

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN CỦA
CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC ĐẦU TƯ TẠI
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP THÁI NGUYÊN

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC)

Trụ sở chính : Tầng 23, tòa nhà Charmit, số 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại : 024 6278 0703 Fax: 024 6728 0136
Website : <http://www.scic.vn>

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP THÁI NGUYÊN

Địa chỉ : Khu B, Khu công nghiệp Sông Công I, Phường Bách Quang, Thành phố Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên
Điện thoại : 02083 845 507 Fax: 02083 845 507
Website : <http://kensongcong.vn>

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI (HNX)

Địa chỉ : Số 2 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại : 024 3941 2626 Fax: 024 3934 7818
Website : www.hnx.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK (AGRISECO)

Trụ sở chính : Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q.Ba Đình, Tp. Hà Nội
Điện thoại : 024 6276 2666 Fax: 024 6276 566
Website : agriseco.com.vn

Hà Nội, tháng năm 2022



MỤC LỤC

I.	CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	1
I.	TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	2
1.	Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	2
3.	Tổ chức tư vấn.....	2
II.	CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	3
III.	GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	4
1.	Thông tin về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	4
1.1.	Thông tin cơ bản.....	4
1.2.	Quá trình hình thành và phát triển.....	5
2.	Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng (nếu có).....	5
3.	Số cổ phần sở hữu.....	5
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ VỐN CỦA SCIC CHUYỂN NHƯỢNG.....	6
1.	Thông tin về công ty cổ vốn của SCIC chuyển nhượng.....	6
1.1.	Thông tin cơ bản.....	6
1.2.	Quá trình hình thành và phát triển.....	8
2.	Cơ cấu tổ chức công ty.....	10
3.	Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty.....	13
4.	Danh sách công ty mẹ và các công ty con của HTTN, những công ty mà HTTN đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với HTTN.....	13
4.1.	Công ty mẹ.....	13
4.2.	Công ty con, công ty liên kết.....	14
5.	Hoạt động kinh doanh.....	14
5.1.	Sản phẩm kinh doanh chính của Công ty.....	14
5.2.	Tình hình đầu tư dự án.....	17
5.3.	Cơ cấu chi phí.....	18
6.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 03 năm gần nhất.....	19
7.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành.....	20

10
CỘNG
CỔ
HỮU
GR

ĐINH

2
1)
T
T
H
N
1
A
=

10

7.1.	Vị thế của Công ty trong ngành.....	20
7.2.	Triển vọng phát triển của ngành	20
8.	Tình hình hoạt động tài chính.....	21
8.1.	Trích khấu hao TSCĐ	21
8.2.	Thanh toán các khoản nợ đến hạn	21
8.3.	Các khoản còn phải nộp theo quy định.....	21
8.4.	Trích lập các quỹ theo luật định.....	22
8.5.	Tình hình công nợ hiện nay.....	22
8.6.	Đầu tư tài chính.....	24
8.7.	Chi phí trả trước.....	24
8.8.	Tình hình vốn chủ sở hữu.....	25
9.	Tài sản.....	27
10.	Danh mục đất đai của HTTN.....	28
11.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	28
12.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	29
13.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	30
14.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn (nếu có).....	31
V.	THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	40
1.	Loại cổ phần	40
2.	Mệnh giá	40
3.	Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng	40
4.	Giá khởi điểm chào bán cạnh tranh.....	40
6.	Cơ sở tính giá khởi điểm	40
7.	Phương thức chuyển nhượng vốn.....	40
8.	Tổ chức chào bán cạnh tranh.....	40
9.	Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn	40
10.	Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến	40
11.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	40
12.	Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng vốn	41

13. Các loại thuế có liên quan	41
13.1. Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư cá nhân	41
13.2. Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư tổ chức	41
13.3. Nghĩa vụ thuế của Công ty	42
14. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn.....	42
VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	43
VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	43
VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	44
IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG HOẶC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐƯỢC ỦY QUYỀN, GIAO NHIỆM VỤ.....	45

TY
AN
HO
AN
P.P

2024
11/11

16

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước – Công ty TNHH (SCIC) thực hiện chuyển nhượng vốn theo:

- Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2007 của chính phủ về chuyên doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP (Nghị định số 140/2020/NĐ-CP).
- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Quyết định số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Phương án sắp xếp, phân loại doanh nghiệp của SCIC đến năm 2020;
- Công văn số 3807/VPCP-DMDN ngày 8/6/2021 của Văn phòng Chính phủ về việc thực hiện bán vốn nhà nước theo Quyết định số 1001/QĐ-TTg;
- Căn cứ công văn số 990/UBQLV-TH ngày 23/6/2021 của Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp về việc thực hiện bán vốn nhà nước theo Quyết định số 1001/QĐ-TTg;
- Căn cứ Quyết định số 372/QĐ-ĐTKDV ngày 31/12/2021 của Tổng Giám SCIC về việc tạm phân bổ chỉ tiêu kinh doanh năm 2022;
- Nghị quyết số 36/NQ-ĐTKDV.HĐTV ngày 10/3/2022 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn đầu tư của SCIC tại CTCP Phát triển hạ tầng hu công nghiệp Thái Nguyên;
- Hợp đồng dịch vụ tư vấn và tổ chức bán cổ phần tại Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên số 25-2019/SCIC-AGRISECO-HTTN ngày 17/09/2019 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước và Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank.

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng khu công nghiệp Thái Nguyên
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu thực hiện chuyển nhượng vốn	: 13.919.957 cổ phiếu
Tổng giá trị chuyển nhượng vốn theo mệnh giá	: 139.199.570.000 đồng
Giá khởi điểm theo lô	: 316.213.000.000 đồng/lô cổ phần

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC – CÔNG TY TNHH (SCIC)

Đại diện: Ông **Đình Việt Tùng**

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Quyết định số 152/QĐ-ĐTKDV ngày 25/05/2022 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về việc ủy quyền ký quyết định, văn bản, hồ sơ, hợp đồng, thanh lý hợp đồng và các văn bản liên quan trực tiếp tới việc bán cổ phần, bán phần vốn, bán quyền mua của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại các doanh nghiệp).

Các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là đầy đủ, chính xác, trung thực theo những thông tin Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng khu công nghiệp Thái Nguyên cung cấp cho Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước.

2. Tổ chức có vốn của doanh nghiệp Nhà nước chuyển nhượng

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP THÁI NGUYÊN (HTTN)

Đại diện: Ông **Hoàng Công Doãn**

Chức vụ: Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin 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.

3. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK

Đại diện: Bà **Nguyễn Ngọc Lan**

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền số 37/2022/CKNN ngày 01/06/2022 của Tổng Giám đốc về việc Ký kết và thực hiện các Hợp đồng Tư vấn Tài chính doanh nghiệp).

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ tư vấn do Công ty Cổ phần Chứng khoán Agribank (“Agriseco”) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng Tư vấn và tổ chức bán cổ phần tại Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng khu công nghiệp Thái nguyên giữa Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước và Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do SCIC và Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng khu công nghiệp Thái Nguyên cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- ❖ BCTC : Báo cáo tài chính
- ❖ HĐQT : Hội đồng quản trị
- ❖ BKS : Ban Kiểm soát
- ❖ Cổ đông : Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty
- ❖ Vốn điều lệ : Số vốn do tất cả cổ đông đóng góp và được ghi nhận vào điều lệ của Công ty
- ❖ ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- ❖ DTT : Doanh thu thuần
- ❖ ĐKKD : Đăng ký kinh doanh
- ❖ SXKD : Sản xuất kinh doanh
- ❖ TSCĐ : Tài sản cố định
- ❖ XDCB : Xây dựng cơ bản
- ❖ QSDĐ : Quyền sử dụng đất
- ❖ GCN ĐKKD : Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- ❖ Đvt : Đơn vị tính
- ❖ VND : Việt Nam Đồng
- ❖ CTCP : Công ty cổ phần
- ❖ KCN : Khu công nghiệp
- ❖ Công ty có vốn của SCIC chuyển nhượng/HTTN : Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên
- ❖ Tổ chức thực hiện thoái vốn/SCIC : Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước
- ❖ Tổ chức tư vấn/AGRISECO : Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank
- ❖ SDHT : Sử dụng hạ tầng

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

1. Thông tin về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng

1.1. Thông tin cơ bản

Tên đầy đủ : TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC – CÔNG TY TNHH

Tên giao dịch quốc tế : STATE CAPITAL INVESTMENT CORPORATION

Tên viết tắt : SCIC

Trụ sở chính : Tầng 23, Toà nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : 024 3824 0703 Fax: 024 3824 0136

Website : www.scic.vn

Logo :  SCIC

Giấy CNĐKDN : Giấy CNĐKDN số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/07/2010 và cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 11/03/2022.

Ngành nghề kinh doanh chính : Đầu tư và quản lý vốn đầu tư theo nhiệm vụ được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao;

Tiếp nhận và thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu nhà nước tại các doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ;

Tiếp tục thực hiện sắp xếp, cổ phần hoá, bán vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp đã tiếp nhận theo quy định hiện hành;

Đầu tư và kinh doanh vốn vào ngành, lĩnh vực, dự án đem lại hiệu quả kinh tế theo quy định của pháp luật;

Cung cấp các dịch vụ tư vấn về đầu tư, tài chính, chuyển đổi, quản trị, mua, bán, sáp nhập doanh nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật và các ngành, nghề khác được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước – Công ty TNHH (SCIC) được thành lập theo Quyết định số 151/2005/QĐ-TTg ngày 20/06/2005 của Thủ tướng Chính phủ. Với chức năng quản lý, đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước, sự ra đời của SCIC nằm trong tiến trình cải cách kinh tế nói chung và cải cách doanh nghiệp nhà nước nói riêng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhà nước.

SCIC là đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại các doanh nghiệp, thực hiện đầu tư vào các ngành, lĩnh vực quan trọng của nền kinh tế nhằm tăng cường vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước trên cơ sở tôn trọng những nguyên tắc thị trường. SCIC được Chính phủ thành lập là bước đi quan trọng trong tiến trình thúc đẩy, sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp Nhà nước, tiến tới xoá bỏ can thiệp hành chính của các cơ quan Nhà nước vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Chính thức đi vào hoạt động từ tháng 8 năm 2006, SCIC quản lý danh mục đầu tư gồm các doanh nghiệp hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau của nền kinh tế như: dịch vụ, tài chính, năng lượng, công nghiệp, viễn thông, xây dựng, vận tải, hàng tiêu dùng, y tế, công nghệ thông tin.

2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng (nếu có)

SCIC là cổ đông nhà nước và là công ty mẹ của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên.

3. Số cổ phần sở hữu

Tại thời điểm hiện tại, SCIC sở hữu 13.919.957 cổ phiếu tại HTT N, chiếm tỷ lệ 98,84% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ của HTT N. Đại diện sở hữu cổ phần của SCIC tại HTT N như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ trọng (%)
1	Kiều Bích Hoa	Chủ tịch	7.099.179	50,40%
2	Nguyễn Ngọc Hưng	Thành viên	3.410.389	24,22%
3	Đinh Thị Ngà	Thành viên	3.410.389	24,22%
	Tổng		13.919.957	98,84%

Nguồn: HTT N

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ VỐN CỦA SCIC CHUYÊN NHƯỢNG

1. Thông tin về công ty cổ vốn của SCIC chuyên nhượng

1.1. Thông tin cơ bản

Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP THÁI NGUYÊN

Tên giao dịch quốc tế : THAI NGUYEN INDUSTRIAL ZONE INFRASTRUCTURE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt : CÔNG TY CP PHTH KCN THÁI NGUYÊN

Vốn điều lệ thực góp : 140.833.570.000 đồng

Trụ sở chính : Khu B, Khu công nghiệp Sông Công I, Phường Bách Quang, Thành phố Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại : 02083 845 507

Fax : 02083 845 507

Website : <http://kcnsongcong.vn>

Logo Công ty



Người đại diện theo pháp luật : Hoàng Công Doãn – Giám đốc

Giấy CN ĐKKD : Số 4601143257 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 02/10/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/09/2021

Ngành nghề đăng ký kinh doanh:

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
3700	Thoát nước và xử lý nước thải
4100	Xây dựng nhà các loại
4290 (Chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng công trình công nghiệp, xây dựng và lắp đặt trạm biến áp, đường dây điện đến 35KV)
4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
4220	Xây dựng công trình công ích

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
4311	Phá dỡ
4312	Chuẩn bị mặt bằng
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, sơn, véc ni, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh)
2592	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại
2511	Sản xuất các cấu kiện kim loại (sản xuất kết cấu thép xây dựng, khung nhôm kính, inox)
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
7120	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật (khoan thăm dò địa chất, khai thác nước ngầm, kiểm định chất lượng công trình xây dựng dân dụng, giáp thông, thủy lợi)
2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (khoan phụt và xử lý nền, thân công trình)
3900	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác
3811	Thu gom rác thải không độc hại
3812	Thu gom rác thải độc hại
3821	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
3822	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại
3830	Tái chế phế liệu
8130	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (vườn hoa, cây xanh đô thị, hệ thống điện chiếu sáng, trang trí đô thị, đài tưởng niệm, tượng, công trình phù điêu)
8121	Vệ sinh chung nhà cửa
8129	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác (đường, hè phố, cống rãnh, nơi công cộng đô thị trong và ngoài khu công nghiệp)
0118	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh
4620	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (bán buôn hoa, cây cảnh)

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh (bán lẻ hoa, cây cảnh)
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (quặng sắt, chì, kẽm, mangan, ti tan, angtimon)
4661	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (than và nhiên liệu rắn, xăng dầu, khí đốt, dầu mỡ)
2740	Sản xuất thiết bị điện chiếu sáng
2790	Sản xuất thiết bị điện khác (sản xuất thiết bị điện quảng cáo, điện trang trí đô thị)
4932	Vận tải hành khách đường bộ khác
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác
1104	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
3530	Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hoà không khí và sản xuất nước đá
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (tư vấn giám sát công tác xây dựng, hoàn thiện công trình giao thông, cầu, đường bộ; Tư vấn khảo sát địa hình công trình xây dựng; Thiết kế kết cấu công trình giao thông cầu, đường bộ; Tư vấn đấu thầu; Tư vấn định giá công trình xây dựng, lập dự toán xây dựng công trình)
7020	Hoạt động tư vấn quản lý (tư vấn quản lý dự án đầu tư)

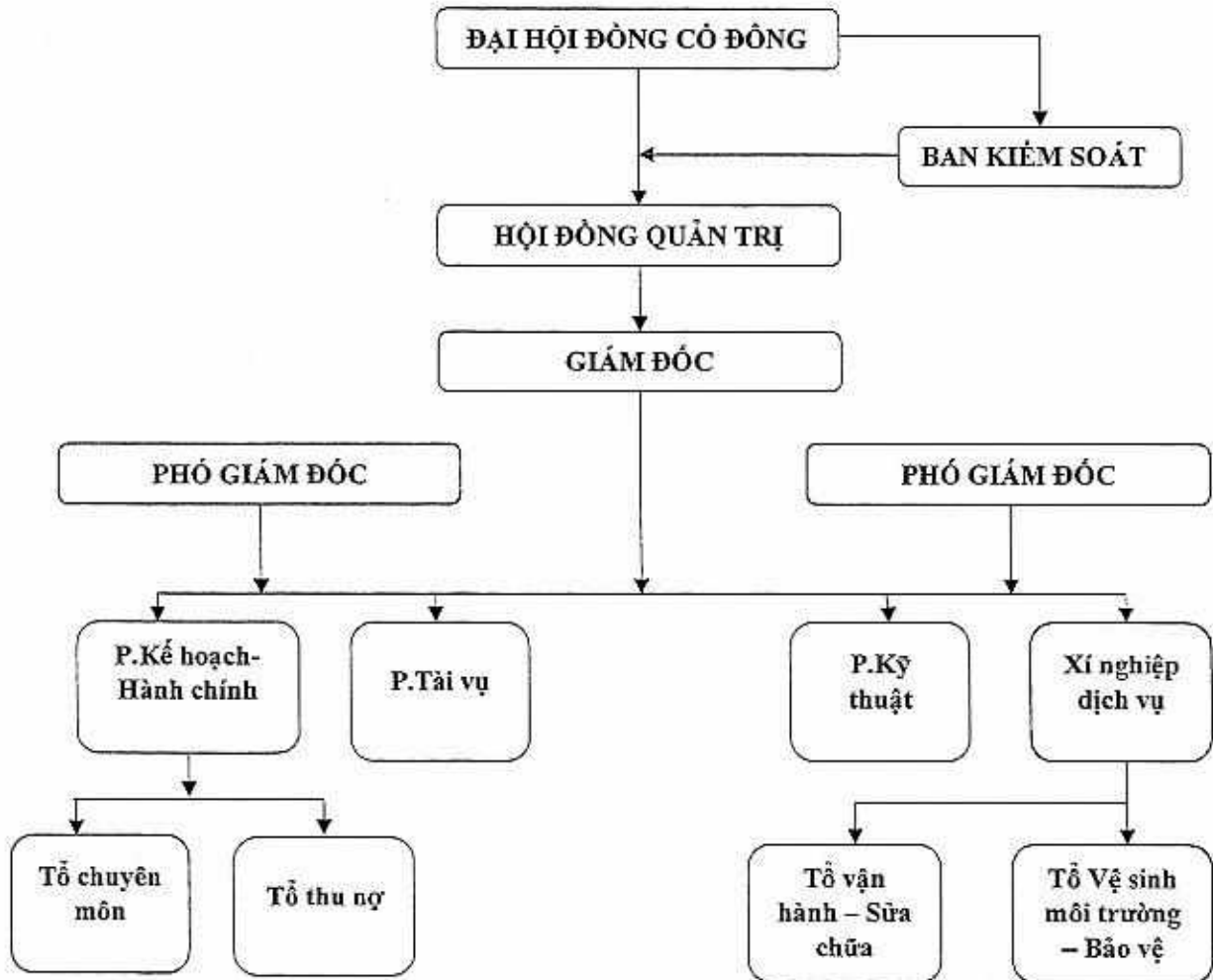
1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- ❖ Khu công nghiệp Sông Công I là khu công nghiệp tập trung đầu tiên của tỉnh Thái Nguyên, được Chính phủ ký quyết định thành lập tại Quyết định số: 181/1999/QĐ-HTKCN ngày 1/9/1999, hiện nay sau các lần điều chỉnh diện tích là 196,88ha. Khi mới thành lập Khu công nghiệp Sông Công I do Công ty Công trình giao thông I được giao là chủ đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công I.

- ❖ Sau khi Công ty Công trình giao thông I Thái Nguyên được cổ phần hóa (Nhà nước không còn giữ cổ phần chi phối) và trả lại nhiệm vụ chủ đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công I, ngày 28/8/2003 UBND tỉnh Thái Nguyên đã ký quyết định thành lập Công ty phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên. Theo đó, Công ty là đơn vị sự nghiệp có thu trực thuộc Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Thái Nguyên, đảm nhiệm vai trò chủ đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp như: Thuê đất của Nhà nước, đầu tư xây dựng hạ tầng và cho các doanh nghiệp thuê lại theo đơn giá do UBND tỉnh quyết định; thu và nộp tiền thuê lại đất vào ngân sách; cung cấp một số dịch vụ cho các Doanh nghiệp về vệ sinh môi trường, thoát nước, xử lý nước thải, thu gom và xử lý nước thải...
- ❖ Thực hiện chủ trương chuyển đổi mô hình sản xuất, kinh doanh, tái cơ cấu Doanh nghiệp Nhà nước từ ngày 01/10/2013, Công ty hạ tầng chuyển sang mô hình Công ty TNHH MTV, hoạt động theo luật Doanh nghiệp.
- ❖ Tiếp tục lộ trình đổi mới, sắp xếp Doanh nghiệp Nhà nước, Công ty được cổ phần hóa và chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 01/01/2016.
- ❖ Thực hiện chủ trương của Chính phủ về tái cấu trúc doanh nghiệp, ngày 15/2/2017, UBND tỉnh Thái Nguyên đã tổ chức lễ chuyển giao quyền đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng khu công nghiệp Thái Nguyên về Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước. Theo biên bản chuyển giao được ký kết, giá trị vốn đầu tư của nhà nước tại CTCP Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên chuyển giao về SCIC là 139.199.570.000 đồng; Số cổ phần nhà nước chuyển giao là 13.919.957 cổ phần; Tỷ lệ sở hữu: 98,84%. Việc chuyển giao vốn nhà nước tại CTCP Phát triển hạ tầng khu công nghiệp Thái Nguyên có ý nghĩa quan trọng thể hiện quyết tâm của tỉnh Thái Nguyên, SCIC và doanh nghiệp trong việc thực hiện Nghị quyết của Chính phủ về tái cấu trúc doanh nghiệp.
- ❖ Sau 16 năm xây dựng và phát triển (2003-2019) trải qua 2 lần chuyển đổi và 3 mô hình hoạt động, vượt qua nhiều khó khăn, tập thể CBCNV của Công ty đã đạt được nhiều thành tích đáng ghi nhận, góp phần quan trọng vào sự phát triển của Khu công nghiệp Sông Công I nói riêng, thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên nói chung.
- ❖ Ngày 24/8/2019, Công ty CP phát triển hạ tầng KCN Thái Nguyên vinh dự được nhận giải “Top 50 Nhân hiệu Nổi tiếng Việt Nam”, trong chương trình tư vấn và bình chọn “Nhân hiệu nổi tiếng – Nhân hiệu cạnh tranh Việt Nam năm 2019” do Hội sở hữu trí tuệ Việt Nam công nhận và trao tặng. Đây là năm thứ hai Công ty nhận được danh hiệu này.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Hình 1: Cơ cấu quản lý bộ máy của công ty



Nguồn: HTT

♦ **Đại hội đồng cổ đông**

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, không bị giới hạn bởi các quyền của HĐQT, thực hiện tất cả các quyền hạn của Công ty. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS của Công ty.

♦ **Hội đồng quản trị**

Do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

ĐHĐCĐ. Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên hiện có 05 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, và 04 thành viên.

Bảng 1: Danh sách Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu		
		Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu cho SCIC (cổ phần)	Đại diện sở hữu cho tổ chức khác (cổ phần)
Kiều Bích Hoa	Chủ tịch	-	7.099.179	-
Hoàng Công Doãn	Thành viên	60.800	-	-
Nguyễn Ngọc Hưng	Thành viên	17.900	3.410.389	-
Đinh Thị Ngà	Thành viên	9.700	3.410.389	-
Phạm Tiến Dũng	Thành viên	-	-	-

Nguồn: HTTN

❖ Ban Kiểm soát

Do ĐHĐCĐ bầu ra, Ban Kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty.

Bảng 2: Danh sách Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	
		Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu cho SCIC (cổ phần)
Vũ Văn Dũng	Trưởng BKS	4.800	-
Hoàng Khánh Duy	Thành viên BKS	-	-
Trần Văn Quảng	Thành viên BKS	2.900	-

Nguồn: HTTN

❖ Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của HTTN gồm 03 thành viên: 01 Giám đốc và 02 Phó Giám đốc.

Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

Phó Giám đốc là người giúp Giám đốc điều hành Công ty trong từng lĩnh vực công tác theo sự phân công, ủy quyền của Giám đốc. Phó giám đốc chịu trách nhiệm trước Giám đốc, HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện nhiệm vụ đã được phân công và

ủy quyền.

Bảng 3: Danh sách Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	
		Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu cho SCIC (cổ phần)
Hoàng Công Doãn	Giám đốc	60.800	-
Nguyễn Ngọc Hưng	Phó Giám đốc	17.900	3.410.389
Đinh Thị Ngà	Phó Giám đốc	9.700	3.410.389

Nguồn: HTTN

- Phòng Kế hoạch - Hành chính: Tham mưu cho Giám đốc xây dựng kế hoạch; tham mưu về hợp đồng kinh tế; Công tác xúc tiến đầu tư, việc làm; tham mưu về công tác thẩm tra hồ sơ dự thầu, mời thầu, thẩm tra các hồ sơ dự toán, thanh toán và quyết toán; Xây dựng giá, định mức kinh tế kỹ thuật, phương án khoán quỹ lương; Công tác mua sắm vật tư và tài sản. Đôn đốc thu nợ các Doanh nghiệp thuê lại đất và hợp đồng dịch vụ theo hợp đồng ký kết với Công ty. Tham mưu cho Giám đốc về công tác tổ chức, thi đua khen thưởng, kỷ luật; Tham mưu về công tác tiền lương và các chính sách đối với người lao động; Tham mưu về công tác hành chính, quản trị, an toàn vệ sinh thực phẩm và một số nhiệm vụ khác do Giám đốc Công ty đột xuất giao.
- Phòng Tài vụ: Chỉ cho hoạt động thường xuyên của bộ máy Công ty; chỉ bồi thường giải phóng mặt bằng và các công trình xây dựng cơ bản; Kế toán thu và kế toán thuế và các công việc khác do Giám đốc Công ty đột xuất giao.
- Phòng Kỹ thuật: Tham mưu cho Giám đốc về công tác xây dựng các công trình hạ tầng khu công nghiệp; Công tác sửa chữa, duy tu các công trình kết cấu hạ tầng; công tác tiếp nhận Hồ sơ mời thầu; Tham mưu cho Giám đốc về công tác quản lý đất đai trong khu công nghiệp; Công tác quản lý môi trường trong khu công nghiệp và công tác an toàn vệ sinh lao động.
- Xí nghiệp dịch vụ: Thực hiện nhiệm vụ vận hành nhà máy xử lý nước thải, Trạm bơm trung chuyển và các máy móc thiết bị khác theo đúng quy trình vận hành. Tổ chức thực hiện các hợp đồng dịch vụ và các hợp đồng xây lắp; giám sát xả thải các Doanh nghiệp khu công nghiệp; Xác định giá thành xí nghiệp khi nhận dự toán đối với các công việc Công ty giao, Giá thành xí nghiệp phải được thoả thuận của phòng Kế hoạch và phòng Tài vụ. Phối hợp với Công an địa phương Bảo vệ các

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Doanh nghiệp giữ gìn trật tự trị an của khu công nghiệp.

3. Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty

Bảng 4: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của HTTN ngày 31/03/2022

Tên cổ đông	Số ĐKSH	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước	0101992921	13.919.957	98,84%

Nguồn: HTTN

Bảng 5: Cơ cấu cổ đông của HTTN ngày 31/03/2022

Stt	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	49	14.067.357	99,88%
1	Tổ chức	1	13.919.957	98,84%
2	Cá nhân	48	147.100	1,04%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0%
	Tổ chức	0	0	0%
	Cá nhân	0	0	0%
III	Cổ phiếu quỹ		16.300	0,12%
	Tổng cộng:	49	14.083.357	100%

Nguồn: HTTN

4. Danh sách công ty mẹ và các công ty con của HTTN, những công ty mà HTTN đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với HTTN


4.1. Công ty mẹ

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC – CÔNG TY TNHH

Trụ sở chính : Tầng 23, Toà nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy,
Hà Nội

Điện thoại : 024 3824 0703

Fax: 024 3824 0136

Website	: www.scic.vn
Logo	: 
Giấy CNĐKDN	: Giấy CNĐKDN số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/07/2010 và cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 11/03/2022.
Tỷ lệ nắm giữ tại HTTN	: 98,84%
Ngành nghề kinh doanh chính	: <ul style="list-style-type: none">✓ Đầu tư và quản lý vốn đầu tư theo nhiệm vụ được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao;✓ Tiếp nhận và thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu nhà nước tại các doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ;✓ Tiếp tục thực hiện sắp xếp, cổ phần hoá, bán vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp đã tiếp nhận theo quy định hiện hành;✓ Đầu tư và kinh doanh vốn vào ngành, lĩnh vực, dự án đem lại hiệu quả kinh tế theo quy định của pháp luật;✓ Cung cấp các dịch vụ tư vấn về đầu tư, tài chính, chuyển đổi, quản trị, mua, bán, sáp nhập doanh nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật và các ngành, nghề khác được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

4.2. Công ty con, công ty liên kết

Không có

5. Hoạt động kinh doanh

5.1. Sản phẩm kinh doanh chính của Công ty

Toàn cầu hóa, hội nhập kinh tế quốc tế và tự do hóa thương mại đã và đang là xu thế nổi bật của kinh tế thế giới đương đại. Trong xu thế đó, Việt Nam đã tiến hành công cuộc đổi mới và đẩy mạnh hội nhập kinh tế quốc tế, sẵn sàng làm bạn của tất cả các nước trong cộng đồng quốc tế, phấn đấu vì hòa bình, độc lập và phát triển. Chính vì vậy trong những năm qua, ngày càng có nhiều nhà đầu tư nước ngoài tìm đến Việt Nam như một điểm đến tiềm năng và an toàn.

Trong dòng chảy của nền kinh tế, tinh Thái nguyên đã có chính sách ưu đãi thu hút đầu tư phát triển công nghiệp tại các KCN. KCN Sông Công I là khu công nghiệp tập trung của tỉnh được thành lập theo Quyết định số 181/1999/QĐ-ITg ngày 01/9/1999 của Thủ tướng Chính phủ, với quy mô diện tích điều chỉnh là 196,88 ha. Hiện nay đã thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng xong với trên 44 Doanh nghiệp vào đầu tư tại KCN Sông Công I, cùng với lợi thế thuận lợi về giao thông, cùng các chính sách ưu đãi của nhà nước, KCN Sông Công I đã, đang và sẽ còn là điểm đến tin cậy của nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Công ty CP phát triển hạ tầng KCN Thái Nguyên hiện nay là đơn vị thực hiện chức năng, nhiệm vụ chủ đầu tư và quản lý dự án đối với các dự án xây dựng công trình kết cấu hạ tầng trong và ngoài KCN Sông Công I được UBND tỉnh Thái Nguyên giao. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là cho thuê lại đất; cho thuê, sử dụng hạ tầng trong KCN Sông Công I; cung cấp các dịch vụ cho các doanh nghiệp khu công nghiệp như vệ sinh môi trường, thoát nước mưa, nước thải xử lý nước thải, thu gom rác thải sinh hoạt và xử lý rác thải...

Chi tiết các hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty:

❖ **Cho thuê lại đất**

KCN Sông Công I hiện có 02 khu là Khu A và Khu B, với tổng diện tích đã ký hợp đồng thuê lại đất là: 1.112.692,3 m² trong đó đã cho các nhà đầu tư thuê lại với diện tích là: 895.493,8 m², cụ thể như sau:

- Khu A (đổi diện Công ty Diesel) thuộc phường Mô Chè, Thành phố Sông Công:
 - ✓ Tổng diện tích đất thuê với UBND tỉnh là: 49.206,3 m²
 - ✓ Diện tích đất đã cho thuê lại: 49.206,3 m²
- Khu B thuộc phường Bách Quang, TP Sông Công:
 - ✓ Tổng diện tích đất thuê với UBND tỉnh: 1.063.486 m²
 - ✓ Diện tích đất đã cho thuê lại là: 846.287,5 m²
 - ✓ Diện tích đất chưa cho thuê lại là: 90.214 m²
 - ✓ Diện tích đang làm trụ sở công ty là: 5.519 m²
 - ✓ Còn lại: 121.465,5 m² là đất giao thông, đất cây xanh trong KCN

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên luôn tâm niệm: *“Sự thành công trong kinh doanh của các doanh nghiệp là sự thành công của chúng tôi”*. Với tâm niệm đó trong suốt nhiều năm qua công ty đã không ngừng nỗ lực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng KCN Sông Công I. Công ty mong được đón tiếp và cam kết tạo điều kiện tốt nhất để các nhà đầu tư tiếp tục đến đầu tư phần diện tích đất còn lại trong KCN Sông Công I.

❖ **Cho thuê tài sản**

- Hiện nay Công ty đang cho Công ty cổ phần nước sạch thuê tuyến ống số 1 với thời hạn thuê 11 năm và tuyến ống số 2 với thời hạn thuê 15 năm kể từ ngày 18/7/2018.
- Cho Công ty cổ phần phân phối điện Việt Nam thuê tuyến cáp ngầm 22KV trong vòng 10 năm kể từ ngày 01/10/2017.
- Cho Công ty TNHH Korea Electric Terminal Việt Nam Material Vina thuê nhà xưởng trong thời gian 5 năm kể từ ngày 01/07/2020.
- Cho Công ty TNHH sản xuất XNK DP & TBYT Green Solution Japan thuê nhà

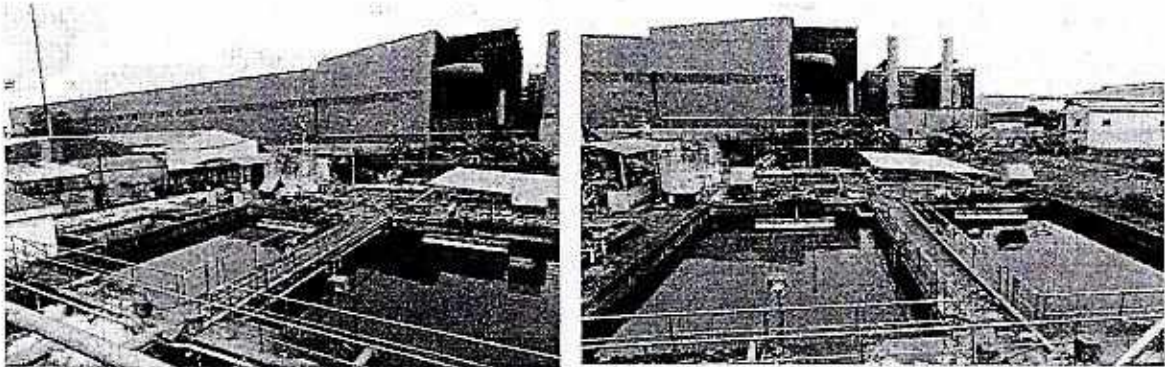
xưởng trong thời gian 10 năm kể từ ngày 02/9/2019.

- Cho Công ty TNHH JSJ vina thuê nhà xưởng trong thời hạn 5 năm kể từ ngày 1/7/2020

❖ **Xử lý nước thải:**

Để đảm bảo môi trường sản xuất được an toàn, tránh các sự cố về môi trường trong khu công nghiệp, HTTN đã đầu tư một Nhà máy xử lý nước thải tập trung hiện đại với công suất 2000 m³/ngày đêm, gồm hai Modun hóa lý và sinh học luôn được vận hành ổn định, đảm bảo nước thải sau khi được xử lý đều đạt ở cột A (mức tiêu chuẩn xả thải). Hiện tại Nhà máy đang xử lý nước thải cho 21 Doanh nghiệp trong KCN. Ngoài ra, HTTN còn đầu tư Trạm quan trắc nước thải tự động liên tục 24/24 giờ theo công nghệ hiện đại, đúng quy định của Nhà nước.

Hình ảnh: Hệ thống xử lý nước thải của HTTN



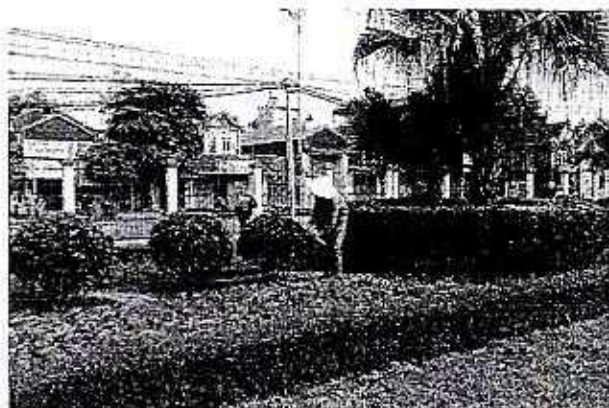
- ❖ **Hệ thống khuôn viên bồn hoa, cây xanh, cây cảnh, dịch vụ thu gom vận chuyển rác thải trong KCN:**

Hình ảnh: Thu gom, vận chuyển xử lý rác thải sinh hoạt

Công ty thành lập riêng một Xí nghiệp với hơn 30 công nhân lao động để thực hiện việc duy trì vận hành duy tu bảo dưỡng thường xuyên, hệ thống hạ tầng chăm sóc cây xanh, cây cảnh, trạm điện chiếu sáng, vệ sinh thu gom rác trong KCN. Hiện nay Công ty đang ký hợp đồng với gần 20 Doanh nghiệp về việc thu gom xử lý rác thải. Mỗi năm Công ty xử lý hơn một trăm tấn rác thải.



Hình ảnh: Công nhân lao động chăm sóc cây cảnh trong khu công nghiệp



Bảng 6: Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Tỷ trọng/ DTT	Năm 2020	Tỷ trọng/ DTT	Năm 2021	Tỷ trọng/ DTT
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.429.968	100%	22.939.111	100%	27.550.147	100%
	<i>Trong đó:</i>						
	<i>Doanh thu cho thuê lại đất và cho thuê SDHT</i>	13.551.166	63,23%	13.802.793	60,17%	18.977.472	68,88%
	<i>Doanh thu xử lý nước thải và thu gom rác</i>	5.643.812	26,34%	5.709.710	24,89%	5.273.556	19,14%
	<i>Doanh thu cho thuê tài sản và DT khác</i>	2.234.990	10,43%	3.426.608	14,94%	3.299.119	11,97%
2	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.160.166	100%	9.403.688	100%	11.193.132	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, 2020, 2021 của HTTN

5.2. Tình hình đầu tư dự án

Dự án đầu tư duy nhất và trọng tâm của HTTN là Dự án Khu công nghiệp Sông Công I. Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn đề xuất điều chỉnh quy hoạch Khu công nghiệp Sông Công I theo chỉ đạo của UBND tỉnh Thái Nguyên và UBND thành phố

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Sông Công (Phương án điều chỉnh quy hoạch chính thức sẽ được thực hiện theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt). Cụ thể:

- Việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Sông Công I nhằm đảm bảo phù hợp với quy hoạch của UBND tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2025-2040 và tầm nhìn 2050, đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư, tạo lợi thế và tăng năng lực cạnh tranh thu hút đầu tư, thuận lợi hơn trong việc kết nối đồng bộ các công trình hạ tầng; Điều chỉnh, bố trí lại những nội dung quy hoạch cũ chưa hợp lý, đưa Khu công nghiệp cách xa vùng lõi của thành phố Sông Công góp phần bảo vệ môi trường trong khu vực thành phố đông dân cư.

- Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên đang làm việc với UBND tỉnh Thái Nguyên, các cơ quan chức năng và đơn vị tư vấn để triển khai các thủ tục điều chỉnh ranh giới, bù đổi diện tích quy hoạch đảm bảo giữ nguyên quy mô diện tích Khu công nghiệp Sông Công I (196,88 ha).

- Diện tích đất theo quy hoạch còn 196,88 ha. Tính đến nay đã thực hiện giải phóng mặt bằng và xây dựng kết cấu hạ tầng được 112,3 ha trong tổng số 196,88 ha quy hoạch, chiếm khoảng 57% tổng diện tích đất quy hoạch. Đối với phần diện tích đất còn lại, Công ty dự kiến sẽ xây dựng cơ sở hạ tầng khi có khách hàng đến thuê mặt bằng khu công nghiệp.

5.3. Cơ cấu chi phí

Bảng 7: Cơ cấu chi phí

Đvt: 1.000 đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Giá vốn hàng bán	12.269.803	57,3%	13.535.423	59,0%	16.357.015	59,4%
Chi phí tài chính	1.051.092	4,9%	825.060	3,6%	585.427	2,1%
Chi phí bán hàng	-	-	-	0,0%	-	0%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.840.055	27,3%	5.635.232	24,6%	6.654.655	24,2%
Chi phí khác	301.842	1,4%	84.005	0,4%	82.060	0,3%
Tổng chi phí	19.462.791	90,8%	20.079.720	87,5%	23.679.157	85,9%
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.429.968	100%	22.939.111	100%	27.550.147	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, 2020, 2021 của HTTN

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 03 năm gần nhất

Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đvt: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm 2020/2019	Năm 2021	% tăng giảm 2021/2020
1	Tổng tài sản	227.359.478	247.181.807	8,7%	316.578.682	28,1%
2	LNST chưa phân phối	1.655.915	2.669.769	61,2%	3.268.441	22,4%
3	Doanh thu thuần	21.429.968	22.939.111	7,0%	27.550.147	20,1%
4	Lợi nhuận thuần từ HĐ kinh doanh	2.296.157	3.302.237	43,8%	4.227.291	28,0%
5	Lợi nhuận khác	(78.776)	(80.287)	1,9%	(73.967)	(7,9%)
6	Lợi nhuận trước thuế	2.217.381	3.221.950	45,3%	4.153.324	28,9%
7	Lợi nhuận sau thuế	1.655.915	2.669.769	61,2%	3.268.441	22,4%
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	55,09%	81,76%	48,41%	85,10%	4,09%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, 2020, 2021 của HTTN

Năm 2020, lợi nhuận sau thuế tăng 61,2% so với năm 2019, trong khi doanh thu thuần tăng 8,7%. Nguyên nhân chủ yếu do năm 2020 Công ty được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định tại Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 116/2020/QH14 ngày 19/06/2020: “Giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ đồng”. Ngoài ra, năm 2020, doanh thu hoạt động tài chính (lãi tiền gửi) của Công ty tăng 331 triệu đồng so với năm 2019, trong khi đó chi phí tài chính (chi phí lãi vay) của Công ty giảm 226 triệu đồng.

Năm 2021, lợi nhuận sau thuế và doanh thu thuần của HTTN tiếp tục tăng tương ứng 22,4% và 20,1%. Cụ thể, doanh thu cho thuê lại đất và cho thuê sử dụng hạ tầng đóng góp tỷ trọng lớn (khoảng hơn 2/3) trong cơ cấu doanh thu thuần. Năm 2021, doanh thu cho thuê lại đất và cho thuê sử dụng hạ tầng đạt 18.977.472.000 đồng, tăng 37,49% so với năm 2020, trong khi mức tăng của năm 2019 so với năm 2020 chỉ đạt 1,86%.

Các nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

Thuận lợi:

- Là KCN tập trung đầu tiên của tỉnh Thái Nguyên, có vị trí địa lý thuận lợi, mức lương tương đối ổn định nên KCN Sông Công I thu hút nguồn lao động dồi dào tại chỗ và lao động đến từ các tỉnh, thành lân cận làm việc tại KCN.
- KCN Sông Công I đã được đầu tư xây dựng khá hoàn chỉnh các công trình kết cấu hạ tầng, cơ bản phục vụ tốt nhu cầu của các doanh nghiệp trong KCN như hệ thống

đường trục, điện, thoát nước và xử lý nước thải.

- Công tác quản trị tài chính đã có nhiều chuyển biến tích cực, bước đầu đảm bảo nguồn lực cho hoạt động sản xuất, kinh doanh và tạo được niềm tin cho khách hàng

Khó khăn:

- Công ty luôn trong tình trạng thiếu vốn hoạt động, không có mặt bằng sạch chờ đón nhà đầu tư. Những năm gần đây, Công ty liên tục chuyển đổi mô hình nên dẫn đến có lúc cán bộ còn lúng túng trong công tác điều hành.
- Năng suất lao động bình quân cần được cải thiện.

7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác cùng ngành

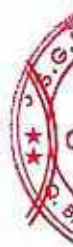
7.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Thái Nguyên có ưu thế về vị trí địa lý, nằm ở vị trí chiến lược trong Vùng phát triển Thủ đô, hạ tầng kết nối thuận lợi. Thái Nguyên có tiềm năng lớn về tài nguyên khoáng sản với nhiều chủng loại và trữ lượng lớn như than, titan, thiếc, chì, vàng, đồng, vonfram. Đặc biệt Thái Nguyên nổi tiếng với các Khu công nghiệp như Khu Công nghiệp Sông Công I, Sông Công II. Với nhiều đặc điểm thuận lợi, dự án Khu công nghiệp Sông Công I nói riêng và các khu công nghiệp khác (Khu công nghiệp Diêm Thụy, Khu công nghiệp Yên Bình, Khu công nghiệp Nam Phổ Yên) nói chung của tỉnh Thái Nguyên đã đóng góp đáng kể vào sự phát triển công nghiệp và sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Khu công nghiệp Sông Công I của Công ty đã giúp tạo thêm nhiều việc làm cho người lao động; tạo môi trường chuyển giao công nghệ một cách nhanh chóng; sản xuất nhiều hàng hóa tiêu dùng nội địa và sản phẩm có tính cạnh tranh cao. Việc đầu tư hiệu quả vào dự án các khu công nghiệp giúp Công ty tạo được uy tín trên thị trường từ đó mở rộng cơ hội đầu tư cho các dự án tiếp theo.

7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Năm 2021, bất chấp diễn biến phức tạp của đại dịch COVID-19, lĩnh vực bất động sản công nghiệp vẫn ghi nhận sự tăng trưởng cả về doanh thu, lợi nhuận. Tăng trưởng của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp là sự tổng hòa của nhiều yếu tố như: Xu hướng dịch chuyển dòng vốn từ Trung Quốc sang Việt Nam; những lợi thế của Việt Nam với hàng loạt các FTA đã tham gia;... trong khi nguồn cung sẵn có ngày càng hạn chế.

Trong năm 2022, BĐS khu công nghiệp còn được trợ lực nhờ vào 4 xu hướng lớn, đó là việc đẩy mạnh đầu tư công vào cơ sở hạ tầng, việc giải ngân vốn đầu tư công năm 2022 sẽ tăng 20-30% so với giải ngân thực tế năm 2021 cùng với hàng loạt dự án hạ tầng lớn sẽ là động lực cho nhóm bất động sản khu công nghiệp phát triển. Đặc biệt, nền kinh tế Việt Nam sẽ là một điểm đến rất tốt trong thời gian tới, bởi Việt Nam có rất nhiều dự địa để đón làn sóng FDI cho việc phát triển công nghiệp. Việt Nam sở hữu một



15

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

trong những thị trường sản xuất và hậu cần mạnh nhất trên thế giới. Nhất là các hiệp định thương mại tự do có thể được xem là giải pháp lâu dài cho Việt Nam, hỗ trợ quá trình chuyển giao kiến thức và công nghệ, qua đó thúc đẩy sự chuyển đổi từ sản xuất các ngành công nghiệp giá trị thấp và mang tính địa phương sang các ngành có giá trị cao hơn.

Với những tiền đề tốt như trên cộng với bề dày kinh nghiệm trên thị trường trong việc xây dựng, quản lý và cho thuê các Khu công nghiệp, Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên có nhiều tiềm năng để phát triển trong tương lai.

8. Tình hình hoạt động tài chính

8.1. Trích khấu hao TSCĐ

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:

Bảng 9: Số năm trích khấu hao của từng loại tài sản cố định hữu hình

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10
Tài sản cố định khác	05 - 33

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021 của HTTN

8.2. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty đã thực hiện tốt việc thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ. Hiện tại, Công ty không có nợ quá hạn.

8.3. Các khoản còn phải nộp theo quy định

Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế, phí khác theo quy định của Nhà nước.

Bảng 10: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị: đồng

Loại thuế	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Thuế GTGT	331.805.173	188.092.441	352.742.509

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Loại thuế	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Thuế thu nhập doanh nghiệp	174.465.649	124.444.433	-36.617.424
Thuế thu nhập cá nhân	39.409.509	36.192.397	40.123.783
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	702.074.945	-25.446.358
Các loại thuế khác	10.618.315	-	
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	
Tổng cộng	556.298.646	1.050.804.216	330.802.510

Nguồn: Thuyết minh BCTC kiểm toán năm 2019, 2020, 2021 của HTTN

8.4. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và theo luật định.

Bảng 11: Trích lập các quỹ của Công ty

Đvt: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	26.679.718	285.851.718	405.000.000
2	Quỹ đầu tư và phát triển	126.460.377	291.460.377	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, 2020, 2021 của HTTN

8.5. Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 12: Các khoản phải thu

Đvt: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
I	Phải thu ngắn hạn	11.438.583	12.944.233	13.484.755
1	Phải thu khách hàng	11.032.913	13.239.241	14.614.520
2	Trả trước người bán	1.551.798	744.514	614.941
3	Phải thu ngắn hạn khác	113.903	220.510	115.882
4	Dự phòng phải thu	(1.260.031)	(1.260.031)	(1.860.589)
II	Phải thu dài hạn	-	-	-
	Tổng cộng	11.438.583	12.944.233	13.484.755

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, 2020, 2021 của HTTN

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Bảng 13: Các khoản nợ xấu phải thu khách hàng

Đvt: 1.000 đồng

Khách hàng	31/12/2019			31/12/2020			31/12/2021		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty TNHH Đức Vạn Thông TN Việt Trung	291.500	-	Trên 3 năm	291.500	-	Trên 3 năm	291.500		Trên 3 năm
Hợp tác xã Công nghiệp và Vận tải Chiến Công	898.170	-	Trên 3 năm	898.170	-	Trên 3 năm	898.170		Trên 3 năm
Công ty TNHH Xây dựng và Công nghệ Vĩnh Thái	70.361	-	Trên 3 năm	70.361	-	Trên 3 năm	70.361		Trên 3 năm
DNTN Trung tâm dịch vụ thương nghiệp và xây lắp TN							1.143.997		Trên 2 năm
Cộng	1.260.031	-		1.260.031	-		2.404.028		

Nguồn: Thuyết minh BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 của HTTN

Bảng 14: Các khoản phải trả

Đvt: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
I	Nợ ngắn hạn	13.797.004	13.631.083	11.942.760
1	Phải trả người bán ngắn hạn	2.709.471	707.969	3.369.211
2	Người mua trả tiền trước	-	-	17.627
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	556.299	1.050.804	392.866
4	Phải trả người lao động	504.596	881.241	1.648.232
5	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6.123.636	4.641.875	3.698.604
6	Chi phí phải trả	-	-	-

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
7	Phải trả ngắn hạn khác	1.426.323	3.563.342	206.886
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.450.000	2.500.000	2.200.000
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	26.680	285.852	409.334
II	Nợ dài hạn	57.407.771	76.250.167	146.736.693
1	Phải trả người bán dài hạn	38.172.673	42.811.151	21.161.957
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	11.923.597	11.815.930	37.161.201
3	Phải trả dài hạn khác	-	16.811.586	85.802.036
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	7.311.500	4.811.500	2.611.500
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
Tổng cộng		71.204.775	89.881.250	158.679.453

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, 2020, 2021 của HTTN

8.6. Đầu tư tài chính

Công ty không có khoản Đầu tư tài chính.

8.7. Chi phí trả trước

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị các khoản chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, công cụ, dụng cụ, link kiện loại nhỏ đã xuất dùng và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Bảng 15: Chi phí trả trước của Công ty

Đvt: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	34.739	-	133.559
	<i>Chi phí, công cụ dụng cụ xuất dùng và chi phí trả trước khác</i>	34.739	-	133.559

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
2	Chi phí trả trước dài hạn	98.309.697	85.698.789	113.071.222
	<i>Tiền bồi thường giải phóng mặt bằng (bù trừ tiền thuê đất)</i>	96.166.039	83.624.045	112.114.695
	<i>Chi phí khác</i>	2.143.657	2.074.744	956.528
	Tổng cộng	98.344.436	85.698.789	113.204.781

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019, 2020, 2021 của HTTN

8.8. Tình hình vốn chủ sở hữu

Bảng 16: Tình hình vốn chủ sở hữu của Công ty

Đvt: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
I	Vốn chủ sở hữu	156.154.703	157.300.556	157.899.229
1	Vốn góp của chủ sở hữu	140.833.570	140.833.570	140.833.570
2	Cổ phiếu quỹ	(127.000)	(160.000)	(160.000)
3	Quỹ đầu tư phát triển	126.460	291.460	291.460
4	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.655.915	2.669.769	3.268.441
5	Nguồn vốn đầu tư Xây dựng cơ bản	13.665.757	13.665.757	13.665.757
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-
	Tổng cộng vốn chủ sở hữu	156.154.703	157.300.556	157.899.229

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2019, 2020, 2021 của HTTN

Tại Báo cáo Kiểm toán độc lập số 007/2022/BCKT.TC-ASA.08 ngày 28/01/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán Châu Á (ASA) về Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên có nêu vấn đề cần nhấn mạnh như sau:

“ Như trình bày tại Thuyết minh số 19 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản tại ngày 31/12/2021 là **13.665.757.427 VND**, bao gồm:

- Khoản tiền **5.196.000.000 VND** là kinh phí hỗ trợ đầu tư xây dựng cơ bản của UBND tỉnh Thái nguyên năm 2016 theo Quyết định số 3525/QĐ-UBND ngày 14/12/2015. Trong đó, theo Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên số 2984/QĐ-UBND ngày 7/11/2016, Công ty đã sử dụng một phần Kinh phí trên để góp vốn điều lệ còn thiếu theo đúng phương án cổ phần hóa được phê duyệt với số tiền là **795.800.957VND**.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Khoản tiền **9.265.558.384 VND** là giá trị chênh lệch giữa Chi phí xây dựng cơ bản và Giá trị quyết toán của Hạng mục “San nền và hệ thống thoát nước lô D và lô E trong diện tích 21,74 ha thuộc khu CN Sông Công I giai đoạn II – Mục Bồi thường hỗ trợ GPMB diện tích 21,74 ha đợt 3 và đợt 4” theo Quyết định số 2762/QĐ-UBND ngày 24/10/2016 của UBND tỉnh Thái Nguyên về phê duyệt quyết toán vốn đầu tư hoàn thành của Dự án Hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công I.

Hiện tại, Công ty đang xem xét làm việc với các bên có liên quan để xử lý vấn đề nêu trên.”

8.9. Tình hình và công tác nhân sự

Tính đến thời điểm 31/12/2021, tổ chức bộ máy của Công ty nhỏ gọn gồm 4 đơn vị phòng ban và 43 nhân sự với cơ cấu như sau:

Bảng 17: Tình hình nhân sự tại thời điểm 31/12/2021

Tiêu chí	Số người
Theo trình độ lao động	
- Đại học trở lên	20
- Cao đẳng, trung cấp	15
- Sơ cấp	02
- Công nhân	06
Theo loại hợp đồng	
- Không xác định thời hạn	42
- Xác định thời hạn từ 01 đến 03 năm	01
Theo tính chất công việc	
- Ban Lãnh đạo	04
- Trực tiếp sản xuất kinh doanh	25
- Gián tiếp	14
Theo giới tính	
- Nam	16
- Nữ	27

Nguồn: HTTN

Trong năm 2021, Công ty luôn đảm bảo các chế độ như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chế độ khác của người lao động được Công ty thực hiện đầy đủ theo quy định

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

của pháp luật và thỏa ước lao động tập thể.

Công tác nhân sự có vài biến động, một số cán bộ CNV nghỉ việc do chuyển công tác. Công ty cũng đã thực hiện tuyển dụng các nhân sự mới, việc tuyển dụng đều đạt yêu cầu và thực hiện đúng quy trình, đúng trình độ phù hợp với nhu cầu công việc.

Kịp thời nắm bắt tâm tư, nguyện vọng của người lao động và giải thích, giải quyết thấu đáo, đúng quy định, đúng pháp luật.

Các chính sách đối với người lao động

Chính sách tuyển dụng: Tuyển dụng người lao động có trình độ chuyên môn, đảm bảo đáp ứng hội tụ những yêu cầu về trình độ học vấn, năng lực công tác, phẩm chất đạo đức, khả năng làm việc nhóm, làm việc theo quy trình công việc phù hợp với chức danh công việc cần tuyển.

Chính sách đào tạo: Công ty có chính sách đào tạo người lao động hàng năm nhằm đáp ứng tốc độ phát triển của Công ty. Đặc biệt, chú trọng đào tạo người lao động có trình độ về quản lý; đào tạo nhân viên theo từng cấp độ phù hợp với vị trí công việc đảm nhận và sự thăng tiến của nhân viên.

Chính sách đãi ngộ: Đảm bảo chính sách đãi ngộ cho người lao động như: chế độ tiền lương, chế độ khen thưởng phúc lợi, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, ... đúng quy định của pháp luật, công khai, công bằng. Chế độ lương, thưởng gắn liền với hiệu quả công việc nhằm tạo động lực để người lao động phát huy sáng tạo trong công việc, gắn bó lâu dài với Công ty, nâng cao tinh thần trách nhiệm và tạo tinh thần thi đua học hỏi.

9. Tài sản

Bảng 18: Tình hình tài sản cố định của Công ty ngày 31/12/2021

Đvt: 1.000 đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
I	Tài sản cố định	170.114.931	114.779.459	67,47%
1	Nhà cửa vật kiến trúc	89.330.325	50.402.385	56,42%
2	Máy móc thiết bị	11.826.307	7.659.397	64,76%
3	Phương tiện vận tải	4.684.823	3.327.423	71,02%
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	111.000	-	0%
5	Tài sản khác:	64.162.477	53.390.254	83,21%
-	<i>Nhà máy xử lý nước thải</i>	<i>13.199.040</i>	<i>6.005.563</i>	<i>45,50%</i>
-	<i>San nền</i>	<i>5.869.816</i>	<i>5.465.192</i>	<i>93,11%</i>
-	<i>Lệ phí trước bạ</i>	<i>154.230</i>	<i>148.908</i>	<i>96,55%</i>
-	<i>Bồi thường giải phóng mặt bằng</i>	<i>37.328.017</i>	<i>36.510.587</i>	<i>97,81%</i>

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
-	Tài sản khác (đường bê tông, xây dựng lấp đất thiết bị cáp ngầm....)	7.611.374	5.260.004	69,11%
II	Tài sản cố định vô hình	-	-	-
	Tổng cộng	170.114.931	114.779.459	67,47%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021 của HTTN

10. Danh mục đất đai của HTTN

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên hiện đang quản lý, sử dụng các khu đất sau:

Bảng 19: Bảng kê diện tích đất cho thuê tại KCN Sông Công I

(Tính đến 31/12/2021)

STT	Nội dung	Diện tích (m2)
I	Tổng Diện tích đã ký hợp đồng thuê đất theo các Quyết định cho thuê 95,3 ha	1.112.692,3
1	Đất công cộng cây xanh	121.465,5
2	Đất thuê trả tiền một lần	187.232,2
3	Đất thuê trả tiền hàng năm	803.994,6
II	Đất đường giao thông	28.000
III	Đất đã GPMB nhưng chưa được cấp quyết định cho thuê	65.463
IV	Đất chưa giải phóng mặt bằng	762.645
	TỔNG CỘNG	1.968.800

Nguồn: Số liệu HTTN - 31/12/2021

11. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,35	1,68
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
(TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,35	1,68

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,36	0,5
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,57	1,00
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	11,64	11,86
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	1,70	2,07
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	1,13	1,16
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	14,40	15,34
+ Lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần	%	1,90	
+ Tỷ lệ cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	1,90%	2,32%

Nguồn: BCTC năm 2020, 2021 đã được kiểm toán của HTTN

12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Bảng 21: Bảng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2022

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2021
Doanh thu thuần	31.770	14,15%
Lợi nhuận sau thuế	4.411	34,98%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,14	18,01%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,03	44,93%
Tỷ lệ chia cổ tức	N/A	N/A

Nguồn: NQ số 331/NQ-HTKCN ngày 13/04/2022 của ĐHĐCĐ thường niên 2022

Căn cứ để đạt được kế hoạch:

- Ban Giám đốc Công ty chỉ đạo các phòng chuẩn bị tài liệu tăng cường công tác thu hút đầu tư, lập kế hoạch chi tiết đầu tư xây dựng hạ tầng để phục vụ các lô đất có nhà đầu tư chọn thuê lại đất.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Đẩy mạnh công tác điều chỉnh quy hoạch KCN.
- Xây dựng giá cho thuê lại đất hàng năm và giá một lần của những lô đất có vị trí thuận lợi để thu hút đầu tư.
- Phân loại nhóm doanh nghiệp để có biện pháp, cách thức làm việc để giải quyết dứt điểm với các doanh nghiệp trong KCN về đơn giá cho thuê, sử dụng hạ tầng tại KCN Sông Công I.
- Đẩy mạnh hoạt động dịch vụ để tăng doanh thu.
- Thực hiện điều chỉnh, sửa đổi bổ sung hoàn thiện các quy chế của Công ty.

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Không có.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

14. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn (nếu có)

STT	Tên vụ việc tranh chấp	Tóm tắt vụ việc tranh chấp	Vai trò của HTTN	Cập nhật tình hình tới thời điểm hiện tại
1	Tranh chấp về giá thuê đất với các Doanh nghiệp thuê lại đất từ HTTN	<p>- Thời điểm 03/2001 đến 31/07/2011</p> <p>Trong thời điểm này UBND tỉnh ban hành các quyết định về đơn giá cho thuê lại đất trong KCN Sông Công như sau:</p> <p>+ Ngày 8/3/2001, UBND tỉnh có Quyết định 913/QĐ-UB về việc phê duyệt giá thuê lại đất có phí sử dụng hạ tầng 15 ha đầu tiên của KCN Sông Công.</p> <p>+ Ngày 15/1/2007, UBND tỉnh có Quyết định số : 118/QĐ-UB về việc quy định đơn giá thuê đất và phí sử dụng hạ tầng tại KCN Sông Công.</p> <p>Quyết định này thay thế Quyết định số 913/QĐ-UB, có hiệu lực từ 01/1/2007. Tại các quyết định trên UBND tỉnh đã quy định các doanh nghiệp trong KCN phải thanh toán 2 khoản đó là tiền thuê đất và tiền sử dụng hạ tầng song khoản này chỉ tính thu khấu hao chưa tính đến sử dụng các tiện ích hạ tầng như các văn bản của Nhà nước.</p> <p>- Thời điểm từ 01/08/2011 đến 31/12/2015</p> <p>Trong thời điểm này UBND tỉnh ban hành các quyết định về đơn giá cho thuê lại đất trong KCN Sông Công. Cụ thể các quyết định như sau:</p> <p>+ Ngày 01/8/2011, UBND tỉnh có quyết định số: 1918/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá dịch vụ công ích hạ tầng khu công nghiệp tại KCN Sông Công</p>	Bên bị khiếu nại	<p>Đối với các doanh nghiệp nằm tại đường nhánh D1 của KCN Sông Công I gồm Công ty TNHH Cơ khí Vĩnh Thái, Công ty CP thép Nam Phong, Công ty TNHH Hương Đông và Công ty CP thép Toàn Thắng:</p> <p>- Trong năm 2009, 2010 Công ty ký hợp đồng thuê lại đất với 04 doanh nghiệp nêu trên tại thời điểm</p>

ph

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Tên vụ việc tranh chấp	Tóm tắt vụ việc tranh chấp	Vai trò của HTTN	Cập nhật tình hình tới thời điểm hiện tại
		<p>I.</p> <p>+ Ngày 19/11/2012, UBND tỉnh có Quyết định số: 2783/QĐ-UBND về việc Phê duyệt đơn giá cho thuê lại đất đã xây dựng hạ tầng tại KCN Sông Công I cho công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Thái Nguyên. Ngày 17/12/2012, UBND tỉnh có Quyết định số: 3009/QĐ-UBND, về việc Sửa đổi bổ sung Quyết định số: 2783/QĐ-UBND về việc Phê duyệt đơn giá cho thuê lại đất đã xây dựng hạ tầng tại KCN Sông Công I cho công ty Phát triển hạ tầng KCN tỉnh Thái Nguyên.</p> <p>Theo 2 Quyết định trên quy định:</p> <p>- Hiệu lực thực hiện từ 01/11/2012 và thay thế Quyết định 118/QĐ-UB. Ngày 8/6/2016, UBND tỉnh Thái Nguyên có Quyết định số: 1277/QĐ-UBND về việc bãi bỏ Quyết định số: 1918/QĐ-UBND ngày 1/8/2011 của UBND tỉnh và phê duyệt giá sử dụng dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp Sông Công I.</p> <p>Tại các Quyết định trên, ngoài hai khoản thu như giai đoạn trước UBND tỉnh quy định các doanh nghiệp KCN phải thanh toán khoản tiền sử dụng dịch vụ công ích hạ tầng KCN hay gọi là tiền sử dụng dịch vụ hạ tầng KCN, khoản tiền này là chi phí vận hành các công trình hạ tầng KCN, để đảm bảo đủ điều kiện cho các doanh nghiệp sử dụng nên nó phải nằm trong đơn giá cho thuê hạ tầng, tính chung cho m2 đất công nghiệp cho thuê lại.</p>		<p>Cập nhật tình hình tới thời điểm hiện tại</p> <p>ký hợp đồng 220m đường nhánh đường giao thông mới chỉ có nền đường; Hệ thống cáp điện và cấp nước chưa kéo đến chân hàng rào của doanh nghiệp; Hệ thống thoát nước mưa, nước thải và hệ thống điện chiếu sáng via hè cây xanh chưa được đầu tư. Thời điểm đó các doanh nghiệp phải tự kéo điện và nước vào để sử dụng. Khi mùa mưa đường lầy lội</p>

45

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Tên vụ việc tranh chấp	Tóm tắt vụ việc tranh chấp	Vai trò của HTTN	Cập nhật tình hình tới thời điểm hiện tại
		<p>- Ý kiến của một số doanh nghiệp chưa nhất trí với khoản thu này</p> <p>+ Thời điểm từ 1/8/2011 đến 31/12/2014: Một số doanh nghiệp cho là phí trùng phí, tiền sử dụng hạ tầng đã bao gồm cả tiền dịch vụ công ích hạ tầng KCN.</p> <p>+ Thời điểm từ 01/1/2015 đến 31/12/2015:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Một số doanh nghiệp vẫn cho là phí trùng phí, • Căn cứ ban hành Quyết định 1918 đã hết hiệu lực kể từ khi Luật giá có hiệu lực, • Giá dịch vụ công ích phải căn cứ vào ND số 35/2005 và ND số 130/2013, đây là nhiệm vụ do nhà nước đặt hàng và được thanh toán bằng NS nhà nước. - Văn bản trả lời của UBND tỉnh và Ban Quản lý các KCN <p>Thực hiện chức năng của mình Công ty đã liên tục có báo cáo gửi BQL, các sở chuyên ngành và UBND tỉnh, sau khi nghiên cứu các cơ quan đã có các văn bản trả lời các doanh nghiệp. Cụ thể:</p> <p>+ Ngày 26/3/2012 UBND tỉnh có văn bản số 446/UBND-KTTH về việc trả lời kiến nghị của công ty Cổ phần thép Toàn Thắng.</p> <p>+ Ngày 12/7/2013 Ban quản lý các KCN đã có thông báo số: 372/TB-BQL về việc Kết luận của Ban quản lý các KCN về giá dịch vụ công ích hạ tầng</p>		<p>ngập nước các doanh nghiệp đã có văn bản gửi đến Công ty. Từ năm 2016 đến 2018 Công ty mới đầu tư và đưa vào sử dụng mặt đường láng nhựa; Hệ thống cấp điện và cấp nước và Hệ thống thoát nước mưa, nước thải hoàn chỉnh của đoạn đi qua 4 doanh nghiệp. Còn hệ thống chiếu sáng, vỉa hè và cây xanh chưa được đầu tư.</p> <p>- Tại văn bản 701/UBND-</p>

ph

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Tên vụ việc tranh chấp	Tóm tắt vụ việc tranh chấp	Vai trò của HTTN	Cập nhật tình hình tới thời điểm hiện tại
		<p>tại KCN Sông Công I.</p> <p>+ Ngày 5/8/2013, Ban quản lý các KCN có văn bản số 413/BQL-HTKCN về việc thực hiện ký hợp đồng dịch vụ công ích hạ tầng.</p> <p>+ Ngày 27/3/2015, UBND tỉnh có văn bản số: 701/UBND-KTTH về việc thực hiện hợp đồng thuê lại đất và các khoản thu dịch vụ tại KCN Sông Công I.</p> <p>- Kết quả quá trình làm việc với Văn phòng Luật sư Trung Hòa Nhân Chính</p> <p>Kể từ 01/1/2016 Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình cổ phần, Công ty đã xây dựng phương án tính toán đơn gia cho thuê lại đất với các doanh nghiệp KCN. Sau khi được sự chấp thuận của UBND tỉnh, HĐQT công ty đã ban hành đơn giá cho thuê lại đất trong KCN Sông Công. Tuy nhiên vẫn có một số doanh nghiệp tiếp tục chưa nhất trí và họ đã thuê Văn phòng Luật sư Trung hòa nhân chính và đơn vị kiểm toán mà các doanh nghiệp ủy quyền làm việc với Công ty để làm rõ một số nội dung về khoản tiền sử dụng dịch vụ hạ tầng KCN. Công ty đã báo cáo UBND tỉnh, và UBND tỉnh đã có văn bản số: 3150/UBND-KT ngày 29/8/2016 về việc giải quyết đề nghị của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng.</p> <p>Ngay sau khi có chỉ đạo của UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tư pháp đã hướng dẫn, chỉ đạo Công ty rà soát những nội dung liên quan đến kiến nghị của các DN thuê lại đất, chuẩn bị nội dung để tổ chức hội nghị đối thoại.</p>		<p>KTTH của UBND tỉnh đã nêu “- Đối với các doanh nghiệp thuê lại đất chưa được cung cấp đầy đủ dịch vụ do Công ty TNHH MTV phát triển hạ tầng khu công nghiệp Thái Nguyên cung cấp thì được giảm trừ tương ứng với phần dịch vụ chưa được cung cấp”</p> <p>Từ những điều kiện cơ sở hạ tầng còn chưa đầy đủ như trên, Ban Giám đốc Công ty HTTN đề xuất</p>



ph

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Tên vụ việc tranh chấp	Tóm tắt vụ việc tranh chấp	Vai trò của HTTN	Cập nhật tình hình tới thời điểm hiện tại
		<p>a. Các công việc mà các Sở và Công ty đã tổ chức thực hiện như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngày 26/10/2016 Sở Tài chính tỉnh phối hợp Sở Tư pháp, Văn phòng Luật sư Trung Hòa Nhân Chính – Đoàn Luật sư Hà Nội (VP Luật sư - đơn vị được các doanh nghiệp trong KCN Sông Công I ủy quyền để làm rõ một số nội dung liên quan đến giá cho thuê lại đất tại KCN Sông Công I theo Quyết định số 438/QĐ-HTKCN ngày 08/08/2016 của Chủ tịch HĐQT Công ty CP phát triển hạ tầng KCN Thái Nguyên) với các doanh nghiệp đang thuê lại đất tại Khu công nghiệp Sông Công I. - Ngày 31/10/2016, Sở Tài chính tỉnh Thái Nguyên ban hành Thông báo số 3691/TB-STC về kết luận Hội đồng đối thoại về giá sử dụng hạ tầng và dịch vụ tại Khu công nghiệp Sông Công I (xin gửi kèm theo Thông báo số 3691/TB-STC). - Thực hiện Thông báo số 3691/TB-STC, Công ty đã tích cực phối hợp với VP Luật sư và Công ty TNHH kiểm toán PNT – Chi nhánh Hà Nội (Đơn vị VP Luật sư thuê và được DN thuê lại đất ủy quyền) làm rõ các nội dung thống nhất trong thông báo. Sau khi nghiên cứu toàn bộ hồ sơ, giấy tờ, tài liệu do Công ty cung cấp theo yêu cầu của đơn vị Kiểm toán, ngày 22/02/2017, Công ty TNHH kiểm toán PNT – CN Hà Nội đã phát hành báo cáo tư vấn số 1768/BCTV/PNT-HN về kết quả quá trình xem xét làm rõ phương án xây dựng đơn giá của Công ty CP phát triển hạ tầng KCN Thái Nguyên. Ngày 01/03/2017, Văn phòng Luật sư Trung Hòa nhân chính phát hành văn bản số 		<p>mức giá thu dịch vụ công ích hạ tầng KCN hay giá sử dụng dịch vụ hạ tầng KCN cho giai đoạn từ 01/08/2011 đến nay với mức giảm tương ứng với phần dịch vụ còn thiếu chưa hoàn chỉnh.</p>

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Tên vụ việc tranh chấp	Tóm tắt vụ việc tranh chấp	Vai trò của HHTN	Cập nhật tình hình tới thời điểm hiện tại
2	Vụ việc về hợp đồng thuê lại đất với Trung tâm dịch vụ thương nghiệp và xây lắp (nay là Doanh nghiệp tư nhân dịch vụ thương nghiệp và xây lắp)	<p>25/CV-VPLSTINC gửi Công ty hạ tầng về ý kiến chính thức về giá cho thuê, sử dụng hạ tầng trong KCN Sông Công I.</p> <p>1. Về Hợp đồng thuê lại đất tại KCN Sông Công I của Trung tâm Dịch vụ thương nghiệp và xây lắp với chủ đầu tư phát triển hạ tầng</p> <p>1.1 Nội dung của Hợp đồng</p> <p>Ngày 12/4/2001, Trung tâm Dịch vụ thương nghiệp và xây lắp (TTĐVTN&XL) và chủ đầu tư hạ tầng KCN cũ là Công ty Công trình giao thông I ký hợp đồng cho thuê lại đất số 01/HĐ/TLD có một số nội dung chính như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thời gian cho thuê đất là 50 năm, kể từ 01/06/2001 - Giá thuê lại đất : 0,27 USD/m²/năm - Phương thức trả tiền: Lần đầu trả 10 năm và các lần tiếp theo cứ 3 năm trả 1 lần. <p>1.2 Về quá trình thực hiện Hợp đồng</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ngay sau khi tiếp nhận nhiệm vụ chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Sông Công I từ chủ đầu tư cũ, Công ty đã cùng với các doanh nghiệp trong KCN Sông Công I ký phụ lục Hợp đồng cho thuê lại đất để điều chỉnh thông tin về bên cho thuê lại đất (chủ đầu tư phát triển hạ tầng), đồng thời bổ sung điều khoản thay đổi đơn giá cho thuê lại đất đối với các 		<p>Công ty Sao Mai và TTĐVTN&XL là hai pháp nhân độc lập, chứ Công ty Sao Mai không phải do TTĐVTN&XL chuyển đổi thành. Tuy nhiên theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cấp cho Công ty Sao Mai và tình thân văn bản số 90 thì Ban quản lý các KCN chỉ là điều chỉnh đại diện chủ đầu tư có</p>



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Tên vụ việc tranh chấp	Tóm tắt vụ việc tranh chấp	Vai trò của HTTN	Cấp nhật tình hình tới thời điểm hiện tại
		<p>doanh nghiệp không phải là đối tượng trả tiền thuê lại đất một lần cho cả thời gian hoạt động của dự án. Tuy nhiên chỉ còn 01 doanh nghiệp là TTDVTN&XL là không nhất trí ký phụ lục hợp đồng với lý do họ đưa ra là: Đây là hợp đồng dân sự, hợp đồng số 01 chỉ nêu đơn giá và thời gian thuê không đề cập đến việc điều chỉnh đơn giá do vậy đơn giá này là đơn giá cố định cho cả thời gian 50 năm. Về việc này Công ty đã báo cáo UBND tỉnh và các cơ quan chuyên môn của UBND tỉnh Thái Nguyên.</p> <p>- Ngày 20/10/2016, để hoàn tất hồ sơ Cổ phần hóa doanh nghiệp, theo chỉ đạo của UBND tỉnh, Công ty cùng với TTDVTN&XL đã ký phụ lục của hợp đồng số 01/HĐ/TLĐ, tại phụ lục chỉ thay đổi thông tin của 2 bên.</p> <p>- Trong thời gian sử dụng đất TTDVTN&XL đã 3 lần chuyển thanh toán cho Chủ đầu tư phát triển hạ tầng (cũ và mới) theo các đợt cụ thể như sau:</p> <p>+ Đợt 1: 10 năm đầu ngay sau khi ký Hợp đồng từ 1/6/2001 đến 31/5/2011,</p> <p>+ Đợt 2: 3 năm tiếp theo từ 1/6/2011 đến 31/5/2014,</p> <p>+ Đợt 3: 3 năm tiếp theo từ 1/6/2014 đến 31/5/2017.</p> <p>- Theo quy định của Luật đất đai, với phương án thanh toán như trên thì TTDVTN&XL không phải là đối tượng trả tiền thuê đất một lần cho cả đời dự án.</p> <p>- Cuối năm 2016 TTDVTN&XL chuyển nhượng dự án đầu tư tại KCN Sông Công I cho Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Sao Mai (Công ty Sao</p>	HTTN	nghĩa là chỉ đổi tên nhà đầu tư chứ không điều chỉnh để thay đổi nhà đầu tư. Với một dự án và một lô đất không thể có 2 pháp nhân độc lập cùng sở hữu được. Tuy nhiên, hai doanh nghiệp để nghị ký phụ lục hợp đồng đổi tên pháp nhân không thực hiện thanh lý hợp đồng. Như vậy không đúng với các quy định hiện hành nên Công ty chưa đồng ý ký đến nay chưa giải quyết

ph



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Tên vụ việc tranh chấp	Tóm tắt vụ việc tranh chấp	Vai trò của HTTN	Cập nhật tình hình tới thời điểm hiện tại
		<p>Mai) tại Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2016 ký ngày 15/11/2016. Theo quy định của luật đất đai thì phải thanh lý hợp đồng thuê lại đất giữa Công ty Phát triển hạ tầng với TTDVTN&XL và ký mới hợp đồng thuê lại đất với Công ty Sao Mai sau khi hai doanh nghiệp đã chuyển nhượng dự án cho nhau, bởi các điều khoản sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> + Điểm b, Khoản 2, Điều 83. Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai: Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng trả tiền thuê đất hàng năm thì các bên liên quan nộp hợp đồng chuyển nhượng dự án và Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục chuyển nhượng như đối với trường hợp bán lại sản trên đất. + Khoản 3, Điều 189 Luật đất đai số: 45/2013/QH13, quy định: Người mua tài sản được nhà nước tiếp tục cho thuê đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại theo giá đất cụ thể, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án. + Khoản 5, Điều 79, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, quy định trình tự, thủ tục khi người sử dụng đất của nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê. Theo đó: Cơ quan cho thuê đất thu hồi đất của bên bán tài sản, bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê; thông báo bằng văn bản cho cơ 		<p>được.</p>

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

STT	Tên vụ việc tranh chấp	Tóm tắt vụ việc tranh chấp	Vai trò của HTTN	Cập nhật tình hình tới thời điểm hiện tại
		<p>quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với người bán, người góp vốn bằng tài sản.</p> <p>+ Theo Điều 45 Luật đầu tư và Điều 37, Nghị định 118/2015/ND-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ, về Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư, quy định khi nhà chuyên nhượng dự án đầu tư thì phải hoàn tất thủ tục để thay đổi nhà đầu tư chứ không phải điều chỉnh đại thay đổi đại diện chủ đầu tư. Mặt khác Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư phải ghi rõ “Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số.....”(Mẫu II.3 Thông tư 16/2015/TT-BKHĐT).</p> <p>Hiện tại, TTDVTN&XL vẫn không đồng ý thực hiện thanh lý hợp đồng để chuyển giao ký hợp đồng mới giữa Công ty Sao Mai và HTTN.</p>		

pk

11/01/2024 10:00 AM

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần.

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

13.919.957 cổ phần (chiếm tỷ lệ 98,84% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

4. Giá khởi điểm chào bán cạnh tranh

Giá khởi điểm cả lô cổ phần: 316.213.000.000 đồng/lô cổ phần.

5. Bước giá theo lô

1.000.000 đồng/lô cổ phần

6. Cơ sở tính giá khởi điểm

Theo Chứng thư Thẩm định giá số 018/2022/VACO-CTTĐG/GTDN ngày 04/03/2022 về giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên, giá khởi điểm của HTTН được xác định dựa trên 2 phương pháp: Phương pháp tài sản và Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp FCFF.

7. Phương thức chuyển nhượng vốn

Chào bán cạnh tranh cả lô, theo đó nhà đầu tư phải đăng ký mua toàn bộ 13.919.957 cổ phần chào bán.

8. Tổ chức chào bán cạnh tranh

Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến Quý III/2022

10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Quy định tại Quy chế chào bán cạnh tranh

11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ của Công ty không có quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài.

Ngoài Điều lệ, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cần tuân thủ các quy định tại Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2021 và Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 hướng

dẫn Luật Đầu tư.

Theo thông tin của Công ty cung cấp, tính đến thời điểm hiện tại, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại HTTN tối đa 50% do công ty có các ngành nghề kinh doanh thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện và hạn chế tham gia của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư, cụ thể:

- Ngành xây dựng đường bộ
- Ngành xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Ngành xây dựng công trình công ích khác
- Ngành xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- Hoạt động các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm
- Cung ứng lao động tạm thời

Hiện tại, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại HTTN là 0%. SCIC khuyến cáo các nhà đầu tư nước ngoài nghiên cứu kỹ quy định pháp luật Việt Nam về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong doanh nghiệp.

12. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng vốn

Không có.

13. Các loại thuế có liên quan

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên hoạt động có nghĩa vụ đóng thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành.

Các loại thuế khác được Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

13.1. Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư cá nhân

Đối với nhà đầu tư trong nước: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Trong trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức từ Công ty, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%.

13.2. Thuế áp dụng đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

thu nhập doanh nghiệp là 20%.

13.3. Nghĩa vụ thuế của Công ty

Công ty tuân thủ luật thuế hiện hành đối với các loại thuế có liên quan đến việc chuyển nhượng vốn cổ phần.

14. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn

Địa điểm tổ chức chào bán cạnh tranh:	Tại sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội Số 2 Phan Chu Trinh, P.Tràng Tiền, Q.Hoàn Kiếm, TP.Hà Nội
Chuyển quyền sở hữu:	Chuyển nhượng quyền sở hữu được thực hiện phù hợp với các quy định pháp luật liên quan và Quy chế bán chào bán cạnh tranh
Địa điểm công bố thông tin:	Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) Địa chỉ: Tầng 23, toà nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội Điện thoại: 024 6278 0191 Fax: 024 6278 0136 Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên Địa chỉ: Khu B, Khu công nghiệp Sông Công I, Phường Bách Quang, Thành phố Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên Điện thoại: 02083 845 507 Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank (AGRISECO) Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q.Ba Đình, Tp. Hà Nội Điện thoại: 024 6276 2666 Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) Địa chỉ: Số 2 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội Điện thoại: 024 3941 2626

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Mục đích của việc chuyển nhượng vốn nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn đầu tư của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước tại các doanh nghiệp không cần giữ cổ phần. Việc chuyển nhượng vốn chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- 1. Tổ chức là chủ sở hữu cổ phiếu được chào bán**
Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC)
Trụ sở chính : Tầng 23, tòa nhà Charmit, số 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại : 024 6278 0191 – Fax: 024 6728 0136
Website: <http://www.scic.vn>
- 2. Tổ chức có vốn của SCIC chuyên nhượng**
Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên
Địa chỉ: Khu B, Khu công nghiệp Sông Công I, Phường Bách Quang, Thành phố Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên
Điện thoại: 02083 845 507 Fax: 02083 845 507
Website: <http://kcnsongcong.vn>
- 3. Tổ chức thẩm định giá**
Công ty TNHH Kiểm toán VACO
Địa chỉ: Tầng 12A, tòa nhà Tổng Công ty 319, số 63 đường Lê Văn Lương, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3577 0781 Fax: (84-24) 3577 0787
Website: <http://www.vaco.com.vn>
- 4. Tổ chức kiểm toán Báo cáo tài chính**
Công ty TNHH Kiểm toán Châu Á (ASA)
Địa chỉ: Tầng 2, số 262 Nguyễn Huy Tường, Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Điện thoại: 024 3858 1122 Fax: 024 3858 5533
Website: <http://www.asa-audit.com/>
- 5. Tổ chức tư vấn chuyển nhượng vốn**
Công ty cổ phần Chứng khoán Agribank
Trụ sở chính : Tầng 5, Tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q.Ba Đình, Tp. Hà Nội
Điện thoại : 024 6276 2666 Fax: 024 6276 5666
Website: agriseco.com.vn
- 6. Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh**
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)
Trụ sở chính : Số 2 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại : 024 3941 2626 Fax: 024 3934 7818
Website: www.hnx.vn

VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chuyển nhượng vốn này không phải là đợt phát hành/chuyển nhượng cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn nên Bản Công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản Công bố thông tin này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý bảo đảm giá trị cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia chào bán cạnh tranh cần phải tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo tài chính, tình hình doanh nghiệp, quy định về tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài ... cũng như đảm bảo rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, người nội bộ, giới hạn tỷ lệ sở hữu, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. SCIC, Tổ chức tư vấn không chịu trách nhiệm trong trường hợp CTCP Phát triển hạ tầng Khu công nghiệp Thái Nguyên cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực.

ph

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

**IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU
VỐN CHUYỂN NHƯỢNG HOẶC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐƯỢC ỦY
QUYỀN, GIAO NHIỆM VỤ**

....., ngàythángnăm 2022

**ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU CỔ PHIẾU CHÀO BÁN
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



The stamp is circular with a red border. The text inside the stamp reads: "M.S.D.N: 101992921 - C.T. KH" at the top, "TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC CÔNG TY TNHH VIỆT TÙNG" in the center, and "Đ. CÁU GIAY - TP. HÀ NỘI" at the bottom. The signature is a complex, cursive blue ink scribble.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA SCIC CHUYỂN NHƯỢNG
CTCP PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP THÁI NGUYÊN**

GIÁM ĐỐC



The stamp is circular with a red border. The text inside the stamp reads: "M.S.D.N: 4601143257 - C.T. CP" at the top, "CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP THÁI NGUYÊN" in the center, and "TR. SONG CÔNG - T. THÁI NGUYÊN" at the bottom. The signature is a blue ink scribble.

HOÀNG CÔNG ĐOẢN

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



The stamp is circular with a red border. The text inside the stamp reads: "S.G.P: 1600 C.T. CP" at the top, "CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AGRIBANK" in the center, and "Q. BA ĐÌNH - TP. HÀ NỘI" at the bottom. The signature is a blue ink scribble.

NGUYỄN NGỌC LAN