, đóng góp 56,65%. Về cơ cấu nền kinh tế năm 2022, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,88%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 38,26%; khu vực dịch vụ chiếm 41,33%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,53%. Đồng thời, nền kinh tế trong nước mở cửa trở lại và nhu cầu trong nước tăng mạnh mẽ. Năng lực sản xuất của nền kinh tế được khôi phục và mở rộng, tạo đà cho kinh tế nước ta phát triển trong thời gian tới.



Nguồn: World Bank

Hình 1. Tăng trưởng GDP giai đoạn 2010 – 2021

Với lĩnh vực kinh doanh chính là kinh doanh khu công nghiệp, triển vọng kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Với sự phục hồi của nền kinh tế trong nước trong giai đoạn hậu đại dịch Covid - 19 và những dự báo tích cực về sự tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2022 - 2023 sẽ là tiền đề để thị trường bất động sản khu công nghiệp trở nên sôi động hơn, thu hút nguồn vốn đầu tư nhiều hơn từ các nhà đầu tư, tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh của Công ty phát triển trong thời gian tới.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô quan trọng có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ phát triển của ngành đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Do đó trước bất kỳ những biến động của nền kinh tế, Công ty luôn xem xét một cách thận trọng trong việc xây dựng chiến lược phát triển trên cơ sở tận dụng lợi ích từ các chính sách ban hành, nhằm đảm bảo mục tiêu doanh thu và lợi nhuận Công ty đề ra.

1.2 Lạm phát

Yếu tố lạm phát trong nền kinh tế quyết định rất lớn đến thành quả hoạt động của các doanh nghiệp hiện nay. Mọi thay đổi trong biến động giá cả hàng hóa đều ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu vào qua đó tác động đến biên lợi nhuận của các doanh nghiệp.

Năm 2022, thị trường hàng hóa thế giới tiếp tục có nhiều biến động và chịu ảnh hưởng của các nhân tố kinh tế, chính trị. Kinh tế thế giới phục hồi, nhu cầu nguyên nhiên vật liệu phục vụ sản xuất tăng cao trong khi nguồn cung bị đứt gãy khiến giá cả hàng hóa trên thị trường quốc tế có xu hướng tăng mạnh. Bên cạnh đó, cuộc chiến giữa Nga và Ucraina càng đẩy giá nguyên liệu, nhiên liệu tăng cao và thế giới có nguy cơ phải đối diện với một cuộc khủng hoảng lương thực toàn cầu. Lạm phát tại nhiều nước trên thế giới, nơi đang trải qua xung đột, biến động hoặc gặp vấn đề kinh tế lớn, được Quỹ Tiền tệ Quốc tế dự báo sẽ ở mức cao hơn so với bình quân lạm phát toàn cầu.

Trong nước, kinh tế phục hồi mạnh, nhu cầu sản xuất hàng hóa phục vụ tiêu dùng và xuất khẩu cùng với tác động của giá hàng hóa thế giới đã đẩy giá hàng hóa và dịch vụ thiết yếu tăng lên nhưng nhìn chung, mặt bằng giá cơ bản được kiểm soát tốt. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 6 tháng đầu năm nay tăng 2,44% so với cùng kỳ năm trước.

Tổng Cục Thống kê cho rằng, sẽ có nhiều yếu tố tác động có thể gia tăng áp lực lên công tác kiểm soát lạm phát. Diễn biến giá cả hàng hóa, nguyên nhiên vật liệu trên thế giới đang tiếp tục tăng mạnh trong bối cảnh chiến sự Nga – Ucraina còn phức tạp gây gián đoạn chuỗi cung ứng, đặc biệt là giá xăng dầu tạo áp lực lớn đến chi phí sản xuất của doanh nghiệp và tiêu dùng của người dân. Cùng với tác động của các gói hỗ trợ thúc đẩy tăng trưởng, kinh tế Việt Nam có khả năng phục hồi mạnh hơn trong các tháng còn lại của năm, nhu cầu tiêu dùng hàng hóa và dịch vụ tăng sẽ đẩy giá cả hàng hóa lên cao. Chính vì vậy, công tác quản lý, điều hành giá trong thời gian tới cần tiếp tục thực hiện một cách thận trọng, chủ động và linh hoạt nhằm bảo đảm kiểm soát tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2022 ở mức khoảng 4% theo mục tiêu Quốc hội đề ra.

Nếu lạm phát Việt Nam tăng cao, thì chi phí nguyên liệu, chi phí trả lương người lao động, chi phí nhiên liệu, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng. Ý thức được tác động của rủi ro lạm phát, Công ty luôn tăng cường hệ thống quản trị rủi ro và chú trọng công tác theo dõi và dự báo tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường để có những chiến lược đầu tư, kinh doanh thích hợp.

1.3 Lãi suất

Đối với doanh nghiệp thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó. Để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Doanh nghiệp có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng.

Do đó, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Yếu tố lãi suất ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh cũng như tác động mạnh đến doanh thu và chi phí hoạt động tài chính.

Từ năm 2020, với mục tiêu hỗ trợ doanh nghiệp và nền kinh tế phục hồi trở lại thời kỳ hậu Covid-19 mặt bằng lãi suất gồm cả lãi suất huy động và lãi suất cho vay đã có điều chỉnh giảm theo định hướng của Ngân hàng Nhà nước, đảm bảo ổn định của các thị trường tiền tệ, ngoại hối.

Trong năm 2021, lãi suất liên ngân hàng đã tăng lên mức nền mới nhưng vẫn ở mức thấp nhờ trạng thái thanh khoản dồi dào. Xét cho cả năm 2021, lãi suất huy động duy trì ổn định và biến động trong biên độ hẹp. Dù vậy, biên độ biến động là tương đối hẹp (dưới 0,4%), cho thấy mặt bằng lãi suất huy động biến động ổn định, và nhìn chung duy trì ở mức thấp.

Trong năm 2022, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN Việt Nam) đã có hai lần tăng lãi suất điều hành. Ngày 22/09/2022, NHNN Việt Nam đã lần đầu tiên tăng lãi suất điều hành, với lãi suất tái cấp vốn từ 4% tăng lên 5% và lãi suất chiết khấu từ 2,5% tăng lên 3,5%. Ngày 24/10/2022, NHNN Việt Nam quyết định nâng các loại lãi suất điều hành thêm 1%/năm nhằm kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô và tiền tệ. Cụ thể, tăng lãi suất tái cấp vốn từ 5%/năm lên 6%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 3,5%/năm lên 4,5%/năm;

lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước đối với tổ chức tín dụng từ 6%/năm lên 7%/năm. Chính sách tăng lãi suất của NHNN Việt Nam là phù hợp trước áp lực tỷ giá giữa đồng Việt Nam so với USD trong giai đoạn quý 3 năm 2022 tăng cao, việc NHNN Việt Nam tăng lãi suất là cần thiết để đảm bảo giá trị tiền VND và giữ tỷ giá không biến động quá lớn.

Do đó, đứng trước áp lực của lạm phát, mức lãi suất điều hành hoàn toàn có thể gia tăng và duy trì ở mức cao sẽ ảnh hưởng đến chi phí lãi vay của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long. Vì vậy, để hạn chế rủi ro này, Công ty cần thường xuyên theo dõi biến động lãi suất trên thị trường để có thể chủ động đưa ra những phương án cấu trúc lại các khoản nợ các tổ chức tín dụng và nâng cao năng lực tài chính của Công ty.

1.4 Tỷ giá hối đoái

Rủi ro tỷ giá hối đoái là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp.

Trong năm 2022, tình hình kinh tế Thế giới nói riêng và Việt Nam nói chung có nhiều sự biến động. Theo NHNN, từ đầu năm 2022 đến nay, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) và nhiều Ngân hàng trung ương (NHTW) lớn đẩy mạnh lộ trình thắt chặt chính sách tiền tệ, tăng nhanh lãi suất điều hành, xung đột Nga Ukraina làm chuỗi cung ứng toàn cầu tiếp tục gián đoạn, giá xăng dầu và hàng hóa tăng cao, lạm phát tại nhiều nền kinh tế vượt mức kiểm soát... gây biến động lớn trên thị trường quốc tế và trong nước. Để chủ động thích ứng trước diễn biến khó lường của thị trường quốc tế và định hướng tiếp tục thắt chặt chính sách tiền tệ, tăng lãi suất của Fed và các NHTW trên thế giới, ngày 17/10/2022, NHNN ban hành Quyết định số 1747/QĐ-NHNN quy định về tỉ giá giao ngay giữa VND với các ngoại tệ của các tổ chức tín dụng. Theo đó, biên độ tỉ giá giao ngay giữa VND và USD được điều chỉnh từ 3% lên 5%.

Tuy nhiên, rủi ro tỷ giá không có ảnh hưởng lớn đến Công ty khi các hoạt động kinh doanh, cho thuê hạ tầng khu công nghiệp của Công ty ít phụ thuộc vào đồng USD. Bên cạnh đó, để đảm bảo phòng ngừa những tình huống bất lợi, Công ty cũng luôn chủ động theo dõi diễn biến tiền tệ quốc tế để kịp thời điều chỉnh chính sách và kế hoạch kinh doanh cho phù hợp.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty hiện đang chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và đặc biệt là các văn bản dưới luật đối với tổ chức đã đăng ký giao dịch sẽ mang đến rủi ro về pháp lý cho Công ty khi hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta đang trong quá trình hoàn thiện, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn đang trong giai đoạn sửa đổi bổ sung. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định hành chính phức tạp chồng chéo trong quản lý Nhà nước nói chung. Vì thế bất cứ sự thay đổi về luật pháp, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế các rủi ro này, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, cập nhật các văn bản pháp luật, chính sách mới, để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp.

3. Rủi ro đặc thù

Trong quá trình thực hiện các dự án bất động sản, công tác giải phóng mặt bằng được xác định là một trong những nhiệm vụ quan trọng để thực hiện các dự án. Việc giải phóng mặt bằng mang tính quyết định đến tiến độ thực hiện dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích của Nhà nước, của chủ đầu tư, ảnh hưởng đến đời sống vật chất cũng như tinh thần của những người bị thu hồi đất.

Nếu công tác giải phóng mặt bằng được triển khai thực hiện đúng tiến độ, đúng kế hoạch đề ra sẽ tiết kiệm được thời gian và đương nhiên là thực hiện dự án sẽ có hiệu quả. Ngược lại, giải phóng mặt bằng chậm, kéo dài, thiếu sự hợp tác của chính quyền địa phương cũng như của người dân gây ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình cũng như chi phí cho dự án, có khi gây ra thiệt hại không nhỏ trong đầu tư xây dựng.

Tuy nhiên, theo Điều 33 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 hiện nay thì Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ có trách nhiệm đánh giá đất đai của cả nước theo định kỳ 05 năm một lần. Chính vì vậy, rủi ro về thay đổi giá đất khi giải phóng mặt bằng sẽ được hạn chế.

4. Rủi ro về đợt chào bán và của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

❖ Rủi ro về đợt chào bán

Trong lần chào bán này, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho đối tượng nhà đầu tư là cổ đông hiện hữu – là những người am hiểu tình hình hoạt động kinh doanh, định hướng phát triển cũng như năng lực quản lý của ban lãnh đạo Công ty nên có thể đánh giá được rủi ro từ đợt chào bán lần này là khá thấp.

Bên cạnh đó, Công ty đã dự phòng phương án cụ thể trong trường hợp cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết phù hợp với quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và tuân thủ quy định về đầu tư góp vốn vào công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020. Do đợt chào bán không được bảo lãnh phát hành nên có thể xảy ra trường hợp số lượng cổ phiếu thực tế bán được thấp hơn khối lượng dự kiến chào bán trong thời hạn được cấp phép.

- Số cổ phiếu không phân phối hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua (nếu có) được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí, phương thức phân phối, giá chào bán (với điều kiện phải lớn hơn hoặc bằng 28.000 đồng/CP) và số lượng cổ phiếu phân phối lại này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Trong trường hợp 02 cổ đông lớn sau được HĐQT lựa chọn tham gia mua cổ phần được phân phối lại từ số cổ phiếu không phân phối hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua, *dẫn đến tỷ lệ sở hữu của đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 35 Luật Chứng khoán thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai, cụ thể:*

1. Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long

- GCNĐKDN số: 3800100168-1

- Địa chỉ: Quốc lộ 13, Phường Hưng Chiến, Thị xã Bình Long, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam

- Tỷ lệ sở hữu MH3 tại ngày 26/04/2023: 39,87%VĐL

2. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

- GCNĐKDN số: 3700621209

- Địa chỉ: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam
- Tỷ lệ sở hữu MH3 tại ngày 26/04/2023: 36,66%VĐL

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán. HĐQT cân nhắc lựa chọn và điều chỉnh phương án sử dụng vốn để đảm bảo không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, theo cam kết số 807/HĐTVCSBL-KHĐT ngày 29/07/2021 của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long và cam kết số 627/NTC-TCKT ngày 15/07/2021 của CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, với nội dung cam kết về việc góp vốn để tăng vốn điều lệ tại CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đối với Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II theo quy hoạch đã được Chính phủ chấp thuận.

Do vậy, trên cơ sở đã so sánh với giá trị sổ sách và giá trị thị trường của cổ phiếu CTCP Khu Công Nghiệp Cao Su Bình Long, căn cứ nhu cầu vốn của Công ty trong đợt chào bán cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông thực hiện quyền và các cam kết góp vốn của các cổ đông lớn, Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán và việc mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 28.000 đồng/cổ phiếu là hoàn toàn hợp lý và khả thi.

❖ Rủi ro của dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán được sử dụng cho mục đích sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (VND)
Bổ sung vốn đối ứng đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính để được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II.	336.000.000.000 đồng

- Đối với khoản vốn **336.000.000.000 đồng**, MH3 cam kết dùng cho mục đích làm vốn đối ứng để đáp ứng điều kiện cấp giấy phép Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II. Sau khi được Ủy Ban chứng khoán nhà nước chấp thuận Báo cáo kết quả chào bán và trong thời gian chờ được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II, ĐHCĐ ủy quyền HĐQT dùng khoản vốn huy động này gửi tiết kiệm với kỳ hạn tối đa 03 tháng và lựa chọn ký kết giao dịch tiền gửi với (1) và/hoặc các ngân hàng sau:

1. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)

- Khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- (i) Sau khi MH3 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II, MH3 sẽ dùng toàn bộ số tiền huy động được để trả chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II. ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT xây dựng chi tiết tiến độ và thời điểm chi trả hoặc:
- (ii) MH3 không được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II thì HĐQT cam kết sẽ phải tổ chức ĐHĐCĐ để thông qua việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn trước khi thực hiện giải tỏa tiền trong tài khoản.

Hiện nay, Công ty đã nộp hồ sơ và trong quá trình chờ chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ. Trên cơ sở nhu cầu mở rộng khu công nghiệp ở khu vực Chơn Thành ngày càng tăng cao, các tác động tích cực của Dự án đối với kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng và với tình hình kinh tế - xã hội ở địa phương tỉnh Bình Phước nói chung, mục đích của Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II là phù hợp.

Nhìn chung kế hoạch sử dụng vốn của Công ty từ đợt chào bán hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn là tập trung đầu tư vào Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II. Tuy nhiên, rủi ro của việc sử dụng vốn có thể phụ thuộc vào thời gian MH3 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II.

Để giảm thiểu rủi ro này, Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo các Phòng ban cùng nghiên cứu để lượng hóa các rủi ro có khả năng xảy ra và đề ra các giải pháp khắc phục phù hợp với tình hình thực tế trong từng giai đoạn.

5. Rủi ro pha loãng

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là 12.000.000 cổ phiếu. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán là 12.000.000 cổ phiếu, tương đương 100% số cổ phiếu đang lưu hành trên thị trường. Khi chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm:

5.1 Rủi ro pha loãng EPS

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS_{\text{pha loãng}} = \frac{E}{Q_{bq}}$$

Trong đó:

EPS_{pha loãng}: Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt chào bán

E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông

Q_{bq}: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau đợt chào bán)

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể giảm do tốc độ tăng của lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán. (Do việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán có thể chưa tạo ra ngay lợi nhuận cho Công ty).

5.2 Rủi ro pha loãng BV

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau

$$BV = \frac{NVCSH}{Q - CPQ}$$

Trong đó:

NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông

Q: Tổng số cổ phiếu đã chào bán

CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ

BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Với việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1 với giá 28.000 đồng/cổ phiếu thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) năm 2023 có thể giảm nếu tốc độ tăng của Q cao hơn tốc độ tăng của NVCSH.

5.3 Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm mà cổ đông đang sở hữu)

5.4 Rủi ro pha loãng của giá cổ phiếu dự kiến sau khi chào bán thêm cổ phiếu

Vào ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm của cổ đông hiện hữu, giá tham chiếu cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (PR \times I)}{1 + I}$$

Trong đó:

P_{tc}: là giá tham chiếu điều chỉnh trong Ngày giao dịch Không hưởng quyền.

PR_{t-1} : là giá tham chiếu của cổ phiếu tính bằng cách lấy bình quân gia quyền giá các giao dịch khớp lệnh liên tục tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày giao dịch không hưởng quyền.

I : là tỷ lệ vốn tăng trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu: được tính = $12.000.000$ cổ phần chào bán thêm quyền mua cho cổ đông hiện hữu / $12.000.000$ cổ phần đang lưu hành tại thời điểm chào bán ($I = 1$)

PR: Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu ($PR = 28.000$ đồng/cổ phiếu)

Rủi ro pha loãng giá xảy ra khi giá cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền $PR_{t-1} > PR = 28.000$ đồng.

6. Rủi ro Quản trị Công ty

Quản trị công ty tốt có ý nghĩa quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của doanh nghiệp. Quản trị công ty liên quan đến mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các cổ đông và những bên có quyền lợi liên quan tạo nên định hướng và sự kiểm soát công ty.

Chủ trương của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long khi tăng vốn là chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Nhưng do tỷ lệ thực hiện quyền cao nên khả năng cổ đông hiện hữu không mua hết là điều có thể xảy ra. Khi đó, số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết sẽ do HĐQT Công ty quyết định phân phối cho những đối tượng khác phù hợp với quy định của pháp luật. Sự tham gia của các cổ đông mới sẽ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu, xuất hiện những quan điểm khác biệt trong quản trị điều hành và có thể phát sinh các xung đột lợi ích dẫn đến việc quản trị điều hành Công ty gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh và định hướng phát triển của Công ty. Để hạn chế rủi ro này, trong trường hợp phải phân phối cổ phần cho các đối tượng khác, Công ty sẽ tìm kiếm các nhà đầu tư có cùng tầm nhìn chiến lược, định hướng kinh doanh để có thể chia sẻ, hỗ trợ lẫn nhau phát triển trong dài hạn.

Cơ chế quản lý của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long hiện được xây dựng dựa trên quy mô vốn điều lệ hiện tại với các ngành nghề sản xuất kinh doanh truyền thống. Việc tăng vốn sẽ tạo nên những áp lực lớn hơn, đòi hỏi Công ty có thể phải xây dựng kế hoạch định hướng và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh để đem lại hiệu quả tương ứng với quy mô vốn mới. Trong thời gian qua, Công ty không ngừng nâng cao năng lực quản lý, xây dựng đội ngũ cán bộ chuyên nghiệp để đáp ứng được chiến lược, quy mô phát triển mới.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro chính, Công ty còn phải chú ý đến các rủi ro bất khả kháng như: thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, tai nạn lao động,... Những rủi ro này tuy hiếm xảy ra nhưng nó có thể ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty, tiêu biểu như rủi ro dịch bệnh Covid-19 bùng phát từ đầu năm 2020 đã tác động nghiêm trọng đến nền kinh tế nói chung và kết quả hoạt động của Công ty nói riêng. Do đó, để đảm bảo an toàn cho người lao động, đảm bảo cho hoạt động kinh doanh được liên tục, tránh các tổn thất không đáng có cũng như bảo vệ quyền lợi của các cổ đông và đối tác, doanh nghiệp luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn, thường xuyên kiểm tra các thiết bị, cập nhật thông tin thời tiết, xã hội,... thực hiện mua đầy đủ các loại bảo hiểm cần thiết trong năm.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ, cụm từ dưới đây có nghĩa như sau:

Bản cáo bạch	: Là tài liệu hoặc dữ liệu điện tử công khai những thông tin chính xác, trung thực, khách quan liên quan đến việc chào bán chứng khoán của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long
Điều lệ	: Điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 thông qua
Cổ phần	: Vốn điều lệ được chia thành các phần bằng nhau
Cổ phiếu	: Là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/6/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.


Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nghĩa như sau:

Tổ chức phát hành/Công ty/MH3	: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long
FPTS/Tổ chức tư vấn	: Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT
CTCP	: Công ty cổ phần
DHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
BKS	: Ban kiểm soát
ROA	: LNST/Tổng tài sản bình quân
ROE	: LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân
EPS	: Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu
TNDN	: (thuế) Thu nhập doanh nghiệp
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên



VĐL	: Vốn điều lệ
DTT	: Doanh thu thuần
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VSD	: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành**

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG
- Tên tiếng Anh: BINH LONG RUBBER INDUSTRIAL PARK CORPORATION
- Trụ sở chính: Ấp 3A, Xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, Việt Nam
- Điện thoại: (0271) 3645 205 – (0271) 3645 206 Fax: (0651) 3645 204
- Website: www.blip.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 3800378251 (số cũ 4403000090) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 09/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 02/11/2022.
- Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng
- Logo: 
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn Vui – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Hà Huệ Hải – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh đã đăng ký tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Phước:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Trồng cây cao su	0125
2	Trồng rừng và chăm sóc rừng	0210
3	Khai thác gỗ	0221
4	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác	1621
5	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
6	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
7	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất bao bì các loại; Đóng gói và sửa chữa bao bì.	5610
8	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại Chi tiết: Hoạt động thu gom và xử lý rác thải, chất thải.	3821
9	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Thi công xây dựng dân dụng, công nghiệp.	4100
10	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
11	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây dựng thủy lợi.	4290

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
12	Chuẩn bị mặt bằng	4312
13	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
14	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ xuất nhập khẩu, uỷ thác.	8299
15	Giáo dục nghề nghiệp	8532
16	Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội) Chi tiết: Đầu tư tài chính.	6499
17	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp. Hạ tầng kỹ thuật dân cư. Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi. Kinh doanh dịch vụ cảng, bến bãi.	6810 (Chính)

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long được thành lập ngày 09/10/2007 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4403000090 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Phước cấp với thời hạn hoạt động là 50 năm.

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã sáu lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 02/11/2022 với mã số doanh nghiệp là 3800378251 và Vốn điều lệ là 120.000.000.000 đồng.

Các cổ đông chính là các công ty thành viên trực thuộc Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam như: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Cao Su Bình Long, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên.

Công ty là nhà đầu tư xây dựng có năng lực, kinh nghiệm và tiềm lực tài chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển khu công nghiệp. Hiện Công ty đang là chủ đầu tư Khu công nghiệp Minh Hưng III với diện tích 291,43 ha được xây dựng với tiêu chí là khu công nghiệp tiêu chuẩn, trọng điểm của tỉnh Bình Phước với cơ sở hạ tầng được đầu tư hoàn toàn mới.

Những cột mốc phát triển quan trọng:

2007	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4403000090 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Phước cấp.
2012	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long được UBCKNN chấp thuận trở thành Công ty đại chúng.

2013	Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ nhất với mã số 3800378251.
2014	Công ty là chủ đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Minh Hưng III, với diện tích 291,43 ha được xây dựng với tiêu chí là khu công nghiệp tiêu chuẩn, trọng điểm của tỉnh Bình Phước với cơ sở hạ tầng được đầu tư hoàn toàn mới.
2015	Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 70/2015/GCNCP-VSD.
2017	Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu trên sàn UPCOM theo quyết định số 139/QĐ-SGDHN ngày 27/02/2017.

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Trụ sở chính của Công ty:

Địa chỉ: Xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, Việt Nam.

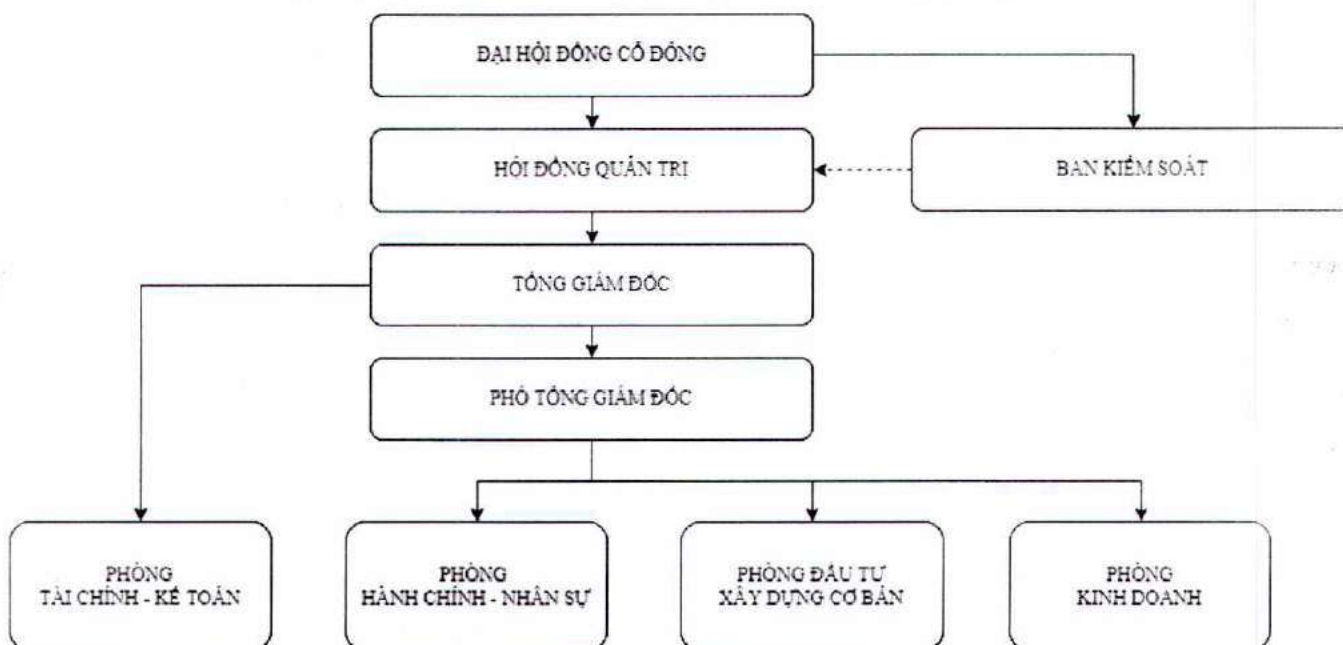
Điện thoại: (0271) 3645 205 – (0271) 3645 206 Fax: (0651) 3645 204

Website: www.blip.vn

Email: office@blip.vn

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long



Nguồn: CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long

Hình 2. Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long

Bộ máy quản lý của Công ty nhanh nhạy trong tổ chức, chặt chẽ trong quản lý, giám sát, các bộ phận có

sự phối hợp nhịp nhàng cùng nhau xây dựng doanh nghiệp phát triển vững mạnh. Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần với chi tiết chức năng các bộ phận như sau:

Đại hội đồng cổ đông: ĐHĐCD là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCD có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

Hội đồng quản trị: HĐQT là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCD bầu ra với nhiệm kỳ là 05 năm và được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty ngoại trừ phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay gồm 05 thành viên:

- | | |
|------------------------|------------------------------------|
| 1. Ông Lê Văn Vui | Chủ tịch |
| 2. Ông Hà Huệ Hải | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| 3. Ông Phạm Ánh | Thành viên HĐQT |
| 4. Ông Hà Trọng Bình | Thành viên HĐQT |
| 5. Ông Trịnh Xuân Tiến | Thành viên HĐQT độc lập |

Ban kiểm soát: BKS là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát có nhiệm kỳ là 05 năm do ĐHĐCD bầu ra.

Ban kiểm soát của Công ty hiện nay gồm 03 thành viên:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. Ông Vũ Mạnh Xuân Tùng | Trưởng ban |
| 2. Ông Hoàng Văn Xuyên | Thành viên |
| 3. Ông Đỗ Minh Dương | Thành viên |

Tổng Giám đốc: Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược, kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua. Quyền và nhiệm vụ của Tổng Giám đốc được quy định cụ thể tại Điều lệ Công ty. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm báo cáo tình hình kinh doanh của công ty trước Hội đồng quản trị.

Phó Tổng Giám đốc: Phó Tổng Giám đốc giúp Tổng Giám đốc Công ty theo sự phân công và ủy quyền của Tổng Giám đốc; Chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được Tổng Giám đốc phân công hoặc ủy quyền. Đồng thời, trực tiếp chỉ đạo các hoạt động của từng phòng ban trong toàn công ty.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty hiện nay gồm 02 thành viên:

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| 1. Ông Hà Huệ Hải | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| 2. Ông Huỳnh Văn Thi | Phó Tổng Giám đốc |

Phòng Tài chính – Kế toán:

Phòng Tài chính – Kế toán là bộ phận nghiệp vụ của Công ty Cổ Phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long, có chức năng tham mưu và tác nghiệp giúp Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực quản lý, kiểm soát tốt công tác tài chính, kế toán; theo dõi các khoản đầu tư của Công ty.

Phòng Hành chính – Nhân sự:

Phòng Hành chính - Nhân sự là bộ phận nghiệp vụ của Công ty Cổ Phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long, có chức năng tham mưu và tác nghiệp giúp Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực Quản lý hoạt động quản trị, nhân sự, lao động tiền lương, thi đua – khen thưởng – kỷ luật; Quản lý tốt hoạt động Hành chính đảm bảo hậu cần, sẵn sàng, kịp thời phục vụ các yêu cầu công tác của Công ty

Phòng đầu tư xây dựng cơ bản:

Phòng Đầu tư xây dựng cơ bản là bộ phận nghiệp vụ của Công ty Cổ Phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long, có chức năng tham mưu và tác nghiệp giúp Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của Công ty.

Phòng Kinh doanh:

Phòng Kinh doanh là bộ phận nghiệp vụ của Công ty Cổ Phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long, có chức năng tham mưu và tác nghiệp giúp Ban Tổng Giám đốc trong lĩnh vực kinh doanh, hoạt động tiếp thị quảng bá nhằm thu hút nhà đầu tư vào Khu công nghiệp.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**5.1 Công ty mẹ của Tổ chức phát hành**

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long hiện không có công ty mẹ.

5.2 Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long hiện không có công ty con và công ty liên kết.

5.3 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành**❖ Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3800100168-1 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 01/7/2010, thay đổi lần thứ 6 ngày 04/12/2018.
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - + Trồng, khai thác, chế biến, thương nghiệp buôn bán mủ và các dịch vụ cho việc phát triển cao su;
 - + Phát triển công nghiệp hóa chất sản xuất phân bón và sơ chế mủ cao su;
 - + Đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
 - + Đầu tư thi công xây dựng công trình giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật cho các nhà đầu tư thuê. Liên doanh sản xuất trong các Khu công nghiệp;
 - + Kinh doanh phát triển nhà và các công trình dịch vụ Khu công nghiệp và kinh doanh địa ốc;
 - + Kinh doanh sản xuất gia công và liên doanh sản xuất từ mủ cao su và nguyên liệu gỗ các loại;
 - + Đầu tư các dự án, đầu tư tài chính.
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long tại MH3: 39,87%.

❖ CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3700621209, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21/02/2005, thay đổi lần thứ 11 ngày 29/07/2022.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, kinh doanh nhà xưởng, nhà kho, bến bãi, thi công xây dựng công trình, giao thông cầu đường, san lấp mặt bằng; đầu tư tài chính;
- Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên tại MH3: 36,66%.

5.4 Công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối
Không có

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long (MH3) được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 09/10/2007 với Vốn điều lệ đăng ký là 120.000.000.000 đồng. Trong quá trình hoạt động, MH3 chưa thực hiện tăng vốn điều lệ. Theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021, vốn góp của chủ sở hữu là 120.000.000.000 đồng.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác
Không có

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1 Cổ phiếu phổ thông

Bảng 1. Số lượng cổ đông tính đến 26/04/2023 của Công ty

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	GIÁ TRỊ (đồng)	TỶ LỆ SỞ HỮU
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài				
1	Cổ đông trong nước	11.672.600	254	116.726.000.000	97,27%
	- Tổ chức	9.183.384	2	91.833.840.000	76,53%
	- Cá nhân	2.489.216	252	24.892.160.000	20,74%
2	Cổ đông nước ngoài	327.400	5	3.274.000.000	2,73%
	- Cổ đông tổ chức	320.600	1	3.206.000.000	2,67%
	- Cổ đông cá nhân	6.800	4	68.000.000	0,06%
	- Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0	0%
	TỔNG CỘNG	12.000.000	259	120.000.000.000	100%
II	Cổ đông lớn, cổ đông khác				
	- Cổ đông lớn	9.183.384	2	91.833.840.000	76,53%

STT	CỔ ĐỒNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	SỐ LƯỢNG CỔ ĐỒNG	GIÁ TRỊ (đồng)	TỶ LỆ SỞ HỮU
	- Cổ đồng khác	2.816.616	257	28.166.160.000	23,47%
	TỔNG CỘNG	12.000.000	259	120.000.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đồng CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long tại ngày 26/04/2023.

8.2 Cổ phiếu ưu đãi:

Không có

8.3 Các loại chứng khoán khác:

Không có

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

9.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật

Căn cứ Công văn số 6064/UBCK-PTTT ngày 12/09/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long hiện nay là 0% vốn điều lệ.

9.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty:

Không quy định

9.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại:

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long ngày 26/04/2023 là 2,73%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

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

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê:

- Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp;
- Hạ tầng kỹ thuật dân cư;

- Kinh doanh nhà ở, cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi;
- Kinh doanh dịch vụ cảng, bến bãi.

10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp của Công ty và các dịch vụ đi kèm cung cấp cho khách hàng trong Khu công nghiệp của Công ty phụ thuộc vào nhiều yếu tố tác động như chủ trương phê duyệt quy hoạch dự án của các cơ quan có thẩm quyền, kế hoạch xúc tiến thu hút nguồn vốn FDI của các tỉnh/thành...Do đó, các hoạt động kinh doanh đầu tư, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp của Công ty không có tính thời vụ rõ ràng.

10.1.3. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

a. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp của các nhóm sản phẩm

Bảng 2. Bảng cơ cấu Doanh thu - Lợi nhuận gộp

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2020		Năm 2021		Tăng/ giảm 2021 so với 2020	Năm 2022		Tăng/ giảm 2022 so với 2021	Quý I/2023	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT		Giá trị	%DTT		Giá trị	%DTT
Doanh thu thuần	105.076	100%	72.608	100%	-30,09%	82.321	100%	13,38%	20.313	100%
<i>Doanh thu cho thuê đất trong khu công nghiệp</i>	62.895	59,86%	17.702	24,38%	-71,85%	19.305	23,45%	9,06%	9.863	48,56%
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	42.181	40,14%	54.906	75,62%	30,17%	63.016	76,55%	14,77%	10.450	51,44%
Lợi nhuận gộp	50.110	47,69%	30.539	42,06%	-39,06%	36.176	43,95%	18,46%	7.106	34,98%
<i>Từ cho thuê đất trong khu công nghiệp</i>	33.130	31,53%	11.413	15,72%	-65,55%	14.058	17,08	23,18%	6.734	33,15%
<i>Từ cung cấp dịch vụ</i>	16.980	16,16%	19.127	26,34%	12,64%	22.118	26,87	36,55%	372	1,83%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022, Báo cáo tài chính quý I năm 2023

- Về doanh thu thuần, trong năm 2021, tổng doanh thu thuần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long là 72.608 triệu đồng, giảm khoảng 30,09% so với năm 2020. Trong cơ cấu doanh thu của MH3 năm 2021, Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp chiếm 24,38%, đạt 17.702 triệu đồng, giảm 71,85% so với năm 2020. Đây là nguyên nhân khiến tổng doanh thu cả năm 2021 của MH3 thấp hơn so với 2020.

Trong năm 2022, Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp của Công ty đạt 19.305 triệu đồng, chiếm 23,45% doanh thu thuần, tăng 9,06% so với năm 2021 và doanh thu cung cấp dịch vụ đạt 63.016 triệu đồng, chiếm 76,55% doanh thu thuần, tăng 14,77% so với năm 2021. Sự biến động doanh thu trong 2 năm 2021 và 2023 của Công ty là từ việc thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp có nhận trước tiền cho thuê nhiều kỳ, từ nguyên tắc phân bổ số tiền thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê sang ghi nhận doanh thu một lần toàn bộ số tiền nhận trước đối với một số hợp đồng thuê. Quý I/2023, Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp của Công ty đạt 9.863 triệu đồng, chiếm 48,56% doanh thu thuần và doanh thu cung cấp dịch vụ đạt 10.450 triệu đồng, chiếm 51,44% doanh thu thuần.

Bên cạnh đó Doanh thu thuần năm 2022 đạt 82.321 triệu đồng, tăng 13,38% so với năm 2021, Quý I/2023 đạt 20.313 triệu đồng, chủ yếu đến từ việc gia tăng số lượng khách hàng thuê khu công nghiệp.

- Về lợi nhuận gộp, trong năm 2021, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long ghi nhận lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp và hoạt động cung cấp dịch vụ lần lượt đạt 11.413 triệu đồng và 19.127 triệu đồng. Tổng lợi nhuận gộp năm 2021 giảm 39,06% so với năm 2020.

Trong năm 2022, tổng lợi nhuận gộp năm tăng 18,46% so với năm 2021. Lợi nhuận gộp của Công ty từ hoạt động cung cấp cho thuê đất trong khu công nghiệp và từ hoạt động cung cấp dịch vụ lần lượt năm 2022 đạt 17,08%DTT và 26,87%DTT.

Bước sang Quý I/2023, Lợi nhuận gộp của Công ty từ hoạt động cung cấp cho thuê đất trong khu công nghiệp và từ hoạt động cung cấp dịch vụ lần lượt đạt 33,15%DTT và 1,83%DTT.

b. Chi phí sản xuất kinh doanh

Cơ cấu các khoản mục chi phí chủ yếu của Công ty các năm gần đây được thể hiện như sau:

Bảng 3. Cơ cấu các khoản mục chi phí chủ yếu của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2020		Năm 2021		Năm 2022		Quý I/2023	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Giá vốn hàng bán	54.966	52,31%	42.069	57,94%	46.145	56,05%	13.207	65,02%
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	613	0,58%	1.835	5,13%	3.722	2,23%	342	1,68%

Chi phí nhân công	10.374	9,87%	11.195	17,14%	12.443	13,60%	2.182	10,74%
Chi phí khấu hao TSCĐ	12.219	11,63%	11.199	15,20%	11.040	13,60%	3.626	17,85%
Chi phí dịch vụ mua ngoài	857	0,82%	27.993	41,79%	30.342	34,00%	8.260	40,66%
Chi phí khác bằng tiền	2.662	2,53%	3.766	8,88%	6.450	4,57%	2.194	10,80%
Tổng cộng chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	26.725	25,43%	55.988	88,14%	63.997	68,01%	16.604	81,74%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022, Báo cáo tài chính quý I năm 2023

Cơ cấu giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần năm 2022 và 2021 lần lượt là 57,94% và 56,04%, cao hơn năm 2020 khi số này chỉ đạt 52,31%. Năm 2022 đến nay, Công ty tiếp tục duy trì chính sách tối ưu hóa, duy trì hợp lý tỷ trọng của từng khoản mục chi phí nhằm tiết giảm đáng kể các chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố và mang lại hiệu quả kinh doanh cho Công ty.

10.2 Tài sản

Giá trị tài sản cố định hữu hình của Công ty

Bảng 4. Giá trị tài sản cố định hữu hình của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

S T T	TÀI SẢN	31/12/2020			31/12/2021			31/12/2022			31/03/2023		
		Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Nhà xưởng, vật kiến trúc	102.117	26.723	75.394	102.117	31.741	70.376	103.347	31.822	65.525	103.347	39.013	64.335
2	Máy móc, thiết bị	2.308	1.352	956	2.308	1.508	800	1.938	1.327	611	1.938	1.674	510

S T T	TÀI SẢN	31/12/2020			31/12/2021			31/12/2022			31/03/2023		
		Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
3	Phươn g tiện vận tải	3.910	3.286	624	5.765	3.618	2.147	5.765	3.933	1.832	5.765	3.760	1.760
4	Thiết bị văn phòng	38	38	0	38	38	0	38	38	0	38	38	0
5	Cây lâu năm, súc vật làm việc và cho sản phẩm	541	299	242	541	366	174	541	434	107	541	451	90
6	TSCĐ khác	662	379	283	662	419	244	644	450	194	644	468	176
	Tổng cộng	109.576	32.076	77.499	111.431	37.690	73.741	112.273	44.004	68.269	112.273	45.404	66.870

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và Báo cáo tài chính quý I năm 2023

Giá trị Bất động sản đầu tư của Công ty

Bảng 5. Giá trị bất động sản đầu tư của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

S T T	TÀI SẢN	31/12/2020			31/12/2021			31/12/2022			31/03/2023		
		Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Cơ sở hạ tầng	25.653	11.413	14.241	25.653	12.888	12.766	28.789	14.867	13.922	28.789	12.384	16.405
2	Đường	135.720	41.262	94.456	145.002	48.361	96.641	146.562	55.052	91.510	146.562	59.760	86.802

Tổng cộng	161.373	52.674	108.699	170.655	61.248	109.407	175.351	67.735	102.920	175.351	72.144	103.207
------------------	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------	----------------

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022, Báo cáo tài chính quý I năm 2023

Tài sản dở dang dài hạn

Bảng 6. Tài sản dở dang dài hạn

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
Chi phí tư vấn dự án	769	1.681	708	708
Công trình thoát nước mưa	792	792	0	0
Kênh thoát nước khu công nghiệp	15.743	40.658	35.374	35.374
Kênh thoát nước ngoài hàng rào KCN	0	0	15.743	15.743
Hệ thống điện chiếu sáng	21	21	0	0
Hạ tầng kỹ thuật giao thông	0	0	12.099	12.099
Hàng rào bao quanh	0	0	3.847	3.909
Các chi phí đầu tư xây dựng khác	20.097	6.231	5.615	15.245
Tổng cộng	37.423	49.383	73.386	83.078

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022, Báo cáo tài chính quý I năm 2023

10.3 Thị trường hoạt động

CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long là chủ đầu tư của Khu công nghiệp Minh Hưng III trực thuộc tỉnh Bình Phước, một tỉnh nằm ở phía Tây của Đông Nam Bộ, tiếp giáp các khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam như: tỉnh Bình Dương, tỉnh Đồng Nai và Campuchia. Điều kiện cơ sở hạ tầng giao thông tương đối thuận lợi, lại tiếp giáp với các vùng kinh tế trọng điểm tạo thuận lợi cho việc tăng trưởng kinh tế và thu hút đầu tư các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

10.4 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Dự án Khu công nghiệp Minh Hưng III

Khu công nghiệp Minh Hưng III với diện tích 292,74 ha được thành lập vào cuối năm 2008 từ nguồn vốn góp của các công ty thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (VRG).

Điểm mạnh chiến lược trong thu hút đầu tư hình thành bởi các yếu tố như: phát triển cơ sở hạ tầng hiện đại ngay từ khi khởi công xây dựng; vị trí nằm dọc theo quốc lộ 13 – trục giao thông chính đóng vai trò quan trọng trong phát triển kinh tế khu vực, kết nối trực tiếp Quốc lộ 13 (lộ giới 60m) với trục đường chính vào khu công nghiệp (N11) rộng 51m và Quốc lộ 14 tạo thành hệ thống giao thông hoàn chỉnh, thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa; nằm trong vùng kinh tế trọng điểm với nguồn lao động dồi dào, gần các nguồn nguyên liệu, được hưởng nhiều chính sách miễn giảm thuế trong ưu đãi đầu tư, giá thuê đất thấp.... tạo ấn tượng mạnh thuyết phục các nhà đầu tư.

Hiện nay, Khu công nghiệp Minh Hưng III đã đi vào hoạt động, đem lại hiệu quả rất cao với tỷ lệ 100% đất xây dựng nhà xưởng đã được cho thuê và tỷ lệ lấp đầy đất thương phẩm tương đương 99,70%.

Với tốc độ phát triển như hiện nay, nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư và khai thác quỹ đất có hiệu quả, cũng như sẵn sàng đón tiếp các nhà đầu tư có tiềm năng trong thời gian tới góp phần giải quyết việc làm cho khoảng 30.000 lao động tại địa phương và vùng lân cận, tạo cơ hội dịch chuyển việc làm cho công nhân cao mù cao su sang làm việc. Công ty cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã xin đề xuất mở rộng quy mô khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II với quy mô 577,53 ha và đã được UBND tỉnh Bình Phước chấp thuận về chủ trương tại công văn số 303/UBND-KTN ngày 08/02/2017.

Thông tin chi tiết Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II:

a. Tên dự án, địa điểm thực hiện Dự án

- **Tên Dự án:** Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II.
- **Địa điểm thực hiện:** Xã Minh Hưng, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước.
- **Mục tiêu Dự án:** Mở rộng một Khu công nghiệp tiếp giáp với Khu công nghiệp Minh Hưng III hiện hữu, được xây dựng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, nhanh chóng thu hút đầu tư, nhằm góp phần chuyển dịch cơ cấu kinh tế của Tỉnh theo hướng tăng dần tỷ trọng công nghiệp và dịch vụ, thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

b. Hồ sơ pháp lý

Dự án được lập dựa trên cơ sở Văn bản số 45/TTg-CN, ngày 14/01/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung quy hoạch các Khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh Bình Phước đến năm 2020. Theo đó, Thủ tướng chính phủ đồng ý bổ sung quy hoạch Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II với diện tích là 577,53 ha tại xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Hiện tại UBND tỉnh Bình Phước đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 theo Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 30/3/2021 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II. Đồng thời đồ án quy hoạch đã được hoàn thiện trên cơ sở đã lấy ý kiến của Bộ Xây Dựng (*Công văn số 4072/BXD-QHKT ngày 01/10/2021 của Bộ XD về việc ý kiến đồ án QHPK XD tỉ lệ 1/2000 KCN Minh Hưng III giai đoạn II, tỉnh Bình Phước*) và ý kiến của các Sở ngành địa phương của tỉnh Bình Phước.

Ngày 10/02/2022, Hội đồng thẩm định đồ án quy hoạch KCN Minh Hưng III giai đoạn II đã thông qua đồ án, cơ bản Hội đồng thẩm định đã thống nhất cao. Ngày 22/4/2022, Công ty đã trình UBND và Sở Xây Dựng tỉnh Bình Phước về việc Thẩm định và phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/200 mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn II.

c. Quy mô dự án

Diện tích đất dự kiến sử dụng: Diện tích quy hoạch KCN Minh Hưng III giao đoạn 2 là 577,53 ha. Trong đó:

- Diện tích sử dụng đất phân kỳ thứ 1 là: 483,40 ha.
- Diện tích sử dụng đất phân kỳ thứ 2 là: 94,13 ha.

Công ty sẽ lưu ý tính toán thiết kế để đảm bảo hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp đáp ứng nhu cầu phát triển, phù hợp với khả năng đáp ứng của hạ tầng kỹ thuật xung quanh và phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch chuyên ngành khác có liên quan tại địa phương. Theo đó:

- **Đầu tư xây dựng mới toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp** theo quy hoạch được duyệt.
- **Phạm vi đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu gồm:** San nền; Hệ thống đường giao thông; Hệ thống thoát nước mưa; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cấp điện và chiếu sáng; Hệ thống thông tin liên lạc; Công viên và Cây xanh cách ly.

d. Vị trí, hiện trạng sử dụng đất

Vị trí khu đất dự án:

Khu công nghiệp Minh Hưng III mở rộng thuộc địa phận xã Minh Hưng, Huyện Chơn Thành, cách thành phố Đồng Xoài khoảng 35 km về phía tây. Vị trí tứ cận của khu đất như sau:

- ❖ Phía bắc: Giáp đường dân sinh;
- ❖ Phía nam: Giáp đường dân sinh;
- ❖ Phía đông: Giáp kênh thoát nước ngoài hàng rào KCN Minh Hưng III và tuyến đường sắt quy hoạch xuyên Á;
- ❖ Phía tây: Giáp với đất nông nghiệp của dân và một số nhà dân rải rác.

Hiện trạng về sử dụng đất:

Toàn bộ khu đất dự kiến mở rộng KCN Minh Hưng III giai đoạn II là đất trồng cây cao su và cây keo lai thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long - Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, đã được UBND tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. (GCNQSDĐ số: 3404 QSDĐ/UB do UBND tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/12/2000 và GCNQSDĐ số: CT 10200 do UBND tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/11/2017) Cụ thể như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	Diện Tích (Ha)	Tỷ Lệ (%)
1	Đất trồng cây cao su	439,98	76,18
2	Đất trồng cây keo	123,11	21,32
3	Giao thông hiện trạng	14,44	2,50

	(Đường bê tông, đường đất)		
	TỔNG CỘNG	577,53	100

e. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất

STT	Hạng mục	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất Khu điều hành - Dịch vụ	5,97	1,03
2	Đất xây dựng nhà máy công nghiệp	421,38	72,96
3	Đất cây xanh	70,44	12,20
4	Đất kho tàng, bến bãi	11,90	2,06
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	8,26	1,43
6	Đất giao thông	59,58	10,32
	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH	577,53	100

f. Vốn đầu tư

Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II thu xếp cung ứng bằng nguồn vốn của Chủ đầu tư, vốn vay tín dụng từ ngân hàng thương mại, chi tiết cơ cấu nguồn vốn như sau:

❖ Vốn góp chủ sở hữu để thực hiện Dự án:

STT	NỘI DUNG	GIÁ TRỊ (tỷ đồng)
1	Nguồn vốn CSH tại ngày 31/12/2021	216
2	Nguồn vốn CSH có thể sử dụng cho dự án mới (Quỹ đầu tư phát triển + Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối)	51
3	Nhu cầu vốn CSH tối thiểu cho dự án mới (2.500 tỷ đồng x 15% = 375 tỷ đồng)	375
4	Vốn chủ sở hữu cần bổ sung (3) - (2)	324
5	Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo giá 28.000 đồng/cp (tỷ lệ 1/1)	336
6	Tổng vốn CSH cho dự án mới (5) + (2)	387
7	Vốn CSH sau khi chào bán thêm cổ phần (5) + (1)	552

Như vậy, khi hoàn thành tăng vốn thuộc chủ sở hữu của Công ty đủ để tham gia vào Dự án mới là 387 tỷ đồng.

❖ Vốn từ nguồn khác:

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Vốn lưu động ròng tại ngày 31/12/2021 (= vốn chủ sở hữu + nợ dài hạn – tài sản dài hạn = 216 + 647 – 364) (1)	500
2	Chi phí dự kiến cho dự án KCN Minh Hưng III giai đoạn I (2)	50
3	Vốn từ nguồn khác để sử dụng cho dự án mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II (1) – (2)	450

Nguồn: Hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư (Bổ sung theo nội dung đề nghị tại văn bản số 9066/BKHĐT-QLKKT ngày 23/12/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

❖ Vốn tài trợ:

Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 1.663.000.000.000 đồng (Một ngàn sáu trăm sáu mươi ba tỷ đồng chẵn). Đã có cam kết cấp hạn mức của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương tối đa là 2.125.000.000.000 đồng (Hai ngàn một trăm hai mươi lăm tỷ đồng chẵn).

❖ Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

STT	CƠ CẤU VỐN	Tỷ lệ	Tổng cộng (tỷ đồng)	2023	2024	2025	2026	2027
				1	2	3	4	5
	Tổng vốn	100%	2.500	750	350	700	350	350
1	Vốn chủ sở hữu	15%	387	387	-	-	-	-
2	Vốn từ nguồn khác	20%	450	-	-	200	250	-
3	Vốn vay ngân hàng	65%	1.663	363	350	500	100	350

g. Hiệu quả tài chính của Dự án

STT	HIỆU QUẢ DỰ ÁN	GIÁ TRỊ (tỷ đồng)
1	NPV	78,00
2	IRR	8,63%
3	Tổng Doanh thu	10.114,36
5	Tổng chi phí hoạt động	(3.300,16)
6	EBIT	6.814,20
7	Lợi nhuận trước thuế	4.762,69

8	Lợi nhuận ròng	3.914,67
---	----------------	----------

10.5 Các hợp đồng lớn

Thông tin về các hợp đồng lớn đã được thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại bao gồm các nội dung trong bảng sau:

Bảng 7. Các hợp đồng lớn của Công ty

I. Một số hợp đồng đầu ra có giá trị lớn									
STT	Hợp đồng	Tên đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ cung cấp	Giá trị (triệu đồng)		Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (1)	
1	30A/HĐTĐ	Công ty TNHH TMDV SX Tân An	Hợp đồng thuê đất trả tiền 1 lần	82.237,13		05/4/2022	Đến 21/7/2058		
II. Một số hợp đồng đầu ra có giá trị lớn (theo lũy kế nghiệm thu qua từng năm)									
STT	Hợp đồng	Tên đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ cung cấp	Giá trị nghiệm thu từng năm (triệu đồng)		Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (3)	Cấp có thẩm quyền thông qua
				Năm 2020	Năm 2021				
1	01/HĐTĐ	Công ty CP gỗ MDF VRG Dongwha	Thu phí hạ tầng, nước sinh hoạt, nước thải (2)	12.056	19.558	05/10/2009	Đến 21/7/2058	Cùng là công ty con, liên kết; Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam	NQ HĐQT số 07 ngày 05/5/2009
2	10, 10A, 10B	Công ty TNHH Long Fa Việt nam	Thu phí hạ tầng, nước sinh hoạt, nước thải (2)	12.211	11.458	20/02/2014	Đến 21/07/2058	Không có	-

II. Một số hợp đồng đầu ra có giá trị lớn (theo lũy kế nghiệm thu qua từng năm)

STT	Hợp đồng	Tên đối tác	San phẩm/Dịch vụ cung cấp	Giá trị nghiệm thu từng năm (triệu đồng)		Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (3)	Cấp có thẩm quyền thông qua
				Năm 2020	Năm 2021				
3	09/HĐTĐ	Công ty TNHH C&T VINA	Thu phí hạ tầng, nước sinh hoạt, nước thải (2)	3.414	3.545	20/12/2013	Đến 21/7/2058	Không có	-
4	30/HĐTĐ	Công ty CP TMDV giấy Thuận An	Thu phí hạ tầng, nước sinh hoạt (2)	7.424	11.410	17/03/2017	Đến 21/07/2058	Không có	-
5	28/HĐTĐ	Công ty TNHH MTV gỗ Trạch Lâm	Thu phí hạ tầng, nước sinh hoạt, nước thải (2)	405	1.580	15/02/2017	Đến 21/07/2058	Không có	-

III. Một số hợp đồng đầu vào có giá trị lớn

STT	Hợp đồng	Tên đối tác	San phẩm/Dịch vụ cung cấp	Giá trị nghiệm thu từng năm (triệu đồng)		Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (3)	Cấp có thẩm quyền thông qua
				Năm 2020	Năm 2021				
1	01/HĐ-CN	Công ty CP nước môi trường Bình Dương - CN Bình Phước	Hợp đồng cung cấp và sử dụng nước (3)	6.540	17.624	30/01/2019	5 năm kể từ ngày ký	Không có	-

II. Một số hợp đồng đầu ra có giá trị lớn (theo lũy kế nghiệm thu qua từng năm)

STT	Hợp đồng	Tên đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ cung cấp	Giá trị nghiệm thu từng năm (triệu đồng)		Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (3)	Cấp có thẩm quyền thông qua
				Năm 2020	Năm 2021				
2	081119, 0590/2021/CGQ	Công Ty TNHH Môi Trường Cao Gia Quý	Xử lý bùn thải thông thường và nguy hại	1.207	1.065	08/11/2019, 15/7/2021	08/11/2020, 15/7/2022	Không có	-
3	2810/HĐMB-2020	Công ty CP HR&E	Hợp đồng cung cấp hoá chất xử lý nước thải	109	1.336	28/10/2020	28/10/2020	Không có	-

Nguồn: CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long

- (1) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành
- (2) Thu phí theo đơn giá, khối lượng sử dụng từng thời kỳ
- (3) Đơn giá theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Bình Phước

10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 8. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty

Stt	Khách hàng/Nhà cung cấp lớn	Sản Phẩm/ Dịch Vụ	Giá trị Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số mua hàng) (Triệu đồng/năm)	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (1)
1	Công ty CP gỗ MDF VRG Dongwha	Thu phí hạ tầng, nước SH, nước thải	11.800	21/7/2058	Cùng là công ty con, liên kết của Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam (4)
2	Công ty TNHH Long Fa Việt nam	Thu phí hạ tầng, nước SH, nước thải	11.560	21/7/2058	Không có
3	Công ty TNHH C&T VINA	Thu phí hạ tầng, nước SH, nước thải	3.540	21/7/2058	Không có
4	Công ty CP TMDV Giấy Thuận An	Thu phí hạ tầng, nước SH	11.410	21/7/2058	Không có
5	Công ty TNHH Giấy Minh Hưng	Thu phí hạ tầng, nước SH, nước thải	4.795	21/7/2058	Không có
6	Công ty TNHH MTV giấy Khôi nguyên	Thu phí hạ tầng, nước SH, nước thải	8.950	21/7/2058	Không có
7	Công ty Điện lực miền Nam	Mua bán điện	2.486	5 năm	Không có

Stt	Khách hàng/Nhà cung cấp lớn	Sản Phẩm/ Dịch Vụ	Giá trị Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số mua hàng) (Triệu đồng/năm)	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (1)
8	Công ty CP nước môi trường Bình Dương - CN Bình Phước	Cung cấp và sử dụng nước	17.600	Không xác định	Không có

Nguồn: CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long

(1) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, cổ đông lớn của Tổ chức phát hành.

(4) Hợp đồng này được thực hiện dựa trên Nghị quyết HĐQT số 07 ngày 05/5/2009.

10.7 Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1 Vị thế của Tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4403000090 được cấp lần đầu ngày 09/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 02/11/2022. Trong suốt thời gian 15 năm hoạt động, Công ty là nhà đầu tư xây dựng có năng lực, kinh nghiệm và tiềm lực tài chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển khu công nghiệp. Hiện Công ty đang là chủ đầu tư Khu công nghiệp Minh Hưng III với diện tích 293,87 ha được xây dựng với tiêu chí là khu công nghiệp tiêu chuẩn, trọng điểm của tỉnh Bình Phước với cơ sở hạ tầng được đầu tư hoàn toàn mới.
- Tính đến cuối năm 2021, tỉnh Bình Phước có 15 khu công nghiệp và 1 khu kinh tế đã và đang triển khai đầu tư xây dựng với quy mô 4.686 ha; được giao cho 11 nhà đầu tư hạ tầng. Mặc dù mới đi vào hoạt động song xét về quy mô, Khu công nghiệp Minh Hưng III là một trong những Khu công nghiệp có diện tích đầu tư lớn so với các khu công nghiệp trong toàn tỉnh. Bên cạnh đó, Khu công nghiệp nằm ngay mặt tiền đường Quốc lộ 13, với giao thông khá thuận tiện là điều kiện thuận lợi để thu hút các doanh nghiệp đầu tư vào Khu công nghiệp Minh Hưng III. Không chỉ có quy mô lớn, vị trí thuận lợi, Minh Hưng III còn là Khu công nghiệp có cơ sở hạ tầng hiện đại được thiết kế và đầu tư xây dựng nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các doanh nghiệp với đầy đủ hệ thống đường, điện, nước, xử lý chất thải...
- Với nhiều năm kinh nghiệm và uy tín trong quá trình cung cấp chất lượng dịch vụ, bên cạnh phát triển khu công nghiệp, Công ty còn hướng tới đầu tư phát triển khu dân cư nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở,

các nhu cầu sinh hoạt v.v... cho cán bộ, công nhân viên làm việc tại Khu công nghiệp góp phần ổn định nguồn lao động cho các doanh nghiệp hoạt động.

a. Hoạt động cho thuê đất khu công nghiệp

Với tình hình chính trị đất nước ổn định, Chính phủ thực hiện chính sách mở cửa, đặt mối quan hệ đa phương với các nước trên cơ sở đôi bên cùng có lợi, tạo tiền đề thuận lợi cho việc thu hút vốn đầu tư đặc biệt cho lĩnh vực xây dựng phát triển hạ tầng. Chính phủ đang nỗ lực từng bước đổi mới và cải cách hành chính, xây dựng và hoàn thiện hệ thống luật pháp để tạo ra nền hành chính công minh bạch và đáp ứng yêu cầu của quá trình mở cửa và hội nhập kinh tế quốc tế.

Sau khi trải qua nhiều khó khăn trong giai đoạn năm 2020-2021 khi dịch bệnh COVID-19 bùng phát, hoạt động công nghiệp của Việt Nam đã có những bước hồi phục trong thời gian gần đây. Cùng với sự phục hồi của nền kinh tế Việt Nam, giá trị của ngành bất động sản khu công nghiệp Việt Nam được dự báo sẽ duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm tới. Trong năm 2022, thị trường bất động sản khu công nghiệp cũng được đánh giá rất nhiều tiềm năng phát triển nhờ các yếu tố sau:

- Việc Chính phủ đang đẩy mạnh đầu tư công vào cơ sở hạ tầng sẽ hỗ trợ cho nhóm bất động sản Khu công nghiệp.
- Mở rộng sản xuất được thúc đẩy bởi cả doanh nghiệp FDI và doanh nghiệp trong nước. Dòng vốn đầu tư FDI vào Việt Nam sẽ phục hồi mạnh trong năm 2022 nhờ Việt Nam có kế hoạch nối lại các chuyến bay thương mại quốc tế từ đầu năm 2022, điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư và chuyên gia quay trở lại Việt Nam và thúc đẩy đầu tư trong năm tới.
- Thương mại điện tử bùng nổ, yêu cầu hàng tồn kho tăng và đa dạng hóa chuỗi cung ứng giúp thúc đẩy nhu cầu đất Khu công nghiệp cho các dịch vụ kho bãi. Dẫn số liệu từ Bộ Công Thương, cho thấy doanh thu từ thương mại điện tử của Việt Nam đang bùng nổ, với tốc độ tăng trưởng kép ước tính đạt 44,9% lên 52 tỷ USD trong giai đoạn 2020-2025.

b. Hoạt động Cung cấp dịch vụ khu công nghiệp

Cung cấp nước sạch cho các nhà máy trong khu công nghiệp:

Công ty cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đầu tư nhà máy nước KCN Minh Hưng III hoạt động với công suất 9.000 m³/ngày, đảm bảo phục vụ cung cấp nước cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp và dân cư tại các vùng lân cận.

Xử lý nước thải trong khu công nghiệp:

Nhà máy xử lý nước thải Minh Hưng III được Công ty đầu tư với công suất thiết kế 8.550 m³/ngày, đêm, xử lý đạt chuẩn A TCVN5949:2005. Nhà máy được xây dựng với quy mô đảm bảo xử lý nước thải của toàn bộ các nhà máy trong KCN Minh Hưng III hiện hữu cũng như đáp ứng tốt các nhu cầu mở rộng của Khu công nghiệp sắp tới.

Công ty cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đặc biệt chú trọng đến yếu tố môi trường, do đó, nhà máy xử lý nước thải được công ty nghiên cứu, đầu tư ngay từ khi xây dựng hạ tầng. Nước thải từ các nhà máy trong khu công nghiệp được thu gom và xử lý để đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra đạt chuẩn A theo quy định. Nhà máy xử lý nước thải Minh Hưng III ứng dụng công nghệ xử lý hóa lý, vi sinh kết hợp có thể vận hành linh hoạt và tiết kiệm chi phí vật tư và giảm thiểu chi phí vận hành.

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Năm 2022, tình hình kinh tế đất nước đối mặt nhiều khó khăn do ảnh hưởng xung đột chính trị giữa Nga và Ukraine, đứt gãy chuỗi cung ứng, lạm phát neo cao, lãi suất tăng mạnh,... Nhờ thực hiện chính sách tài khoá, tiền tệ thắt chặt cũng những giải pháp điều hành linh hoạt, Chính phủ vẫn duy trì mức lạm phát dưới 4% như kế hoạch của Quốc hội đề ra và tổng sản phẩm quốc nội (GDP) tăng 8,02% so với cùng kỳ năm trước. Hàng loạt những tập đoàn công nghiệp lớn tìm kiếm cơ hội đầu tư vào Việt Nam, góp phần tạo nên sức hấp dẫn cho thị trường bất động sản Khu công nghiệp.

Cụ thể, tại Việt Nam, năm 2022 phân khúc bất động sản khu công nghiệp cũng ghi nhận sự tăng trưởng cả về doanh thu, lợi nhuận cũng như trị giá cổ phiếu của các Doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán. Bên cạnh kết quả tích cực về lợi nhuận của các Doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, nguồn vốn FDI cũng ghi nhận tăng trưởng mạnh. Năm 2022, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt gần 27,72 tỉ USD, mức vốn FDI thực hiện đạt kỉ lục 22,4 tỉ USD, tăng 13,5% so với cùng kì năm 2021. Đây là số vốn FDI thực hiện cao nhất trong 5 năm (2017 - 2022). Tính lũy kế trong giai đoạn 1986 - 2022, Việt Nam đã thu hút được gần 438,7 tỉ USD vốn FDI; trong đó, 274 tỉ USD đã được giải ngân, chiếm 62,5% tổng vốn đầu tư đăng kí còn hiệu lực..

Kết quả của việc thu hút vốn đầu tư FDI cho thấy nhà đầu tư nước ngoài đặt niềm tin rất lớn vào môi trường đầu tư Việt Nam. Chính sự tăng trưởng mạnh về nguồn vốn đầu tư FDI này đã tô thêm những nét tươi sáng cho bức tranh toàn cảnh đầy màu sắc của phân khúc bất động sản khu công nghiệp thời gian qua. Bên cạnh sự vận động tích cực, thích nghi với tình hình dịch bệnh đem đến kết quả kinh doanh tích cực cho doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, không thể phủ nhận đây cũng là sự tổng hòa nhiều yếu tố như: Xu hướng dịch chuyển dòng vốn, lợi thế từ hàng loạt FTA mà Việt Nam đã tham gia... hứa hẹn sẽ còn mở ra nhiều cơ hội hơn nữa trong năm 2023 và những năm tiếp theo.

10.7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới.

Tại Việt Nam, trong những năm tới đây, triển vọng của ngành bất động sản khu công nghiệp được dự báo sẽ khả quan. Những chính sách vĩ mô của Chính phủ sẽ tiếp tục tác động tích cực đến nền kinh tế trong đó việc nới lỏng chính sách tiền tệ, ban hành các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp đầu tư sẽ thúc đẩy đầu tư xây dựng trong những năm tới. Giải ngân FDI tăng trưởng ổn định qua từng năm.

Việt Nam cũng đã hoàn tất thương lượng một số hiệp định thương mại tự do quan trọng, trong đó có Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU, dòng vốn FDI được kỳ vọng sẽ tiếp tục được rót vào thị trường Việt Nam. Các dự án đầu tư công, đầu tư xây dựng hạ tầng công nghiệp tiếp tục được đẩy mạnh sẽ là động lực thúc đẩy ngành bất động sản khu công nghiệp tăng trưởng.

10.8 Hoạt động Marketing

Cùng với công tác quản lý chất lượng, Công ty cũng hết sức quan tâm đến hoạt động chăm sóc khách hàng truyền thống, tiếp cận và thu hút khách hàng mới, khách hàng tiềm năng bằng uy tín chất lượng dịch vụ của Công ty.

Việc quảng bá, tiếp thị, tìm kiếm khách hàng và mở rộng thị trường được giao cho bộ phận kinh doanh của Công ty đảm trách.

Bên cạnh đó Công ty đang tiến hành xây dựng mới, cải tiến giao diện website với đa dạng ngôn ngữ để làm công thông tin giao tiếp với các nhà đầu tư, cập nhật các thông tin dịch vụ giúp cho khách hàng có thể nắm được các dịch vụ của Công ty, đồng thời giúp Công ty giới thiệu, quảng bá các loại hình dịch vụ của Công ty với các đối tượng khách hàng tiềm năng.

10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Logo và nhãn hiệu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long:



Biểu tượng trên dùng làm nhãn hiệu quảng bá hình ảnh Công ty, sử dụng trên các ấn phẩm giới thiệu sản phẩm và dịch vụ của Công ty tính tới thời điểm hiện tại

10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long tập trung nghiên cứu và phát triển các sản phẩm chủ lực theo các định hướng chiến lược của Công ty bao gồm về mở rộng phạm vi đầu tư và hoàn thiện các dịch vụ tiện ích, chăm sóc kèm theo nhu cầu đầu tư của khách hàng.

Chính sách nghiên cứu và phát triển cụ thể của Công ty:

- Bám sát mục tiêu và định hướng chiến lược kinh doanh
- Nghiên cứu cơ hội đầu tư, khảo sát thực địa và theo dõi thông tin quy hoạch để đánh giá tiềm năng phát triển.
- Đánh giá những yếu tố thuận lợi và thách thức trong quá trình thực hiện nghiên cứu và phát triển để đưa ra quyết định đầu tư đúng đắn.

10.11 Chiến lược kinh doanh

- Theo định hướng của Công ty và thiết kế, Khu công nghiệp Minh Hưng III sẽ từng bước được xây dựng cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh theo một mô hình Khu công nghiệp hiện đại, một khu công nghiệp trọng điểm, kiểu mẫu của tỉnh Bình Phước với tổng diện tích lên đến 293,87 ha.
- Bên cạnh hoạt động chính, Công ty còn đang từng bước hoàn thiện các dịch vụ tiện ích đi kèm theo phục vụ cho các doanh nghiệp khách hàng trong khu công nghiệp. Các dịch vụ tiện ích bao gồm: cung cấp đồng hồ nước, cung cấp nước sạch, dịch vụ duy tu bảo dưỡng, dịch vụ xử lý nước thải, y tế... Mặc dù doanh thu từ các dịch vụ tiện ích không đáng kể nhưng công ty cũng định hướng chú trọng phát triển các dịch vụ một cách chuyên nghiệp nhất nhằm giúp cho khách hàng có được các lợi ích giá trị gia tăng cao mà một Khu công nghiệp hiện đại, văn minh, an toàn có thể mang lại.

10.12 Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan đối với lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện

Không có.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1 Số lượng người lao động tính đến thời điểm hiện tại, số lượng người lao động bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán

Bảng 9. Cơ cấu người lao động của Công ty

STT	Tính chất phân loại	Năm 2020	Tỷ lệ	Năm 2021	Tỷ lệ	Năm 2022	Tỷ lệ
I	Theo trình độ						
1	Đại học, trên đại học	34	49%	34	51%	34	50%
2	Cao đẳng, trung cấp	6	8%	6	9%	6	9%
3	Công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông	27	43%	27	40%	28	41%
II	Theo tính chất hợp đồng lao động						
1	Lao động thường xuyên	63	94%	62	93%	63	93%
2	Lao động thời vụ	4	6%	5	7%	5	7%
	TỔNG CỘNG	67	100%	67	100%	68	100%

Nguồn: CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long

11.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

11.2.1 Chính sách nhân sự chung

Tất cả CBCNV của Công ty đều được ký hợp đồng lao động, được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, đều được nghỉ phép năm theo chế độ của Nhà nước hiện hành, được xét lên lương khi đến kỳ hạn và các chế độ khác theo quy định.

11.2.2 Chính sách tiền lương

Trên cơ sở nhận thức con người là yếu tố quyết định sự thành công của doanh nghiệp. Do đó, muốn giữ được con người nhất là nhân viên có chuyên môn cao cũng như kinh nghiệm nhiều năm trong ngành thì cần có chính sách đãi ngộ mà cụ thể là chính sách tiền lương phải tốt. Để đảm bảo tính công bằng và hợp lý trong tiền lương, Công ty đã xây dựng quy chế trả lương, thưởng được quy định theo từng cấp bậc công việc đang đảm nhiệm.

11.2.3 Chính sách thưởng

Hàng năm, Công ty tiến hành đánh giá, bình bầu thi đua xếp loại lao động và có chế độ khen thưởng theo hình thức lương tháng 13. Ngoài ra, còn có chính sách khen thưởng cá nhân có thành tích xuất sắc từ nguồn quỹ khen thưởng của Công ty được trích từ lợi nhuận.

11.2.4 Chính sách đào tạo

Chính sách tuyển dụng, đào tạo, tuyển dụng: Công ty rất chú trọng phát triển nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao. Tùy theo yêu cầu công việc, Công ty ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể cho từng bộ phận, phòng ban. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là tuyển dụng các nhân sự có trình độ chuyên môn cao, có nhiều năm kinh nghiệm và tốt nghiệp từ các trường Đại học trong và ngoài nước.

Công tác đào tạo và nâng cao tay nghề: Công ty rất chú trọng đến công tác đào tạo và tự đào tạo cho nhân viên cũng như bộ phận quản lý, văn phòng. Đối với các cán bộ quản lý, văn phòng, tùy theo yêu cầu công việc Công ty sẽ đài thọ toàn bộ chi phí đào tạo nghiệp vụ cho nhân viên. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, tập huấn về các chương trình quản lý kiểm soát chất lượng theo các tiêu chuẩn mà Công ty đã đạt.

11.2.5 Các chế độ chính sách khác đối với người lao động

Bên cạnh đó, việc bảo đảm các chính sách theo Luật Lao động và thỏa ước lao động tập thể, hàng năm Công ty còn tổ chức cho đại đa số công nhân, nhân viên đi tham quan nghỉ dưỡng, nhằm tạo môi trường sinh hoạt tập thể để người lao động gần gũi nhau hơn, đem lại không khí đoàn kết để làm việc; tổ chức cho một số cán bộ kỹ thuật, cán bộ kinh tế và công nhân ưu tú đi tham quan học tập ở nước ngoài để mở mang kiến thức. Công ty và Công đoàn cơ sở thực hiện các chế độ trợ cấp khó khăn, thăm hỏi khi người lao động bị ốm đau, hiếu hỷ.

Công ty thực hiện trả đủ lương, thưởng năng suất... giúp tạo ra động lực làm việc và tăng thu nhập cho nhân viên.

12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
- Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ sở hữu vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.

Như vậy, Công ty sẽ tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả. Đại hội cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của từng năm.

Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty trong 3 năm 2020; 2021 và 2022 cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tỷ lệ chi trả cổ tức (tiền mặt) (%/mệnh giá CP)	50%	20%	38,5% (đã chi trả 20%)

Nguồn: CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long

13. Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Công ty không tiến hành chào bán chứng khoán trong vòng 02 (hai) năm trở lại đây.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

Không có.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất

Bảng 10. Các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ Tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Năm 2022	
		Giá trị	Giá trị	%tăng/ giảm	Giá trị	%tăng/ giảm	Quý I/ 2023
1	Tổng giá trị tài sản	969.213	946.069	-2,39%	992.552	4,91%	965.003
2	Vốn chủ sở hữu	265.294	216.518	-18,39%	258.989	19,62%	244.624

STT	Chỉ Tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Năm 2022		Quý I/ 2023
		Giá trị	Giá trị	%tăng/ giảm	Giá trị	%tăng/ giảm		
3	Doanh thu thuần	105.076	72.608	-30,90%	82.321	13,38%	20.313	
4	Lợi nhuận từ HĐKD	71.814	49.019	-31,74%	58.012	18,35%	12.503	
5	Lợi nhuận khác	1.633	(65)	-	318	-	73	
6	Lợi nhuận trước thuế	73.448	48.954	-33,35%	58.329	19,15%	12.576	
7	Lợi nhuận sau thuế	63.127	41.468	-34,31%	48.851	17,80%	10.383	
8	Giá trị sổ sách	22.108	18.043	-18,39%	18.200	0,87%	20.385	
9	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	95,05%	57,88%	-	49,13%	-	-	
10	Tỷ lệ cổ tức	50%	20%	-	20%	-	-	

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và Báo cáo tài chính quý I năm 2023

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

a) Những nhân tố thuận lợi

- MH3 có lợi thế hoạt động trên địa bàn tỉnh Bình Phước, là một trong những tỉnh có tốc độ tăng trưởng kinh tế và phát triển công nghiệp hàng đầu tại Đông Nam Bộ. Với hệ thống giao thông đang ngày càng hoàn thiện như: Quốc lộ 13 từ TP. Hồ Chí Minh qua Bình Dương, Bình Phước đến Cửa khẩu quốc tế Hoa Lư; quốc lộ 14 nối các tỉnh Tây nguyên qua Bình Phước về TP HCM; ĐT741; tuyến đường Bình Phước - Tân Vạn kết nối xuyên suốt các khu công nghiệp với cảng biển Thị Vải, Cái Mép và Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất với thời gian di chuyển ngắn.

- Công ty có đội ngũ cán bộ nhân viên đoàn kết, gắn bó, năng động, tinh thần trách nhiệm cao, hết lòng vì công việc, giúp đỡ nhau cùng hoàn thành nhiệm vụ. Có sự phối hợp nhịp nhàng và linh hoạt giữa các bộ phận chuyên môn, các tổ chức Đoàn thể.
- Công ty được sự quan tâm và hỗ trợ thường xuyên của các cấp lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh, các Sở ban ngành, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Phước, và đặc biệt là sự quan tâm chỉ đạo sát sao và kịp thời của HĐQT Công ty.
- Việc tham gia vào các Hiệp định thương mại như TPP, AFTA... của Việt Nam đã góp phần tạo sự hấp dẫn cho môi trường đầu tư, tạo điều kiện thúc đẩy các doanh nghiệp trong và ngoài nước xem xét mở rộng và đầu tư.

b) Những nhân tố không thuận lợi

- Tình hình dịch bệnh bùng phát và kéo dài gây ảnh hưởng đến hầu hết các lĩnh vực kinh tế xã hội cũng như là tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, gây nguy cơ rủi ro đến các doanh nghiệp trong việc thanh toán các khoản phí hạ tầng và thuê đất.
- Nhiều doanh nghiệp có nhu cầu đầu tư dự án đến tìm hiểu đầu tư vào khu công nghiệp nhưng do nhiều lý do khách quan, cũng như khó khăn trong việc huy động vốn nên phải tạm ngưng.
- Tiền thuê đất phải nộp Ngân sách của Khu công nghiệp hiện bị áp giá quá cao do mức độ phát triển nóng của khu vực đang gây khó khăn về mặt tài chính của Khu công nghiệp.

c) Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:

- Đại dịch COVID – 19 đã và đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Các ca nhiễm biến chủng mới Omicron liên tục được Bộ Y tế và Chính phủ ghi nhận tại nhiều tỉnh thành tính đến cuối năm 2021 và nửa đầu năm 2022.
- Mặt khác, việc thúc đẩy sản xuất và tiêm chủng vaccine ngừa COVID – 19 của các quốc gia trên thế giới sẽ mang lại hiệu quả cho các nền kinh tế, tăng dần nhu cầu tiêu dùng trong tương lai. Những chuyển biến tích cực này sẽ giúp Công ty tiếp tục giữ vững kết quả hoạt động trong hiện tại và là tiền đề cho sự phát triển của Công ty trong tương lai.

2. Tình hình tài chính

2.1 Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Bảng 11. Bảng tình hình vốn chủ sở hữu của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NGUỒN VỐN	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Quý I/ 2023
1	Vốn cổ phần	120.000	120.000	120.000	120.000

STT	NGUỒN VỐN	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Quý I/ 2023
2	Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-
3	Quỹ đầu tư phát triển	6.000	24.000	36.000	36.000
4	LNST chưa phân phối	91.081	27.295	61.954	48.337
a	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	27.954	9.827	13.103	37.954
b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này	63.127	17.468	48.851	10.383
VỐN CHỦ SỞ HỮU		217.081	171.295	217.954	204.337

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và Báo cáo tài chính quý I năm 2023

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên tắc giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Máy móc, thiết bị động lực	10 – 15 năm
Máy móc, thiết bị công tác	08 – 10 năm
Dụng cụ làm việc, đo lường, phòng thí nghiệm	08 năm
Thiết bị và phương tiện vận tải	08 – 20 năm
Dụng cụ quản lý	06 – 08 năm

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 30 năm
Súc vật, vườn cây lâu năm	08 năm
Các tài sản cố định chưa quy định trong các nhóm trên	15 năm
Tài sản cố định vô hình khác	15 năm

2.1.3. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của người lao động năm 2020 và năm 2021 tăng so với năm 2019 tạo sự cạnh tranh so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành phát triển bất động sản khu công nghiệp trên cùng địa bàn.

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Mức lương bình quân (VNĐ/người/tháng)	13.581.097	11.800.935	13.467.501

Nguồn: CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long

Với mức lương hiện tại, cùng với các chế độ đãi ngộ khác, Công ty tự tin thu hút được nguồn lao động chất lượng đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. So với mức lương tối thiểu vùng theo quy định Nhà nước đối với địa điểm hoạt động kinh doanh của Công ty thì mức lương hiện tại hơn hai lần so với mức lương tối thiểu vùng theo quy định là 4.420.000đ/người/tháng.

Dù không có số liệu cụ thể để so sánh với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng trên địa bàn nhưng MH3 tự đánh giá mức lương bình quân này là tương đối cạnh tranh, thoả đáng với năng lực làm việc cũng như đảm bảo đời sống cho người lao động.

2.1.4. Tổng dư nợ vay

Tổng dư nợ vay của Công ty:

- Nợ vay tại thời điểm 31/12/2020; 31/12/2021; 31/12/2022 và 31/03/2023:

Bảng 12. Bảng Nợ vay của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	7.729	15.232	-
	<i>Vay ngắn hạn (*)</i>	-	7.729	15.232	-
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-

STT	Chi tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
	Vay dài hạn	-	-	-	-
	Tổng cộng	-	7.729	15.232	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và Báo cáo tài chính quý I năm 2023

(*) Ngày 10/12/2021 Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long ký hợp đồng vay từng lần ngắn hạn số 129B21 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với tổng hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng. Mục đích sử dụng: thanh toán chi phí đầu tư nhà máy xử lý nước thải, các chi chí đầu tư xây dựng cơ bản, cở tức, thuế và các chi phí phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh khác. Thời hạn cho vay là khoản thời gian được tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn đến thời điểm khách hàng phải trả hết nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng. Lãi suất các khoản vay ngắn hạn là 4,5%/năm và được điều chỉnh thông báo của ngân hàng. Ngày lên phiếu tính lãi là ngày 25 hàng tháng.

2.1.5. Tình hình công nợ

a) Tình hình công nợ phải thu

Bảng 13. Bảng tình hình công nợ phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Các khoản nợ phải thu	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	52.089	44.347	32.549	45.088
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	42.373	46.618	25.538	31.834
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.496	2.194	797	1.045
3	Phải thu ngắn hạn khác	27.143	13.650	15.464	21.459
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(20.923)	(18.114)	(9.251)	(9.251)
II	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
1	Phải thu dài hạn khác	-	-	-	-
	Tổng cộng	52.089	44.347	32.548	45.088

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và Báo cáo tài chính quý I năm 2023

Tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020; 31/12/2021; 31/12/2022 và 31/03/2023 Công ty không có bất kỳ các khoản phải thu quá hạn.

b) Tình hình công nợ phải trả

Bảng 14. Bảng Tình hình công nợ phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Các khoản nợ phải trả	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
I	Nợ ngắn hạn	42.339	82.285	52.368	24.779
1	Phải trả người bán ngắn hạn	7.192	15.289	7.166	9.177
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-	-	-
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.822	2.257	1.842	2.246
4	Phải trả người lao động	2.449	1.554	2.931	
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	11	-
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	19.835	7.839
7	Phải trả ngắn hạn khác	28.284	54.487	4.915	5.335
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	7.729	15.232	-
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	691	970	435	-496
II	Nợ dài hạn	661.581	647.265	681.194	695.599
1	Chi phí phải trả dài hạn	27.539	22.996	18.453	18.464
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	634.043	624.270	662.742	677.135
	Tổng cộng	703.919	729.550	733.561	720.379

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và Báo cáo tài chính quý I năm 2023

Tại ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2020; 31/12/2021 và 31/12/2022, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn. Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long thực hiện tốt việc thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ đến hạn.

2.1.6. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2020; 31/12/2021; 31/12/2022; 31/03/2023 như sau:

Bảng 15. Bảng các khoản phải nộp năm của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Khoản Mục	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
1	Thuế GTGT đầu ra 10%	651	-	-	1.375
2	Thuế GTGT đầu ra 5%	-	54	12	0.439
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.171	2.203	1.830	2.913
	TỔNG CỘNG	3.822	2.257	1.842	4.007

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021, Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022, Báo cáo tài chính quý I năm 2023

2.1.7. Trích lập các quỹ

Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ được dùng để trích lập Quỹ dự phòng tài chính theo quy định của Điều lệ Công ty và các quỹ khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Số dư các quỹ tại ngày 31/12/2020; 31/12/2022; 31/03/2023 như sau:

Bảng 16. Bảng Trích lập các quỹ của Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	QUỸ	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/03/2023
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.729	-	435	(-496)
2	Quỹ đầu tư phát triển	24.000	6.000	36.000	36.000
	TỔNG CỘNG	31.729	6.000	36.435	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021 và Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022; Báo cáo tài chính quý I năm 2023

2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1. Khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn</i>	Lần	14,86	9,76	11,7
Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn</i>	Lần	14,86	9,76	11,7
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ / Tổng tài sản	%	72,63	74,72	73,91
Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	%	265,34	295,43	283,24
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân</i>	Vòng	0,11	0,08	0,08
Vòng quay vốn lưu động <i>Doanh thu thuần / Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>	Vòng	0,17	0,12	0,14
Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân</i>	Vòng	289,95	174,34	240,97
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) <i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	%	60,08	57,11	59,34
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) <i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</i>	%	22,68	17,21	20,55
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA) <i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</i>	%	6,51	4,33	5,04
Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần <i>Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần</i>	%	68,34	67,51	70,47
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	(đồng/cổ phiếu)	5.261	3.456	4.071

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021 và Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022

2.2.1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh của Công ty đều tăng mạnh, cho thấy MH3 đang dần cải thiện và quản lý ngày càng tốt khả năng thanh toán của doanh nghiệp. Cụ thể, Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 5,82 lần lên 11,7 lần và Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 5,81 lần lên 11,7 lần so với năm 2021. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán tăng mạnh xuất phát từ Nợ ngắn hạn của Công ty giảm mạnh từ 100 tỷ đồng xuống còn 52,37 tỷ đồng, tương đương giảm 47,63%. Nguyên nhân chủ yếu do khoản mục Phải trả ngắn hạn khác giảm mạnh từ 54,49 tỷ đồng xuống còn 4,92 tỷ đồng khi Công ty đã thanh toán các khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác. Tại ngày 31/12/2022, Công ty ghi nhận Tài sản ngắn hạn đạt 612,63 tỷ đồng, tăng 5,30% so với cùng kỳ năm trước, do Công ty đã tăng cường đầu tư tài chính ngắn hạn. Bên cạnh đó, Hàng tồn kho tại Công ty giảm từ 287,25 triệu đồng xuống còn 95,69 triệu đồng, tương đương giảm 2 lần so với năm 2021.

2.2.2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Kết thúc năm 2022, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn đều có xu hướng giảm. Hệ số Nợ trên tổng Tài sản giảm từ 77,11% xuống còn 73,91% và hệ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu giảm từ 336,95% xuống còn 283,24%. Công ty kiểm soát Nợ phải trả tương đối ổn định, không có sự thay đổi quá lớn, tăng nhẹ 0,55% so với năm 2021. Trong khi đó, tổng Tài sản tăng 4,91% so với năm trước, ghi nhận ở mức 992,55 tỷ đồng, do Công ty tăng tỷ trọng đầu tư tài chính ngắn hạn và xây dựng cơ bản đang còn dở dang. Vốn chủ sở hữu của Công ty cũng có sự tăng trưởng mạnh, từ 216,52 tỷ đồng lên thành 258,99 tỷ đồng, tương đương tăng 19,62% so với cùng kỳ. Vốn chủ sở hữu tăng chủ yếu là do Công ty tăng trích lập Quỹ đầu tư phát triển và Công ty mang về lợi nhuận sau thuế năm nay tương đối cao so với cùng kỳ năm trước, lần lượt là 12 tỷ đồng và 48,85 tỷ đồng.

2.2.3. Chỉ tiêu năng lực hoạt động

Mặc dù trong năm 2022, Công ty phải đối mặt với nhiều thách thức, bị ảnh hưởng từ những biến động trên thị trường nhưng MH3 đã giữ vững và cải thiện năng lực hoạt động của doanh nghiệp. Vòng quay hàng tồn kho của Công ty tăng từ 221,91 vòng lên 241 vòng, tương đương tăng 8,6%, cho thấy công tác quản trị Hàng tồn kho của MH3 ngày càng cải thiện và hoàn chỉnh. Tại ngày 31/12/2022, Giá vốn hàng bán ghi nhận 46,15 tỷ đồng, tăng 9,69%, chủ yếu từ giá vốn cung cấp các dịch vụ tiện ích tại Khu công nghiệp và chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư. Trong khi đó, Hàng tồn kho giảm mạnh từ 287 triệu đồng xuống còn 95 triệu đồng, tương đương giảm 66,69% so với năm 2021, từ đó hàng tồn kho bình quân cũng giảm theo.

Trong năm 2022, nhờ các chiến lược, kế hoạch kinh doanh phù hợp với từng giai đoạn biến động vĩ mô, doanh thu thuần ghi nhận đạt 82,32 tỷ đồng, tăng 13,38% so với cùng kỳ. Tổng Tài sản cũng ghi nhận tăng 4,91% so với cùng kỳ, đạt 992,55 tỷ đồng. Cả Doanh thu thuần và tổng Tài sản đều có xu hướng, do đó Vòng quay tổng tài sản có sự duy trì ở mức 0,08 vòng, không có sự điều chỉnh quá lớn.

2.2.4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Năm 2022, nền kinh tế chung phải đối mặt với các sự kiện bất ổn từ chính trị cho đến kinh tế. Tình trạng lạm phát, lãi suất tăng khiến nhiều doanh nghiệp khó khăn chồng chất khó khăn. Tuy nhiên, nhờ sự đoàn kết, nỗ lực phấn đấu hết mình cùng với sự thích ứng linh hoạt, chủ động của cả doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã ghi nhận mức tăng trưởng lợi nhuận sau thuế tương đối cao, đạt 48,85 tỷ đồng, tương đương tăng 17,81% so với cùng kỳ năm 2021. Do đó, các hệ số khả năng sinh lời của MH3 năm 2022 đều có sự tăng trưởng và cải thiện so với năm 2021:

- + Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên Doanh thu thuần đạt 59,34%, tăng 2,23%;
- + Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên Vốn chủ sở hữu bình quân 20,55%, tăng 3,33%;
- + Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản bình quân đạt 5,04%, tăng 0,71%;
- + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên Doanh thu thuần đạt 70,47%, tăng 2,96%.

2.2.5. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất: không có

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

- Về Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 của Công ty:

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 153/BCKT/TC/NV9 ngày 18/02/2021, ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam – Tổ chức thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020 của Tổ chức phát hành:

- + Ý kiến của Kiểm toán viên: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.
- + Vấn đề cần nhấn mạnh: “Chúng tôi lưu ý đến người đọc đến thuyết minh số 25 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, trong đó mô tả việc Công ty thực hiện việc thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp từ phân bổ giá trị hợp đồng cho thuê theo số năm cho thuê bằng việc ghi nhận 1 lần toàn bộ giá trị hợp đồng cho thuê đối với 1 hợp đồng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp ký với Công ty TNHH C&T Vina. Việc thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu này Công ty căn cứ vào điểm 1.6.12 điều 79 Thông tư 200/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính V/v Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Công văn số 1400/CSVN-KHĐT ngày 19/10/2018 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về việc: Thực hiện rà soát ghi nhận doanh thu, chi phí và Báo cáo kết quả hoạt động cho thuê hạ tầng các Khu Công nghiệp.

- Về Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 của Công ty:

- Ngày 24/02/2022, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 số 148/BCKT/TC/NV9 ngày 19/02/2022.
- Ngày 08/04/2022, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã công bố thông tin Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 số 298/BCKT/TC/NV9 ngày 08/04/2022 thay thế Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021 số 148/BCKT/TC/NV9 ngày 19/02/2022 và Văn bản giải trình số 23/MH3/2022 ngày 08/04/2022 về lý do thay thế báo cáo.

Về lý do thay thế Báo cáo, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long xin được giải trình là do ngày 29/12/2021 Công ty đã chốt quyền tạm ứng cổ tức nhưng chưa điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu với số tiền là 24.000.000.000 đồng. Không được tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi làm cho vốn chủ sở hữu tăng lên với số tiền là 1.350.000.000 đồng. Do vậy, Công ty đã phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập - Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam, thực hiện điều chỉnh và ban hành Báo cáo tài chính thay thế.

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 298/BCKT/TC/NV9 ngày 08/04/2022, ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam – Tổ chức thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2021

của Tổ chức phát hành: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

- Về Báo cáo tài chính bán niên soát xét năm 2022 của Công ty:

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 591/BCKT/TC/NV9 ngày 28/07/2022, ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam – Tổ chức thực hiện kiểm toán **Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2020 đến 30/06/2022** của Tổ chức phát hành: “Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo 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 đơn vị tại ngày 30/06/2022 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị 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 Báo cáo tài chính giữa niên độ.”

Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2022, Công ty không cung cấp Giấy đăng ký kinh doanh lần 5 ngày 13/06/2022 về việc thay đổi vốn điều lệ cho Kiểm toán. Sau khi thực hiện kiểm toán, Báo cáo tài chính đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2022 không thể hiện nội dung này.

Bên cạnh đó, căn cứ việc Công ty đã khắc phục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận đăng doanh nghiệp thay đổi lần thứ 4 ngày 08/08/2022, Đơn vị kiểm toán sẽ không phát hành lại Báo cáo tài chính đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2022 và/hoặc đính chính nội dung này tại Báo cáo tài chính đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2022.

Về phía Công ty cũng nhìn nhận được các vấn đề sai sót trong việc thay đổi đăng ký kinh doanh chưa phù hợp với các quy định của pháp luật nên Ban Lãnh đạo Công ty đã trao đổi và nhận được hướng dẫn của Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Phước. Ngày 05/08/2022, Công ty đã trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 để điều chỉnh Giấy CNĐKDN phù hợp với vốn thực góp đến thời điểm hiện nay. Trong quá trình thực hiện điều chỉnh, Công ty đã bị xử phạt hành chính, đóng phạt đầy đủ theo Quyết định số 1344/QĐ-XPHC ngày 26/07/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước và Công bố thông tin về việc vi phạm này theo các quy định dành cho công ty đại chúng. Hiện Công ty đã hoàn tất việc điều chỉnh tại Giấy CNĐKDN số 3800378251 thay đổi lần 4 ngày 08/08/2022 về đúng vốn thực góp đến thời điểm hiện nay là 120.000.000.000 đồng.

- Về Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Công ty:

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 130323001/BCTC.HCM ngày 13/03/2023, ý kiến của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC – Tổ chức thực hiện kiểm toán **Báo cáo tài chính năm 2022** của Tổ chức phát hành:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long đối với ngành kinh doanh, lợi thế cạnh tranh của Công ty và tiềm năng phát triển thị trường, kế hoạch kinh doanh năm 2023 cụ thể như sau:

Bảng 17. Bảng kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2022		Năm 2023	
		Giá trị thực hiện	Giá trị kế hoạch	Giá trị thực hiện	% Tăng giảm KH2023/TH2022
1	Doanh thu thuần	82.321	85.344		3,67%
2	Lợi nhuận sau thuế	48.851	43.417		-11,12%
3	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	59,34%	50,87%		-8,47%
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	20,55%	10,20%		-10,35%
5	Tỷ lệ cổ tức	38,5% (Đã chi trả 20%)	15%		-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023 số 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2023

- Căn cứ đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2022 nêu trên: Nhận thấy được những khó khăn cũng như triển vọng phát triển của ngành bất động sản khu công nghiệp trong năm tới, Công ty đã triển khai các giải pháp trong năm 2022 như sau:

❖ Giải pháp kinh doanh

Tăng cường công tác quản lý, điều hành lãnh đạo toàn diện Công ty, tiếp tục củng cố, xây dựng đào tạo đội ngũ CBNV có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ đáp ứng yêu cầu công việc; không ngừng nâng cao uy tín, chất lượng và làm việc có hiệu quả, đảm bảo tốc độ tăng trưởng trong kinh doanh.

❖ Giải pháp về nguồn nhân lực

- ✓ Công ty chú trọng xây dựng một lực lượng lao động đủ năng lực trình độ, thích nghi với sự thay đổi của môi trường, đáp ứng tốt nhất các yêu cầu định hướng phát triển chiến lược của Công ty.

- ✓ Hàng năm, Công ty xây dựng kế hoạch tuyển dụng, quản lý và đào tạo nguồn lực quản lý hỗ trợ cho các chương trình kinh doanh của Công ty, đáp ứng nhu cầu phát triển nhân sự thực hiện mục tiêu. Quy hoạch phát triển nguồn nhân lực có tính kế thừa.
- ✓ Nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của toàn thể nhân viên nhằm đảm bảo sự gắn bó lâu dài với Công ty.

❖ **Phương án quản trị doanh nghiệp**

- ✓ Về cơ chế, chính sách quản lý, điều hành: Phát huy tiềm lực và khẳng định vị thế thương hiệu trên phạm vi toàn quốc theo định hướng phát triển bền vững.
- ✓ Vận dụng linh hoạt, sáng tạo, chủ động kinh doanh. Đề ra các giải pháp phù hợp với đặc điểm của từng đơn vị, lĩnh vực kinh doanh để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tài sản tại doanh nghiệp.
- ✓ Hoàn thiện các quy trình nghiệp vụ, quy chế điều hành, phân cấp ủy quyền, giao quyền nhằm đảm bảo tính chuyên nghiệp và hiệu quả. Xây dựng tổ chức doanh nghiệp, hệ thống khách hàng hướng đến một đội ngũ đoàn kết, đồng tâm hợp lực cùng nhau phát triển.
- ✓ Sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện hệ thống quy chế quản lý nội bộ.
- ✓ Có cơ chế, chính sách đãi ngộ, biểu dương khen thưởng kịp thời những cán bộ, công nhân tích cực, nỗ lực phấn đấu trong học tập, nâng cao trình độ chuyên môn, thái độ tích cực trong công việc, phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật ứng dụng vào thực tiễn sản xuất kinh doanh của đơn vị đạt hiệu quả cao.

- Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023 số 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2023, ĐHĐCĐ đã thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2023. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 2023:

- ✓ Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2023 được xây dựng dựa trên những đánh giá triển vọng ngành, tình hình thực tế của nền kinh tế đầu năm 2023 cũng như hoạt động cụ thể của CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
- ✓ Căn cứ trên nền tảng các hợp đồng đã ký đầu năm 2023 và đang triển khai đến thời điểm hiện tại.
- ✓ Căn cứ trên năng suất lao động của Công ty và chi phí cố định hàng năm.
- ✓ Căn cứ vào tình hình nhân sự và tình hình tài chính của Công ty.

Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức:

Với vai trò là Tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long. Theo tình hình kinh doanh thực tế năm 2022 của Công ty, cả doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đều ghi nhận tăng, cụ thể doanh thu thuần đạt 82,32 tỷ đồng, tăng 13,38% so với năm 2021, lợi nhuận sau thuế đạt 48,85 tỷ đồng, tăng 17,81% so với năm 2021.

Năm 2022 là một năm nhiều cung bậc của thị trường bất động sản. Mặc dù, thị trường bất động sản rơi vào điểm nghẽn nhưng phân khúc bất động sản khu công nghiệp vẫn là điểm sáng nổi bật với nhiều cơ

hội phát triển, Công ty cũng đã nắm bắt thời điểm thích hợp, tích cực trong công tác mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2, thu hút nhà đầu tư tiềm năng vào Khu công nghiệp và tăng cường công tác chăm sóc khách hàng, nhằm mang lại lợi nhuận cho Công ty và cổ đông.

Năm 2023, nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và có thể đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm như kế hoạch.

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

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3800378251 (số cũ 4403000090) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 09/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 02/11/2022. Theo quy định tại Luật doanh nghiệp, đến nay, việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phiếu phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1. Đối với cổ đông là cá nhân (nêu tên, năm sinh, quốc tịch, số lượng và tỷ lệ sở hữu)

Không có

2.2. Đối với cổ đông là tổ chức

Bảng 18. Bảng Cổ đông là tổ chức của Công ty

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ trọng % vốn điều lệ
1	Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	4.784.394	39,87%
2	CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên	4.398.990	36,66%

Nguồn: CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long

2.2.1. Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long

- Địa chỉ: Quốc lộ 13, Phường Hưng Chiến, Thị xã Bình Long, Tỉnh Bình Phước
- Điện thoại: 0271 3666 324
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 935.038.751.632 đồng
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3800100168-1, thay đổi lần thứ 6 ngày 04/12/2018.
- Người đại diện theo pháp luật: Lê Văn Vui – Tổng Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh chính:

- + Trồng, khai thác, chế biến, thương nghiệp buôn bán mủ và các dịch vụ cho việc phát triển cao su;
- + Phát triển công nghiệp hóa chất sản xuất phân bón và sơ chế mủ cao su;
- + Đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- + Đầu tư thi công xây dựng công trình giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật cho các nhà đầu tư thuê. Liên doanh sản xuất trong các Khu công nghiệp;
- + Kinh doanh phát triển nhà và các công trình dịch vụ Khu công nghiệp và kinh doanh địa ốc;
- + Kinh doanh sản xuất gia công và liên doanh sản xuất từ mủ cao su và nguyên liệu gỗ các loại;
- + Đầu tư các dự án, đầu tư tài chính.
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long tại MH3 tại thời điểm trở thành cổ đông lớn và hiện tại là 39,87%. Sau đợt chào bán này, tỷ lệ sở hữu của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long tại MH3 dự kiến không thay đổi.
- Người đại diện vốn theo ủy quyền tại MH3:
 - + Ông Lê Văn Vui – Chủ tịch HĐQT, đại diện 3.959.995 cổ phần tương đương 33% VDL.
 - + Ông Nguyễn Hữu Tú – Thành viên HĐQT, đại diện 824.399 cổ phiếu, chiếm 6,87% VDL.
- Thông tin về các Hợp đồng giao dịch của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Cổ tức cổ đông lớn được nhận hàng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.
 - + Năm 2020: Chi trả cổ tức 23.921.970.000 đồng
 - + Năm 2021: Chi trả cổ tức 9.568.788.000 đồng
 - + Năm 2022: Chi trả cổ tức 9.568.788.000 đồng
- Lợi ích tại doanh nghiệp khác cùng ngành: Không có.

2.2.2. CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên

- Địa chỉ: Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương
- Điện thoại: 0274 3652 326
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 239.999.800.000 đồng
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3700621209, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21/02/2005, thay đổi lần thứ 12 ngày 24/04/2023.
- Người đại diện theo pháp Luật: Hà Trọng Bình - TV.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, kinh doanh nhà xưởng, nhà kho, bến bãi, thi công xây dựng công trình, giao thông cầu đường, san lấp mặt bằng; đầu tư tài chính;
- Tỷ lệ sở hữu của CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên tại MH3 tại thời điểm trở thành cổ đông lớn và hiện tại là 36,66%. Sau đợt chào bán này, tỷ lệ sở hữu của CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên tại MH3 dự kiến không thay đổi.
- Người đại diện vốn theo ủy quyền tại MH3: Ông Hà Trọng Bình đại diện 4.398.990 cổ phần tương đương với 36,66% VDL.
- Thông tin về các Hợp đồng giao dịch của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn với Tổ chức phát hành: Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Cổ tức cổ đông lớn được nhận hàng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.
 - + Năm 2020: Chi trả cổ tức 21.994.950.000 đồng
 - + Năm 2021: Chi trả cổ tức 8.797.980.000 đồng
 - + Năm 2022: Chi trả cổ tức 8.797.980.000 đồng
- Lợi ích tại doanh nghiệp khác cùng ngành:
- ❖ **Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú**
 - Địa chỉ: Khu phố Bàu Kê, Thị trấn Tân Phú, Huyện Đồng Phú, Tỉnh Bình Phước.
 - Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 3800565639, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp lần đầu ngày 21/05/2009.
 - Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.
 - Vốn điều lệ (31/12/2021): 100.000.000.000 đồng
 - Phân khúc khách hàng mục tiêu: Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú
 - Địa bàn hoạt động: tỉnh Bình Phước
 - Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp
 - Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên tại doanh nghiệp (31/12/2022): 40%
 - Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: MH3 đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.
- ❖ **Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tân Bình**
 - Địa chỉ: Lô 3A, Đường CN7, Khu Công Nghiệp Tân Bình, Thị trấn Tân Bình, Huyện Bắc Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.
 - Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 3702068452, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 26/02/2021.
 - Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.
 - Vốn điều lệ (31/12/2022): 160.000.000.000 đồng
 - Phân khúc khách hàng mục tiêu: Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp Tân Bình
 - Địa bàn hoạt động: tỉnh Bình Dương
 - Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp
 - Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên tại doanh nghiệp (31/12/2022): 15%
 - Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: MH3 đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.
- ❖ **CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG**
 - Địa chỉ: Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, xã Hoà Phú, Huyện Củ Chi, TP HCM.
 - Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 4103008227, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24/10/2007, thay đổi lần thứ 16 ngày 24/02/2022
 - Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

- Vốn điều lệ (31/12/2022): 929.041.460.000 đồng.
 - Phân khúc khách hàng mục tiêu: Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp Đông Nam và Khu công nghiệp Phước Đông
 - Địa bàn hoạt động: Thành phố Hồ Chí Minh và Tây Ninh.
 - Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp
 - Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên tại doanh nghiệp (31/12/2022): 9,97%
 - Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: MH3 đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.
- ❖ **Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Dầu Giây**
- Địa chỉ: Km 2, Tỉnh lộ 769, Thị trấn Dầu Giây, Huyện Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai
 - Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 3600854383, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 11/10/2006.
 - Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.
 - Vốn điều lệ (31/12/2022): 120.000.000.000 đồng
 - Phân khúc khách hàng mục tiêu: Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp Dầu Giây
 - Địa bàn hoạt động: Tỉnh Đồng Nai
 - Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp
 - Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên tại doanh nghiệp (31/12/2022): 24%
 - Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: MH3 đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.
- ❖ **CTCP Công nghiệp An Điền**
- Địa chỉ: Đường D1, Khu công nghiệp Rạch Bắp, Xã An Điền, Thị xã Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
 - Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 3700879938, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 04/3/2008.
 - Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.
 - Vốn điều lệ (31/12/2022): 100.000.000.000 đồng
 - Phân khúc khách hàng mục tiêu: Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu công nghiệp Rạch Bắp – An Điền
 - Địa bàn hoạt động: Tỉnh Bình Dương
 - Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp
 - Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của CTCP Khu Công Nghiệp Nam Tân Uyên tại doanh nghiệp (31/12/2022): 7,5%.
 - Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: MH3 đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ của các cổ đông lớn và những người có liên quan của cổ đông lớn tại ngày 26/04/2023

Bảng 19. Bảng Cổ đông lớn và những người có liên quan của cổ đông lớn

STT	Tên cổ đông	SLCP năm giữ	Tỷ lệ biểu quyết	SLCP được đăng ký mua	SLCP dự kiến sau đợt chào bán	Mối quan hệ với cổ đông lớn
1	CT TNHH MTV Cao su Bình Long	4.784.394	39,87%	4.784.394	9.568.788	Người đại diện: Lê Văn Vui và Phạm Ánh
1.1	Lê Văn Vui	13.000	0,11%	13.000	26.000	Tổng Giám đốc
1.2	Phạm Ánh	3.500	0,03%	3.500	7.000	Phó Tổng Giám đốc
2	CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	4.398.990	36,66%	4.398.990	8.797.980	Người đại diện: Hà Trọng Bình
2.1	Hà Trọng Bình	-	-	-	-	TV.HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Nguồn: CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị (cập nhật theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023 ngày 28/06/2023)

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Lê Văn Vui	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Hà Huệ Hải	Thành viên HĐQT kiêm TGD
3	Ông Nguyễn Hữu Tú	Thành viên HĐQT
4	Ông Hà Trọng Bình	Thành viên HĐQT
5	Ông Trịnh Xuân Tiến	Thành viên HĐQT

3.1.1 Ông Lê Văn Vui – Chủ tịch Hội đồng quản trị,

- Họ và Tên: **LÊ VĂN VUI**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 30/03/1967
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Nông Nghiệp
- Quá trình công tác:
 - Từ 05/1990 – 05/1996 : Cán bộ kỹ thuật Công ty cao su Bình Long.
 - Từ 06/1996 – 11/2005 : Phó Giám đốc Nông trường Quản Lợi – Công ty Cao su Bình Long.
 - Từ 12/2002 – 06/2010 : Giám đốc Nông trường Quản Lợi – Công ty Cao su Bình Long.
 - Từ 07/2010 – 10/2011 : Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Nông trường Quản Lợi – Công ty Cao su Bình Long.
 - Từ 11/2011 – 12/2013 : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
 - Từ 05/2013 – 09/2018 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
 - Từ 01/2014 đến nay : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
 - Từ 09/2018 đến nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long
- Số cổ phiếu nắm giữ: 3.972.995 cổ phiếu, chiếm 33,11% vốn điều lệ.
- Đại diện vốn của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long: đại diện 3.959.995 cổ phiếu, chiếm 32,00% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 13.000 cổ phần, chiếm 0,11% vốn điều lệ
- Thông tin của những người có liên quan:

TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Trần Thị Kim Thanh	Vợ	070166095310	04/05/2021	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và	24.550	0,20%

TÊN CÁ NHÂN/ TÓ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
				DLQG về dân cư		
Lê Trần Hồng Phụng	Con	070193008206	10/05/2021	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Trần Thị Dư	Mẹ	079149002279	27/02/2021	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Lê Văn Cừ	Cha	079044000851	08/03/2019	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Lê Thị Tinh	Chị	079168038703	09/08/2021	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Lê Tấn Tài	Em ruột	079071011751	21/12/2021	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Nguyễn Thị Phương	Em Dâu	079177017138	24/04/2021	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Lê Thị Lộc	Em ruột	079172006161	11/01/2022	Cục Cảnh sát ĐKQL	0	0,00%



TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
				cư trú và DLQG về dân cư		
Phù Quốc Nhơn	Em rể	054071000021	14/06/2022	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Lê Thị Thọ	Em ruột	079174001048	12/04/2016	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Trịnh Phi Nhanh	Em rể	290449439	23/06/2008	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Lê Văn Phương	Em ruột	079080015497	16/04/2021	Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	0	0,00%
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3800100168-1	thay đổi lần thứ 6 ngày 04/12/2018	Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước	3.959.995	33,00%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn

điều lệ: không có

+ Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3:

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ tức	Cổ phiếu Esop	
					Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2020	22.000.000	24.000.000	22.000.000	65.000.000	-	-
2021	-	24.000.000	22.000.000	26.000.000	-	-
2022	-	24.000.000	20.000.000	26.000.000	-	-

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

3.1.2 Ông Hà Huệ Hải - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: **HÀ HUỆ HẢI**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 10/7/1963
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 09/1979 – 02/1980 : Nhân viên kế toán CTCS Dầu Tiếng.
 - Từ 03/1980 – 03/1988 : Nhân viên Thống kê, Kế toán, trợ lý nông trường – Công ty Cao su Bình Long.
 - Từ 04/1988 – 10/2004 : Kế toán Phòng TCKT Công ty Cao su Bình Long.
 - Từ 11/2004 – 12/2005 : Phó phòng Tài chính kế toán Công ty Cao su Bình Long.
 - Từ 01/2006 – 12/2011 : Chánh văn phòng – Công ty Cao su Bình Long.
 - Từ 01/2012 – 02/2015 : Chánh văn phòng – Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
 - Từ 03/2015 – 12/2018 : Bí thư Đảng bộ, Giám đốc NT Bình Minh – Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
 - Từ 01/2019 – 02/2020 : Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
 - Từ 03/2020 đến nay : Bí thư Chi bộ, Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần



Khu công nghiệp Cao su Bình Long.

- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Bí thư Chi bộ, Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin của những người có liên quan:

TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Hà Ngọc Thảo	Con	074178001921	16/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hà Lê Nguyên	Con	074080004680	08/05/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hà Lê Ngọc Thùy	Con	070183006856	27/12/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hà Lê Ngọc An	Con	070185006296	28/06/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hà Lê Sơn	Con	070087008814	30/10/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hà Thị Phước	Chị	280301035	12/12/1979	CA Sông Bé	0	0,00%
Hà Thị Nga	Chị	074160001504	24/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

- + Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: không có
- + Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3:

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ phiếu Esop	
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2020	361.920.000	12.000.000	-	-	-
2021	276.203.981	24.000.000	35.000.000	-	-
2022	415.385.482	24.000.000	37.000.000	-	-

- + Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

3.1.3 Ông Nguyễn Hữu Tú – Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: NGUYỄN HỮU TÚ
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 01/05/1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

• Từ 10/1995 - 1998	:	Cán bộ kỹ thuật xưởng chế biến, XN CKCB Quản lợi Công ty Cao su Bình Long
• Từ 1998 -5/2005	:	Lần lượt giữ các chức vụ: Xưởng phó kiểm tổ trưởng SVR Xưởng chế biến, Trợ lý kỹ thuật, Bí thư đoàn cơ sở XNCKCB 30/4 Cty Cao su Bình Long
• Từ 5/2005 - 01/2006	:	Chuyên viên Phòng đầu tư – Xây dựng cơ bản Công ty Cao su Bình Long

**Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng**

• Từ 01/2006 - 09/2011	:	Phó phòng Đầu tư Xây dựng cơ bản Công ty TNHH MTV cao su Bình Long; Bí thư đoàn TNCS HCM- Phó chủ tịch công đoàn Khối cơ quan Công ty, UVBTV Đoàn TN Cty TNHH MTV cao su Bình Long.
• Từ 10/2011 - 5/2015	:	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Khu Công nghiệp su Bình Long. UVBCH Công đoàn Cty CP KCN cao su Bình Long.
• Từ 06/2015 - 02/2017	:	Bí thư chi bộ, Trưởng phòng Hành chính Quản trị Công ty TNHH MTV cao su Bình Long
• Từ 03/2017- 04/2021	:	Bí thư Đảng ủy, Giám đốc Nông trường cao su Xa Cam
• Từ 04/2021 đến nay	:	Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long
• Từ 10/2021 đến nay	:	Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long
• Từ 28/06/2023 - nay	:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.

- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long
- Số cổ phiếu nắm giữ: 824.399 cổ phiếu, chiếm 6,87% vốn điều lệ
- Đại diện vốn của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long: 824.399 cổ phiếu, chiếm 6,87% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin của những người có liên quan:

TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Mai Thị Ngọc Dung	Vợ	075177000817	25/03/2021	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Hữu Huân	Con	070099006984	10/05/2021	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%

TÊN CÁ NHÂN/TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/CCCD/ĐKKD	NGÀY CẤP	NOI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Nguyễn Mai Tú Linh	Con	070307008952	04/05/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Thị Mai	Chị ruột	025157002474	22/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Minh Tuấn	Anh ruột	079061008094	13/01/2022	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Thị Bích Khanh	Chị ruột	130193980	13/09/2008	CA. Tỉnh Phú Thọ	0	0,00%
Nguyễn Thị Khánh	Chị ruột	025167002744	19/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Thị Thiết	Chị ruột	025169014426	28/06/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Quý Sừ	Em ruột	025073011611	10/07/2022	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Lê Hữu Kiên	Anh rể	025055008198	03/05/2022	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%

TÊN CÁ NHÂN/TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/CCCD/ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
				hội		
Trần Thị Vân Thi	Chị dâu	079164033416	10/05/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Ngọc Vân	Anh rể	025061002296	22/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Lê Văn Kiểm	Anh rể	025064000824	07/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Trịnh Thị Kim Liên	Em dâu	038174018362	10/07/2022	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long	Thành viên HĐQT, Phó TGD Công ty	3800100168-1	thay đổi lần thứ 6 ngày 04/12/2018	Sở Kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước	3.959.995	33,00%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: không có
 - + Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3: không có
 - + Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty

hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

3.1.4 Ông Hà Trọng Bình – Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: **HÀ TRỌNG BÌNH**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 20/08/1963
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
- Quá trình công tác:
 - Từ 07/1985 – 11/1985 : Cán bộ kỹ thuật, phòng cơ khí chế biến, Công ty Cao su Bình Long, Bình Phước.
 - Từ 12/1985 – 06/1986 : Cán bộ kỹ thuật- xí nghiệp cơ khí chế biến, Công ty Cao su Bình Long.
 - Từ 07/1986 – 09/1989 : Phó giám đốc Kỹ thuật xí nghiệp cơ khí, Công ty Cao su Bình Long. kiêm Bí thư chi đoàn.
 - Từ 10/1989 – 11/1995 : Kỹ sư trưởng, Trưởng ban khoa học kỹ thuật xí nghiệp cơ khí chế biến, Công ty Cao su Bình Long.
 - Từ 12/1995 – 10/2018 : Phó giám đốc kỹ thuật, xí nghiệp cơ khí- chế biến.
 - Từ 10/2018 đến nay : Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên.
 - Từ 12/2018 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
 - Từ 06/2019 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên.
- Số cổ phiếu nắm giữ: 4.398.990 cổ phiếu, chiếm 36,66% vốn điều lệ
- Đại diện vốn của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên: 4.398.990 cổ phiếu, chiếm 36,66% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quy định của Công ty
- Thông tin của những người có liên quan:



Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng

TÊN CÁ NHÂN/ TỜ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Trịnh Thị Luyến	Vợ	285234896	23/11/2017	CA Bình Phước	0	0,00%
Hà Thảo Nguyên	Con ruột	285318640	27/04/2013	CA Bình Phước	0	0,00%
Hà Nhật Minh	Con ruột	285585740	28/06/2012	CA Bình Phước	0	0,00%
Hà Trọng Tấn	Con ruột	còn nhỏ			0	0,00%
Hà Ngọc Hùng	Anh ruột	1737707799	24/12/2010	CA Thanh Hóa	0	0,00%
Lê Thị Chức	Chị dâu	38152022713	15/08/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hà Trọng Tân	Anh ruột	171771849	13/01/2016	CA Thanh Hóa	0	0,00%
Mai Thị Tuyết	Chị dâu	38159004960	30/01/2019	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hà Thị Tú	Chị ruột	170093276	13/05/2008	CA Thanh Hóa	0	0,00%
Lê Đăng Giáo	Anh rể	38059007982	22/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hà Thị Thanh	Chị ruột	38161001949	13/03/2017	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Vũ Trọng	Anh rể	38054014764	20/08/2021	Cục Cảnh	0	0,00%

TÊN CÁ NHÂN/TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/CCCD/ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Hoàng				sát quản lí hành chính về trật tự xã hội		
CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	3700621209	thay đổi lần thứ 12 ngày 24/04/2023	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương	4.398.990	36,66%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: không có
 - + Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3:

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ phiếu Esop	
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2020	-	18.000.000	19.000.000	-	-
2021	-	18.000.000	20.000.000	-	-
2022		18.000.000	18.000.000	-	-

- + Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: Công ty CP KCN Nam Tân Uyên, chức vụ Tổng giám đốc

3.1.5 Ông Trịnh Xuân Tiến - Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và Tên: **TRỊNH XUÂN TIẾN**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 27/12/1975



Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế Luật
- Quá trình công tác:
 - Từ 1998 : Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
 - Từ 2018 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
 - Từ 2022 đến nay : Trưởng phòng Kế hoạch – Đầu tư Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Trưởng phòng Kế hoạch – Đầu tư Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin của những người có liên quan:

TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Đỗ Thị Dân	Vợ	034180010222	-	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Trịnh Đăng Khoa	Con	070206001674	-	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Trịnh Đăng Linh	Con	070308005262	-	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Trịnh Thị Yến	Em	174524160	-	CA. Thanh	0	0,00%

TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
				Hoá		
Trịnh Thị Yến Nhi	Em	070199000021	-	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Bá Giang	Em rể	38074012040	-	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Vũ Thị Gấm	Mẹ Vợ	285481642	-	CA. Bình Phước	0	0,00%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

- + Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: không có
- + Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3:

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ phiếu Esop	
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2020	-	18.000.000	19.000.000	-	-
2021	-	18.000.000	20.000.000	-	-
2022	-	18.000.000	18.000.000	-	-

- + Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

3.2. Ban kiểm soát (cập nhật theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023 ngày 28/06/2023)

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Vũ Mạnh Xuân Tùng	Trưởng BKS
2	Ông Hoàng Văn Xuyên	Thành viên BKS
3	Ông Lê Đức Lê Văn	Thành viên BKS

3.2.1 Ông Vũ Mạnh Xuân Tùng - Trưởng BKS

- Họ và Tên: **VŨ MẠNH XUÂN TÙNG**

- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh: 14/01/1974

- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ văn hoá: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

- Quá trình công tác:

- Từ 1999 - 2007 : Kế toán trưởng tại Công ty TNHH An Phú Thịnh.
- Từ 07/2007 – 12/2008 : Trưởng phòng Công ty TNHH Khumho Việt Nam.
- Từ 03/2009 – 05/2016 : Kế toán trưởng Công ty CP Cao su Bình Long – Tà Thiết.
- Từ 06/2016 đến nay : Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.

- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Trưởng Ban kiểm soát

- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

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

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

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quy định của Công ty

- Thông tin của những người có liên quan:

TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Vũ Mạnh Khang	Cha				0	0,00%
Đỗ Thị Mỹ An	Mẹ	46141000121	27/03/2021	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự	0	0,00%

TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
				xã hội		
Nguyễn Thị Tú Dung	Vợ	70182000526	29/03/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Vũ Đức Thuận	Con	70204000911	27/03/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Vũ Ngọc Mỹ Tâm	Con nhỏ	Con nhỏ		Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Vũ Mạnh Tùng	Anh	46065008221	09/08/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Vũ Mạnh Tiến Tùng	Anh	285361606	24/05/2008	Công an tỉnh Bình Phước	0	0,00%
Vũ Mạnh Thanh Tùng	Anh	48069000355	25/03/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: không có
 - + Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3:

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ phiếu Esop	
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2020	350.780.000	-	17.000.000	-	-
2021	224.815.276	-	33.000.000	-	-
2022	334.737.752	-	34.000.000	-	-

- + Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

3.2.2 Ông Hoàng Văn Xuyên – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và Tên: HOÀNG VĂN XUYỀN
- Giới tính: Nam
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 05/7/1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 08/2001 – 04/2010 : Nhân viên Phòng Tài chính – Kế toán Công ty Cao su Lộc Ninh.
 - Từ 04/2010 – 02/2020 : Nhân viên Phòng Tài chính – Kế toán Công ty TNHH MTV Cao su Lộc Ninh.
 - Từ 03/2020 – 05/2020 : Phó Phòng Tài chính – Kế toán Công ty TNHH MTV Cao su Lộc Ninh.
 - Từ 05/2020 – 01/2021 : Phục trách Phòng Tài chính – Kế toán Công ty TNHH MTV Cao su Lộc Ninh.
 - Từ 06/2020 đến nay : Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
 - Từ 02/2021 đến nay : Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính – Kế toán Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long.
 - Từ 18/03/2022 đến nay : TV.HDQT độc lập Công ty CP chế biến Gỗ Thuận An.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính – Kế toán Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long; TV.HDQT độc lập Công ty CP chế biến Gỗ Thuận An.
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin của những người có liên quan:

TÊN CÁ NHÂN/ TÊN CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Hoàng Văn Loan	Cha	Đã mất			0	0,00%
Lê Thị Tài	Mẹ	280361788	01/06/2010	CA Bình Dương	0	0,00%
Trương Đức Khôi	Bố vợ	030055006207	29/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Phùng Thị Phương	Mẹ vợ	030158009972	29/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Trương Thị Chuyên	Vợ	285836469	27/09/2018	CA Bình Phước	0	0,00%
Hoàng Thanh Tâm	Anh	038055000542	25/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hoàng Thanh Lý	Anh	Đã mất			0	0,00%
Hoàng Thị Thuyết	Chị	038164010773	11/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hoàng Thị Mai	Chị	Đã mất			0	0,00%
Hoàng Thị Oanh	Chị	038168010082	10/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hoàng Văn Tạc	Anh	280496641	31/07/2013	CA. Bình Dương	0	0,00%

TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NOI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Cao Tươi Thẩm	Anh rể	038068011094	11/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Hữu Thuyết	Anh rể	045064001192	24/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Mai Trung Hoà	Anh rể	038064010799	10/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Hoàng Thị Vinh	Chị Dâu	038160009902	10/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Lê Thị Hoàng	Chị Dâu	038156019749	23/02/2022	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: không có
 - + Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3:

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ phiếu Esop	
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2020	-	6.000.000	-	-	-
2021	-	12.000.000	18.000.000	-	-
2022	-	12.000.000	17.000.000	-	-

- + Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

3.2.3 Ông Lê Đức Lê Văn – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và Tên: **LÊ ĐỨC LÊ VĂN**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 20/08/1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
 - Từ 2011 - 2023 : Phó phòng Đầu tư - Xây dựng Công ty cổ phần KCN Nam Tân Uyên
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Phó phòng Đầu tư - Xây dựng Công ty cổ phần KCN Nam Tân Uyên
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin của những người có liên quan:

TÊN CÁ NHÂN/TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Lê Đức Tân	Cha	052053005972	09/5/2021	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Lê Thị Huệ	Mẹ	052160011479	09/5/2021	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Lê Đức Vương	Anh	052083012534	09/5/2021	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Huỳnh Thị Luyện	Chị dâu	052185005246	09/5/2021	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Lê Hoàng Vy	Em ruột	052190016363	09/5/2021	Cục Cảnh sát quản lí hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%

TÊN CÁ NHÂN/ TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Hồ Đắc Duy	Em rể	052088002384	09/5/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Lê Hoàng Việt	Em ruột	215204369	09/7/2008	C.A tỉnh Bình Định	0	0,00%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: không có
 - + Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3:

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ tức	Cổ phiếu Esop	
					Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2020	-	12.000.000	17.000.000	750.000	-	-
2021	-	12.000.000	18.000.000	140.000	-	-
2022	-	12.000.000	17.000.000	140.000	-	-

- + Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

3.3 Ban Tổng Giám đốc

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Hà Huệ Hải	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
2	Ông Huỳnh Văn Thi	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Lê Văn Trung	Kế toán trưởng

3.3.1 Ông Hà Huệ Hải - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Xem Phần VI, Mục 3.1.2

3.3.2 Ông Huỳnh Văn Thi – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và Tên: **HUỶNH VĂN THI**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 23/04/1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
 - Từ 07/2008 – 08/2010 : Nhân viên Phòng XD/CB Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
 - Từ 08/2010 – 09/2016 : Trưởng phòng XD/CB, Phó Bí thư Chi bộ, Phó Chủ tịch Công đoàn cơ sở Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
 - Từ 10/2016 đến nay : Phó Tổng Giám đốc, Phó Bí Thư Chi bộ, Chủ tịch Công đoàn cơ sở Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc, Phó Bí Thư Chi bộ, Chủ tịch Công đoàn cơ sở
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Thông tin của những người có liên quan:

TÊN CÁ NHÂN/TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/CCCD/ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Nguyễn Thị Đào	Mẹ	052159010304	28/06/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Huỳnh Thanh Quang	Anh ruột	052075006628	13/07/2022	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Trần Thị Kim Tuyền	Chị dâu	052183014182	09/08/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật	0	0,00%

TÊN CÁ NHÂN/ TỜ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
				tự xã hội		
Huỳnh Thị Mai	Chị ruột	052176019163	28/06/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Huỳnh Thị Hạnh	Chị ruột	052179019208	28/06/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Nguyễn Văn Phúc	Anh rể	211578148	20/06/2020	CA Bình Định		0,00%
Huỳnh Minh Hải	Em ruột	052087013993	11/08/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Lê Thị Hoàng Thảo	Vợ	070185001924	08/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%
Huỳnh Lê Huy	Con	Không có			0	0,00%
Huỳnh Lê Thảo Ngân	Con	Không có			0	0,00%
Lê Văn Sót	Bố vợ	285412648	17/04/2009	CA Bình Phước	0	0,00%
Hoàng Thị Lan	Mẹ vợ	285122284	18/04/2009	CA Bình Phước	0	0,00%
Đào Anh Cường	Anh rể	035081004533	09/04/2021	Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội	0	0,00%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

- Lợi ích liên quan đối với Công ty:

+ Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn

điều lệ: không có

+ Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3:

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ phiếu Esop	
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2020	384.190.000	-	17.000.000	-	-
2021	244.288.837	-	33.000.000	-	-
2022	368.078.765	-	34.000.000	-	-

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

3.3.3 Ông Lê Văn Trung – Kế toán trưởng

- Họ và Tên: **LÊ VĂN TRUNG**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 30/10/1966
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 1990 - 1995 : Nhân viên Phòng TC - KT huyện Bình Long
 - Từ 1995 - 2003 : Kế toán BHXH huyện Bình Long
 - Từ 2003 - 2004 : Phó Giám đốc BHXH huyện Bình Long
 - Từ 2004 - 2010 : Giám đốc BHXH huyện Chợ Thành
 - Từ 2011 đến nay : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long.
- Chức vụ hiện nay tại Công ty: Kế toán trưởng
- Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Thông tin của những người có liên quan:

TÊN CÁ NHÂN/TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NƠI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Phạm Thị	Mẹ	285481532	20/05/2010	CA Bình	0	0,00%



TÊN CÁ NHÂN/ TỜ CHỨC CÓ LIÊN QUAN	QUAN HỆ	SỐ CMND/ CCCD/ ĐKKD	NGÀY CẤP	NOI CẤP	SỐ LƯỢNG CP CÁ NHÂN/ ĐẠI DIỆN SỞ HỮU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Huyềnh				Phước		
Vũ Xuân Bằng	Bố vợ	164035086	17/05/2012	CA Bình Phước	0	0,00%
Vũ Thị Luyên	Vợ	037165002659	27/03/2021	CA Bình Phước	12.100	0,10%
Lê Trọng Kiên	Con	285419819	29/04/2010	CA Bình Phước	0	0,00%
Lê Trọng Cường	Con	0700096000474	27/03/2021	CA Bình Phước	0	0,00%
Lê Thị Na	Em	285128701	20/09/2002	CA Bình Phước	0	0,00%
Lê Thị Xum	Em	285476666	24/04/2010	CA Bình Phước	0	0,00%
Lê Thị Hợp	Em	285006018	23/11/2010	CA Bình Phước	0	0,00%
Trần Văn Huỳnh	Anh rể	285146254	13/09/2012	CA Bình Phước	20.000	0,17%
Trương Tất Soạn	Em rể	285241777	30/04/2010	CA Bình Phước	0	0,00%
Lý Thanh Tâm	Em rể	-	-	-	0	0,00%
Lê Trung Dũng	Em rể	-	-	-	0	0,00%

- Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty:
 - + Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TCPH, các công ty con của TCPH, công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ: không có
 - + Thù lao và các khoản lợi ích khác nhận được từ MH3:

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ phiếu Esop	
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2020	350.780.000	-	17.000.000	-	-

Năm	Tiền Lương (đồng)	Thù lao (đồng)	Phúc lợi (đồng)	Cổ phiếu Esop	
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)
2021	226.344.076	-	33.000.000	-	-
2022	333.208.952		34.000.000	-	-

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty: không có

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

- Loại cổ phiếu:** cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 12.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 120.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi tỷ đồng)
- Giá chào bán:** 28.000 đồng/cổ phiếu
- Phương pháp tính giá:** theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, đã quyết định giá chào bán là 28.000 đồng/cổ phiếu trên cơ sở đã so sánh với giá trị sổ sách và giá trị thị trường của cổ phiếu CTCP Khu Công Nghiệp Cao Su Bình Long và căn cứ nhu cầu vốn của Công ty trong đợt chào bán cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông thực hiện quyền.

7. Phương thức phân phối

- Tỷ lệ thực hiện quyền: **1:1** (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cứ một cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được nhận 01 quyền mua và cứ 01 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phiếu mới).

Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông Nguyễn Văn A đang sở hữu 700 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới chào bán thêm tương ứng $(700:1) \times 1 = 700$ cổ phiếu (không phát sinh cổ phiếu lẻ).

- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho một hoặc nhiều người/tổ chức khác, bên nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho bên thứ ba.
- Điều kiện và hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm là 1:1 nên sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ khi thực hiện quyền.
- Phương án xử lý số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết: Việc xử lý cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền, không nộp tiền mua phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và tuân thủ quy định về đầu tư góp vốn vào công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020.

✓ Số cổ phiếu không phân phối hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua (nếu có) được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí, phương thức phân phối, giá chào bán (với điều kiện phải lớn hơn hoặc bằng 28.000 đồng/CP) và số lượng cổ phiếu phân phối lại này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

- ✓ Trong trường hợp 02 cổ đông lớn sau được HĐQT lựa chọn tham gia mua cổ phần được phân phối lại từ số cổ phiếu không phân phối hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua, **dẫn đến tỷ lệ sở hữu của đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 35 Luật Chứng khoán thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai, cụ thể:**

1. Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long

- GCNĐKDN số: 3800100168-1

- Địa chỉ: Quốc lộ 13, Phường Hưng Chiến, Thị xã Bình Long, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam

- Tỷ lệ sở hữu MH3 tại ngày 26/04/2023: 39,87%

2. Công ty cổ phần KCN Nam Tân Uyên

- GCNĐKDN số: 3700621209

- Địa chỉ: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

- Tỷ lệ sở hữu MH3 tại ngày 26/04/2023: 36,66%

- ✓ Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán. HĐQT cân nhắc lựa chọn và điều chỉnh phương án sử dụng vốn để đảm bảo không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không có

Phương thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Không có

Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu:

+ Phương thức đăng ký

Trên cơ sở danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu do VSD cung cấp:

- Đối với cổ đông đã lưu ký: Làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu tại các thành viên lưu ký (TVLK) nơi mở tài khoản lưu ký và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký: Làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua tại Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Cao Su Bình Long - Ấp 3A, Xã Minh Hưng, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước, Việt Nam và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa.

+ Phương thức thanh toán

Toàn bộ số tiền thực hiện mua cổ phiếu, các cổ đông, người tham gia mua phải nộp vào tài khoản phong tỏa của đợt chào bán với thông tin chi tiết như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long
- Số tài khoản: 127000015081
- Nơi mở: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước – Phòng Giao dịch Chơn Thành

Thời gian đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu tối thiểu 20 (hai mươi) ngày.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Bước 1: Công bố thông tin

Trong thời hạn 07 (ngày) làm việc kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực, tổ chức phát hành công bố Bản thông báo phát hành trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp theo quy định tại khoản 3 Điều 25 Luật Chứng khoán và công bố thông tin trên trang thông tin điện tử của tổ chức phát hành, Sở giao dịch chứng khoán. Bản cáo bạch chính thức phải được đồng thời đăng tải trên trang thông tin điện tử của tổ chức phát hành và Sở giao dịch chứng khoán.

Bước 2: Xác định danh sách người sở hữu chứng khoán được hưởng quyền

Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin phát hành, Tổ chức phát hành sẽ gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền đến Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD). Tổ chức phát hành phối hợp với VSD xác định ngày đăng ký cuối cùng và danh sách người sở hữu chứng khoán được hưởng quyền.

Bước 3: Phân bổ và thông báo quyền mua

Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, VSD và các Thành viên lưu ký sẽ gửi "Thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán đến nhà đầu tư".

Đồng thời, Tổ chức phát hành gửi cho người sở hữu chứng khoán chưa lưu ký Thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán.

Bước 4: Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu

Trên cơ sở danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu do VSD cung cấp, các Thành viên lưu ký tổ chức cho các cổ đông đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu mới phát hành; đối với trường hợp cổ đông chưa lưu ký thì sẽ đăng ký và nộp tiền tại Tổ chức phát hành.

Thời gian đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu tối thiểu 20 (hai mươi) ngày.

Bước 5: Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu

Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phần chào bán theo quyền mua và được phép tự do chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác nhưng chỉ chuyển nhượng một lần trong thời gian thực hiện quyền theo quy định.

Quyền mua cổ phiếu được thực hiện chuyển nhượng tối thiểu 18 (mười tám) ngày kể từ ngày các Thành viên lưu ký và Công ty gửi Thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán cho nhà đầu tư.

Việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán cho người sở hữu chứng khoán lưu ký được thực hiện tại Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng mở tài khoản lưu ký.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký, thủ tục chuyển nhượng quyền mua và đăng ký đặt mua chứng khoán do Tổ chức phát hành trực tiếp thực hiện.

Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và Công ty không phải thanh toán cho người sở hữu quyền mua bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền của cổ đông.

Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần.

Bước 6: Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu chào bán thêm

Trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn đặt mua chứng khoán chào bán thêm, VSD gửi "Danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán chào bán thêm" đối với chứng khoán lưu ký cho Tổ chức phát hành và chuyển tiền đặt mua vào tài khoản phong tỏa.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký, Tổ chức phát hành trực tiếp tổng hợp Danh sách nhà đầu tư đăng ký mua chứng khoán phát hành thêm.

Bước 7: Báo cáo kết quả đợt chào bán

Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc sau khi kết thúc đợt chào bán, tổ chức phát hành sẽ lập báo cáo kết quả đợt chào bán gửi UBCKNN, đồng thời, thực hiện công bố thông tin cần thiết, hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký số cổ phiếu chào bán thêm.

Bước 8: Chuyển giao cổ phiếu

Sau khi kết thúc đợt chào bán, toàn bộ số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Đối với chứng khoán lưu ký: VSD phân bổ cổ phiếu chào bán thêm vào tài khoản lưu ký của Thành viên lưu ký mở tài khoản trực tiếp.

Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Công ty sẽ cấp Sổ/Giấy chứng nhận sở hữu chứng khoán cho người sở hữu chứng khoán chưa lưu ký.

10. Phương thức thực hiện quyền đối với trường hợp chào bán cổ phiếu ưu đãi: Không có

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu:

Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ phát hành có quyền từ chối quyền mua hoặc được chuyển nhượng 01 (một) lần quyền mua của mình trong thời gian quy định. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho người khác. Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng.

Số cổ phiếu không phân phối hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua (nếu có): được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đối tượng phân phối, tiêu chí, phương thức phân phối, giá chào bán (với điều kiện phải lớn hơn hoặc bằng 28.000 đồng/CP) và số lượng cổ phiếu phân phối lại này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Số tiền thu được từ đợt chào bán này sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết như sau:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long
- Số tài khoản: 127000015081
- Nơi mở: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước – Phòng Giao dịch Chơn Thành

13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành: Không áp dụng.

14. Hủy bỏ đợt chào bán:

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán dự kiến là 97% số lượng cổ phiếu chào bán, tương ứng số lượng cổ phiếu chào bán thành công tối thiểu là 11.640.000 cổ phiếu. Trong trường hợp, tỷ lệ chào bán thành công của đợt chào bán không đạt 97% thì đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ bị hủy bỏ.

Trong trường hợp UBCKNN quyết định hủy bỏ chào bán cổ phiếu ra công chúng theo quy định tại điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ, MH3 sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra

công chúng trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp, và phải thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ. Hết thời hạn này, MH3 phải bồi thường thiệt hại cho nhà đầu tư.

15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty theo Công văn 6064/UBCK-PTTT ngày 12/09/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Cao su Bình Long hiện nay là 0%.
- Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 26/04/2023, Công ty có 05 cổ đông nước ngoài sở hữu cổ phần của Công ty là 327.400 cổ phần chiếm 2,73% vốn điều lệ.
- Do đó, nhằm đảm bảo việc chào bán cổ phiếu trong đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu này không làm tăng tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại MH3, đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật, Hội đồng quản trị sẽ phối hợp cùng Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam thực hiện phân phối cổ phiếu chào bán thêm cho các nhà đầu tư nước ngoài theo đúng tỷ lệ nắm giữ của các nhà đầu tư tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền, đảm bảo cổ đông nước ngoài không được nhận quyền mua chuyển nhượng từ cổ đông khác.
- Ngoài ra, Hội đồng quản trị cam kết không phân phối số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua, không nộp tiền mua và số cổ phiếu lẻ cho các Nhà đầu tư nước ngoài để đảm bảo không làm tăng tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty.

16. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng... phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể như sau:

16.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty đang thực hiện áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập Doanh nghiệp là 20% tính trên thu nhập chịu thuế. Kỳ tính thuế được xác định theo năm dương lịch.

Căn cứ Nghị định 114/2020/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 25 tháng 9 năm 2020, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng.

16.2. Thuế giá trị gia tăng

Theo quy định của Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008, Luật số 32/2013/QH13, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014, Luật số 106/2016/QH13 ngày 06/04/2016 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Công ty đang áp dụng mức thuế suất 10%.

16.3. Thuế thu nhập cá nhân

Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập cổ tức: Theo quy định trong Thông tư số 111/2013/TT-BTC “Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân”, ban hành ngày 15/8/2013, nhà đầu tư sẽ phải đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ cổ tức.

Khoản thu nhập này được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn.

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Cổ tức nhận được x Thuế suất 5%

Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán: Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại khác theo quy định của Luật Chứng khoán thuộc diện thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%.

Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất 20%

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Cách tính thuế phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 0,1%

Mọi trường hợp chuyển nhượng chứng khoán không phân biệt nộp thuế theo thuế suất 0,1% hay 20% đều phải khấu trừ thuế trước khi thanh toán cho người chuyển nhượng. Căn cứ để xác định số thuế khấu trừ là giá chuyển nhượng chưa trừ các khoản chi phí nhân với thuế suất 0,1%.

16.4. Thuế thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán đối với Nhà đầu tư tổ chức

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.

Tổ chức nước ngoài: tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

16.5. Thuế thu nhập từ cổ tức đối với Nhà đầu tư tổ chức

Doanh nghiệp được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập Doanh nghiệp 2008.

16.6. Các loại thuế khác

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê đất, thuế môn bài, phí, lệ phí, ... của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

17. Thông tin về các cam kết

Cam kết khác liên quan đến đợt chào bán: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long cam kết rằng “Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích”.

18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt:

Không có.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao Su Bình Long hiện đang xin giấy phép thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II, với quy mô 577,53 ha và có tổng mức đầu tư 2.500 tỷ đồng.

- Căn cứ theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014, quy định:

“2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;”

Theo Điều 2 Công văn số 12143/BTC-ĐT ngày 25/10/2021 của Bộ tài chính về việc lấy ý kiến cho nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao Su Bình Long thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Minh Hưng III giai đoạn II, tỉnh Bình Phước, nêu rõ yêu cầu về vốn chủ sở hữu và năng lực tài chính của nhà đầu tư đề xuất Dự án; thì vốn thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao Su Bình Long phải đảm bảo không thấp hơn 375 tỷ đồng (=2.500 tỷ đồng x 15%). Căn cứ báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021, vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao Su Bình Long tại ngày 31/12/2021 là 216,5 tỷ đồng. Do vậy Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao Su Bình Long thực hiện đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu nhằm bổ sung vốn đối ứng đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II.

- Ngoài ra, Căn cứ theo khoản 2 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2022, quy định:

“2. Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn làm chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên. Khi thực hiện kinh doanh bất động sản thì chủ đầu tư dự án phải đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

Việc xác định vốn chủ sở hữu quy định tại khoản này được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề); trường hợp là doanh nghiệp mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật.”

Do Nghị định số 02/2022/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ ngày 01 tháng 3 năm 2022, nên hiện nay, CTCP Khu Công nghiệp Cao Su Bình Long đang thực hiện các thủ tục tăng vốn trước khi được chấp thuận chủ trương đầu tư để đảm bảo thực hiện đúng quy định theo khoản 2 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022

2. Thông tin phương án khả thi

2.1 Thông tin về phương án khả thi

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn 2
- Địa điểm: Xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long
- Tổng diện tích khu đất: Khu đất quy hoạch làm dự án có diện tích 577,53 ha
- Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp theo quy hoạch được duyệt

- Tổng mức đầu tư: 2.500.000.000.000 đồng (bằng chữ: Hai ngàn năm trăm tỷ đồng) (trong trường hợp được Thủ tướng chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư) chi tiết tổng mức đầu tư như sau:

TT	NỘI DUNG	THÀNH TIỀN (ĐỒNG)
I	Xây lắp	1.335.658.000.000
1	San nền	137.039.000.000
2	Đường giao thông	444.412.000.000
3	Cây xanh	36.324.000.000
4	Thoát nước mưa	333.357.000.000
5	Thoát nước thải	72.333.000.000
6	Trạm xử lý nước thải	107.000.000.000
7	Cấp nước	33.002.000.000
8	Thông tin liên lạc	9.632.000.000
9	Cấp điện	121.786.000.000
10	Điện chiếu sáng	40.772.000.000
II	Thiết bị	164.800.000.000
1	Chiếu sáng	2.800.000.000
2	Cấp điện	55.000.000.000
3	Trạm xử lý nước thải	107.000.000.000
III	Quản lý dự án	13.430.000.000
IV	Tư vấn đầu tư	36.572.000.000
V	Bồi thường, hỗ trợ GPMB	751.000.000.000
VI	Chi phí khác	14.615.000.000
VII	Chi phí dự phòng	183.373.000.000
	Tổng mức đầu tư	2.500.000.000.000

Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II thu xếp cung ứng bằng nguồn vốn của Chủ đầu tư, vốn vay tín dụng từ ngân hàng thương mại, chi tiết cơ cấu nguồn vốn như sau:

❖ **Vốn góp chủ sở hữu để thực hiện Dự án:**

STT	NỘI DUNG	GIÁ TRỊ (tỷ đồng)
1	Nguồn vốn CSH tại ngày 31/12/2021	216

2	Nguồn vốn CSH có thể sử dụng cho dự án mới	51
3	Nhu cầu vốn CSH tối thiểu cho dự án mới (2.500 tỷ đồng x 15% = 375 tỷ đồng)	375
4	Vốn chủ sở hữu cần bổ sung (3-2)	324
5	Chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo giá 28.000 đồng/cp (tỷ lệ 1/1)	336
6	Tổng vốn CSH cho dự án mới (5+2)	387
7	Vốn CSH sau khi chào bán thêm cổ phần (5+1)	552

Như vậy, khi hoàn thành tăng vốn thuộc chủ sở hữu của Công ty đủ để tham gia vào Dự án mới là 387 tỷ đồng.

❖ **Vốn từ nguồn khác:**

Vốn lưu động ròng tại ngày 31/12/2021 là khoảng 500 tỷ đồng (vốn chủ sở hữu + nợ dài hạn – tài sản dài hạn = 216 + 647 – 364). Công ty đang thực hiện dự án với tổng mức đầu tư được phê duyệt là 289 tỷ đồng, đã thực hiện khối lượng thi công các công trình hơn 90%. Dự kiến dự án đang thực hiện cần chi phí khoảng 50 tỷ đồng nữa là hoàn thành.

Do đó, vốn từ nguồn khác để sử dụng cho dự án mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II là 450 tỷ đồng (500 – 50).

❖ **Vốn tài trợ:**

Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 1.663.000.000.000 đồng (Một ngàn sáu trăm sáu mươi ba tỷ đồng chẵn). Đã có cam kết cấp hạn mức của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương tối đa là 2.125.000.000.000 đồng (Hai ngàn một trăm hai mươi lăm tỷ đồng chẵn).

- Hiệu quả kinh doanh, khai thác dự án:

STT	HIỆU QUẢ DỰ ÁN	GIÁ TRỊ (tỷ đồng)
1	NPV	78,00
2	IRR	8,63%
3	Tổng Doanh thu	10.114,36
4	Doanh thu cho thuê	6.333,89
5	Doanh thu dịch vụ	3.780,47
6	Tổng chi phí hoạt động	(3.300,16)
7	Chi phí quản lý	(1.034,94)
8	Chi phí bán hàng	(10,00)
9	Chi phí duy tu bảo dưỡng	(402,12)

10	EBIT	6.814,20
11	Lãi Vay	(480,12)
12	Khấu hao	(2.455,96)
13	Lợi nhuận trước thuế	4.762,69
14	Thuế TNDN	(848,02)
15	Lợi nhuận ròng	3.914,67

2.2 Cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng

Căn cứ vào nhu cầu vay vốn của CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn 2, ngày 29/7/2021, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương (Vietcombank) đã gửi Công ty Văn bản số 896/BDU-KHDN, trong đó Vietcombank cam kết cấp cho Công ty các khoản tín dụng với tổng giá trị tối đa là 2.125.000.000.000 đồng (Hai ngàn, một trăm hai mươi lăm tỷ đồng chẵn) để Công ty thực hiện dự án trên.

2.3 Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:

Không có

3. Tình hình triển khai dự án

3.1 Cơ sở pháp lý để triển khai dự án:

Dự án được lập dựa trên cơ sở Văn bản số 45/TTg-CN, ngày 14/01/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc bổ sung quy hoạch các Khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh Bình Phước đến năm 2020. Theo đó, Thủ tướng chính phủ đồng ý bổ sung quy hoạch Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II với diện tích là 577,53 ha tại xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Hiện tại UBND tỉnh Bình Phước đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 theo Quyết định số 832/QĐ-UBND ngày 30/3/2021 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II. Đồng thời đồ án quy hoạch đã được hoàn thiện trên cơ sở đã lấy ý kiến của Bộ Xây Dựng (Công văn số 4072/BXD-QHKT ngày 01/10/2021 của Bộ XD về việc ý kiến đồ án QHPK XD tỉ lệ 1/2000 KCN Minh Hưng III giai đoạn II, tỉnh Bình Phước) và ý kiến của các Sở ngành địa phương của tỉnh Bình Phước.

Ngày 23/06/2023, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long đã nhận được Báo cáo thẩm định số 4638/BC-BKHĐT ngày 15/06/2023 về Hồ sơ quyết định chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Minh Hưng III giai đoạn 2, tỉnh Bình Phước của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Theo tinh thần của Công văn, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao su Bình Long sẽ tiếp tục hoàn thiện hồ sơ với UBCKNN để hoàn tất các thủ tục tăng vốn, nhằm đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu đáp ứng điều kiện giao đất, cho thuê đất, điều kiện kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3.2 Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại:

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang chờ được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II, nên các phạm vi công việc như trên chưa được tiến hành.

Kế hoạch dự kiến:

Tổng diện tích đầu tư là 577,53 ha, tổng mức đầu tư là 2.500 tỷ đồng thực hiện đầu tư trong vòng 6 năm (2022-2027), bao gồm 02 phân kỳ:

❖ **Phân kỳ thứ 1: Năm 2022 – 2025:**

- Thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư, chi trả bồi thường, hỗ trợ diện tích cao su theo phương án bồi thường hỗ trợ tái canh định được phê duyệt.
- Diện tích đầu tư giai đoạn 1 là 483,40 ha, nằm ở phía Nam của KCN bao gồm cả phần diện tích đất thương mại dịch vụ; đất kho tàng bến bãi; đất Hạ tầng kỹ thuật và đất khu công nghiệp
- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật kết nối từ đường trục chính Bắc - Nam lưu vực phía Nam và phía Bắc của KCN; Đường trục chính đường Minh Hưng - Minh Thạnh nối đường N11 của KCN Minh Hưng III hiện hữu và một số hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật cấp thoát nước, cấp điện, PCCC, thông tin liên lạc ... cần thiết nhằm đáp ứng nhu cầu thuê đất của nhà đầu tư.
- Tổng mức đầu tư phân kỳ thứ 1 dự kiến khoảng 2.282 tỷ đồng.
- Kế hoạch và tiến độ triển khai thực hiện Dự án trong phân kỳ thứ 1:
 - + Xin chấp thuận chủ trương đầu tư, thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, đền bù GPMB: trong năm 2022;
 - + Triển khai đầu tư tuyến đường trục chính của KCN cùng với hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, trạm XLNT (1 modul công suất 5.000 m³/ngày đêm): trong năm 2023;
 - + Tiếp tục triển khai các tuyến đường nhánh và hạ tầng kỹ thuật của giai đoạn 1: trong năm 2024;
 - + Hoàn thiện đầy đủ hạ tầng của phân kỳ thứ 1: trong năm 2025;

❖ **Phân kỳ thứ 2: Năm 2025 - 2027**

- Thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng hoàn thiện cho khu công nghiệp.
- Diện tích đầu tư phân kỳ thứ 2 là 94,13 ha, nằm ở phía Bắc của KCN Minh Hưng III
- Tổng mức đầu tư cho phân kỳ thứ 2 dự kiến khoảng 218 tỷ đồng.
- Kế hoạch và tiến độ triển khai thực hiện Dự án trong phân kỳ thứ 2:
 - + Triển khai đầu tư tuyến đường cùng với hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải của phân kỳ thứ 2: trong năm 2025 và 2026;
 - + Hoàn thiện đầy đủ hạ tầng của phân kỳ thứ 2: trong năm 2027

TT	Kỳ đầu tư	Diện tích (ha)	Mức đầu tư (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Phân kỳ thứ 1: 2022 - 2025	483,40	2.282.000.000.000	91,2
2	Phân kỳ thứ 2: 2025 - 2027	94,13	218.000.000.000	8,8
	Tổng:	577,53	2.500.000.000.000	100

3.3 Tình hình thu xếp vốn đối với dự án:

Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II thu xếp cung ứng bằng nguồn vốn của Chủ đầu tư, vốn vay tín dụng từ ngân hàng thương mại, chi tiết cơ cấu nguồn vốn như sau:

❖ **Vốn góp để thực hiện dự án :**

TT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp		Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
		VND	Tương đương USD			
1	CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long	387.000.000.000	16.782.307	100%	Tiền mặt	2023

Cơ sở để đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu thực hiện dự án KCN Minh Hưng III giai đoạn 2, cụ thể như sau:

- Tập Đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam đã có Nghị quyết số 42/NQ-HĐQTCSVN ngày 01/06/2022 và văn bản số 319/HĐQTCSVN - KHĐT ngày 01/06/2022 v/v thỏa thuận phương án chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ tại CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long để thực hiện dự án mở rộng khu công nghiệp Minh Hưng III - giai đoạn 2;

Hiện nay hai cổ đông có phần vốn nhà nước của Tập đoàn CN Cao su Việt Nam là Công ty CP KCN Cao su Bình Long là Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long và Công ty CP KCN Nam Tân Uyên, các công ty này đã được Tập đoàn CN Cao su Việt Nam thỏa thuận kế hoạch vốn để mua thêm cổ phần chào bán thêm của Công ty CP KCN Cao su Bình Long:

- + Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long sở hữu 39,87 % vốn điều lệ (là công ty 100% vốn Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam): Hội đồng quản trị Tập đoàn CN Cao su Việt Nam đã có Nghị quyết số 97/NQ-HĐQTCSVN ngày 23/09/2022 và văn bản số 507/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 23/09/2022 thỏa thuận điều chỉnh kế hoạch đầu tư XĐCB năm 2022 của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Long, theo đó công ty sẽ sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu và vốn Tập đoàn góp để mua cổ phiếu chào bán thêm của Công ty CP KCN Cao su Bình Long với giá trị là 134 tỷ đồng.
- + Công ty CP Nam Tân Uyên sở hữu 36,7 % vốn điều lệ (đang niêm yết trên sàn chứng khoán với mã NTC): Hội đồng quản trị Tập đoàn CN Cao su Việt Nam đã có Nghị quyết số 70/NQ-HĐQTCSVN ngày 02/08/2022 và văn bản số 436/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 02/08/2022 thỏa thuận bổ sung kế hoạch đầu tư tài chính năm 2022, theo đó công ty sẽ sử dụng nguồn vốn chủ sở hữu để mua cổ phiếu chào bán thêm của Công ty CP KCN Cao su Bình Long với giá trị 123,17 tỷ đồng. Theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022, nguồn vốn chủ sở hữu của công ty CP KCN Nam Tân Uyên là 714,207 tỷ đồng, đáp ứng đủ nhu cầu góp vốn.

Như vậy khi hoàn thành việc tăng vốn điều lệ thì vốn thuộc chủ sở hữu của Công ty đảm bảo tham gia vào dự án mới là 415 tỷ đồng (Bằng vốn điều lệ tăng thêm + thặng dư cổ phần+ quỹ đầu tư phát triển + lợi nhuận chưa phân phối = 120+216 + 36 + 43 tỷ đồng).

❖ Vốn khác

STT	Nội dung	Giá trị (tỷ đồng)
1	Vốn lưu động ròng tại ngày 31/12/2021 (= vốn chủ sở hữu + nợ dài hạn – tài sản dài hạn = 216 + 647 – 364) (1)	500
2	Chi phí dự kiến cho dự án KCN Minh Hưng III giai đoạn I (2)	50
3	Vốn từ nguồn khác để sử dụng cho dự án mở rộng Khu công nghiệp Minh Hưng III giai đoạn II (1) – (2)	450

Nguồn: Hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư (Bổ sung theo nội dung đề nghị tại văn bản số 9066/BKHĐT-QLKKT ngày 23/12/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

❖ Vốn tài trợ

Nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng : 1.663.000.000.000 đồng (Một ngàn sáu trăm sáu mươi ba tỷ đồng). Đã có cam kết cấp hạn mức của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương tối đa là 2.125.000.000.000 đồng (Hai ngàn, một trăm hai mươi lăm tỷ đồng chẵn).



IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán được sử dụng cho mục đích sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (VND)
Bổ sung vốn đối ứng đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính để được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II.	336.000.000.000 đồng

- Đối với khoản vốn **336.000.000.000 đồng**, MH3 cam kết dùng cho mục đích làm vốn đối ứng để đáp ứng điều kiện cấp giấy phép Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II. Sau khi được Ủy Ban chứng khoán nhà nước chấp thuận Báo cáo kết quả chào bán và trong thời gian chờ được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II, ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT dùng khoản vốn huy động này gửi tiết kiệm với kỳ hạn tối đa 03 tháng và lựa chọn ký kết giao dịch tiền gửi với (1) và/hoặc các ngân hàng sau:
 1. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank)
 2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank)
- Khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
 - (i) Sau khi MH3 được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II, MH3 sẽ dùng toàn bộ số tiền huy động được để trả chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II. ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT xây dựng chi tiết tiến độ và thời điểm chi trả hoặc:
 - (ii) MH3 không được Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công Nghiệp Minh Hưng III Giai đoạn II thì HĐQT cam kết sẽ phải tổ chức ĐHĐCĐ để thông qua việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn trước khi thực hiện giải tỏa tiền trong tài khoản.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Trụ sở chính: Số 52 Lạc Long Quân, Phường Bưởi, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 19006446 Fax: 024 3773 9058

Chi nhánh TP.HCM: Tầng 3, Tòa nhà 136 - 138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 19006446 Fax: 028 6291 0607

2. Tổ chức kiểm toán: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mễ Trì, P. Mễ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 0248 689 566/88 Fax: 0248 686 248

3. Tổ chức kiểm toán: CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

Trụ sở chính: Số 01 Lê Phụng Hiểu, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.24) 3824 1990

Fax: (84.24) 3825 3973

4. Các thông tin quan trọng khác có thể ảnh hưởng đến quyết định nhà đầu tư
Không có.

XI. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Điều lệ Công ty

2. Phụ lục II:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường 2022 Số 09/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/08/2022 và Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 Số 17/BB-ĐHĐCĐ ngày 05/08/2022
Kèm Tờ trình Số 08/TTr-HĐQT ngày 05/08/2022 Về việc điều chỉnh Phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2022
- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 08/ NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2023
Kèm Tờ trình số 12/TTr-HĐQT 28/06/2023 về việc “tiếp tục triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Tờ trình số Số 08/TTr-HĐQT ngày 05/08/2022 đính kèm Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 09/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/08/2022.”

3. Phụ lục III: Nghị quyết của HĐQT

- Nghị quyết HĐQT số 11/2022/NQ-HĐQT ngày 10/08/2022 về việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Nghị quyết của HĐQT số 10/2022/NQ-HĐQT ngày 10/08/2022 về chi tiết phương án sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm 2022 và tài liệu đính kèm;
- Nghị quyết của HĐQT 16/NQ-HĐQT ngày 18/11/2022 về việc triển khai phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Nghị quyết của HĐQT số 01/NQ-HĐQT ngày 18/01/2023 về việc xây dựng phương án hủy đợt chào bán đảm bảo phù hợp theo quy định;
- Nghị quyết của HĐQT số 02/NQ-HĐQT ngày 18/01/2023 về việc thông qua hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;

4. Phụ lục III: Báo cáo tài chính

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021.
- Báo cáo tài chính soát xét năm 2022.
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022.
- Báo cáo tài chính quý I năm 2023.

5. Phụ lục IV: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 3800378251 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp đăng ký lần đầu ngày 09/10/2027, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 02/11/2022.

6. Phụ lục V: Giấy xác nhận phong tỏa tài khoản của ngân hàng .

7. Phụ lục VI: Tài liệu liên quan đến pháp lý dự án.

XII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN

Bình Phước, ngày 30 tháng 06 năm 2023

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU BÌNH LONG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



[Signature]
Lê Văn Vui

TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

[Signature]

Hà Huệ Hải

[Signature]

Lê Văn Trung

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH
GIÁM ĐỐC PHÒNG TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP**



[Signature]
Đình Quang Thuận

C. P. * H. A.