

PHẦN A — TỔNG QUAN & PHẠM VI

A1. Tóm tắt điều hành

CAMIL là chủ đầu tư Dự án Cảng tổng hợp và Trung tâm Logistics Cái Mép Hạ, quy mô 38,62 ha tại Khu công nghiệp Cái Mép (phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh - trước sáp nhập địa giới thuộc thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu). Tổng mức đầu tư đăng ký đã tăng liên tục qua 3 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (GCNĐKĐT), từ 1.202 tỷ VND (năm 2021) lên 4.073 tỷ VND (bản điều chỉnh lần 3, ngày 29/5/2025). Dự án đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản, Giai đoạn 1 đã được nghiệm thu vào ngày 06/10/2025 và ngày 12/01/2026, chính thức vận hành từ tháng 01/2026; Giai đoạn 2 và 3 dự kiến hoàn thành lần lượt vào 31/12/2027 và 31/12/2029.

Trên cơ sở tài liệu do Ban Giám đốc CAMIL cung cấp và các thủ tục thẩm định đã thực hiện đến ngày 12/8/2026, chúng tôi ghi nhận 03 phát hiện trọng yếu nhất cần Quý Công ty lưu ý trước khi quyết định giá mua và điều kiện giao dịch:

- **Phụ thuộc vào nguồn vốn vay trong ngắn hạn:** Tại thời điểm 30/6/2026, số dư tiền của Công ty ở mức khá thấp, chỉ đạt 3,38 tỷ VND. Trong 6 tháng đầu năm 2026, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư đều ghi nhận giá trị âm, lần lượt là 16,27 tỷ VND và 22,51 tỷ VND. Để đảm bảo hoạt động liên tục, Công ty đã chủ động huy động thêm nguồn vốn vay, với giá trị vay ròng tăng thêm 39,37 tỷ VND trong kỳ. Công ty vừa cần cải thiện dòng tiền từ hoạt động kinh doanh để sớm chuyển sang trạng thái dương, vừa tiếp tục triển khai các giai đoạn đầu tư tiếp theo.
- **Nhu cầu vốn bổ sung trong các giai đoạn tiếp theo:** Dư nợ vay Ngân hàng MB tại 30/06/2026 đã lên tới 571 tỷ VND, gần hạn mức hợp đồng 600 tỷ VND theo hợp đồng vay hiện tại. Trong khi dự án tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 và dự kiến hoàn thành trước 31/12/2027 với tổng mức đầu tư giai đoạn 2 (năm 2026-2027) là khoảng 835 tỷ VND – toàn bộ nguồn vốn vay cho giai đoạn này dự kiến huy động từ vốn vay ngân hàng. Công ty cần sớm làm việc với tổ chức tín dụng để nâng hạn mức tín dụng, đảm bảo nguồn vốn vay theo tiến độ.
- **Chi phí kéo dài đến 2052:** Tại ngày 30/6/2026, số dư chi phí trả trước dài hạn của Công ty ở mức 684,2 tỷ VND, chủ yếu liên quan đến chi phí thuê cơ sở hạ tầng được phân bổ dần. Cùng với chi phí khấu hao tài sản cố định, chi phí lãi vay, tổng mức chi phí phân bổ, khấu hao và lãi vay dự kiến phát sinh hơn 60 tỷ VND mỗi năm. Do dự án chỉ có thời hạn hoạt động đến năm 2052, tài sản cố định hiện đang được phân bổ trong thời gian tối đa 26 năm, mặc dù vòng đời thiết kế của dự án là 50 năm. Điều này khiến áp lực chi phí phân bổ và khấu hao trong giai đoạn đầu ở mức cao, hiệu quả dự án cần được đánh giá đồng thời trên EBITDA và dòng tiền.

A2. Bối cảnh giao dịch & phạm vi công việc

Công ty Cổ phần Vận tải biển VINAFCO ("VINAFCO", "Bên mua") và các cổ đông hiện hữu của CAMIL đã ký Biên bản ghi nhớ (MOU) ngày 31/07/2026 về việc nghiên cứu khả năng VINAFCO mua lại cổ phần/phần vốn góp chi phối tại CAMIL - chủ đầu tư Dự án Cảng tổng hợp và Trung tâm Logistics Cái Mép Hạ. Đây là giao dịch mang tính chiến lược đối với VINAFCO nhằm mở rộng hạ tầng cảng biển - logistics tại cụm cảng Cái Mép – Thị Vải, khu vực cảng biển nước sâu lớn nhất Việt Nam.

Mục đích thẩm định: hỗ trợ Hội đồng Quản trị và Ban Đầu tư của VINAFCO đánh giá tình hình tài chính, chất lượng tài sản, nghĩa vụ nợ và các rủi ro trọng yếu của CAMIL nhằm phục vụ việc đàm phán giá mua, cấu trúc giao dịch và các điều khoản bảo đảm trong hợp đồng mua bán.

Phạm vi công việc thực hiện theo Điều 1.1 Hợp đồng dịch vụ số 57/2026/RSMHN-KTTC.HDKT ngày 11/8/2026, bao gồm:

- Phân tích chất lượng lợi nhuận: Rà soát doanh thu, giá vốn, chi phí hoạt động; Xác định lợi nhuận thuần đã điều chỉnh sau khi loại trừ các khoản mục bất thường, không lặp lại, giao dịch với bên liên quan không mang tính thị trường;
- Phân tích vốn lưu động: Đánh giá biến động và tính thời vụ của các khoản phải thu, hàng tồn kho, phải trả; Xác định mức vốn lưu động mục tiêu làm cơ sở đàm phán giá mua;
- Phân tích nợ vay và các khoản mục tương đương nợ: Rà soát các khoản vay, nghĩa vụ thuê tài chính, các khoản phải trả/dự phòng tiềm ẩn có thể ảnh hưởng đến giá trị doanh nghiệp thực;

- Rà soát tài sản cố định và tình trạng đầu tư: Đối chiếu danh mục phương tiện vận tải, kho bãi, trung tâm tiếp vận (nếu có) với sổ sách kế toán; Đánh giá tính hợp lý của chính sách khấu hao và nhu cầu đầu tư duy trì hoạt động;
- Đánh giá dòng tiền và khả năng thanh khoản: Phân tích dòng tiền hoạt động kinh doanh, mức độ chuyển hóa lợi nhuận thành tiền, khả năng đáp ứng nghĩa vụ nợ ngắn hạn;
- Rà soát hợp đồng và cam kết trọng yếu: Hợp đồng vận tải/logistics dài hạn, hợp đồng thuê kho bãi/mặt bằng, các cam kết bảo lãnh, thế chấp tài sản có ảnh hưởng đến giao dịch;
- Thẩm định thuế: Rà soát việc tuân thủ nghĩa vụ thuế của công ty mục tiêu (thuế GTGT, TNDN, TNCN, nhà thầu, chuyển giá, ...) giai đoạn năm 2022 - T6/2026; Đánh giá tình trạng quyết toán/thanh tra thuế và rủi ro truy thu, phạt chậm nộp tiềm ẩn từ các kỳ chưa được thanh tra;
- Tổng hợp các phát hiện và khuyến nghị dựa trên các rủi ro phát hiện được.

A3. Cơ sở lập báo cáo & giới hạn trách nhiệm

Nguồn thông tin sử dụng để lập báo cáo này bao gồm:

- (i) Hồ sơ pháp lý dự án (Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư và các lần điều chỉnh, Giấy phép môi trường, Giấy phép xây dựng, Giấy chứng nhận thẩm duyệt PCCC);
- (ii) Hồ sơ nghiên cứu doanh nghiệp và tiến độ dự án do nhóm thực hiện tổng hợp từ tài liệu Công ty cung cấp, website camil.com.vn và các nguồn báo chí trong nước, cập nhật đến 11/8/2026;
- (iii) Bảng tổng hợp rủi ro thẩm định tài chính và thuế do nhóm dự án lập trên cơ sở phỏng vấn Ban Giám đốc CAMIL ngày 12/08/2026 và rà soát tài liệu kế toán, thuế được cung cấp; và
- (iv) Trao đổi trực tiếp với Ban Giám đốc CAMIL.

Giới hạn công việc: Đây không phải là dịch vụ kiểm toán, soát xét theo chuẩn mực kiểm toán/soát xét Việt Nam (VSA/VSRE) hoặc quốc tế (ISA/ISRE) và RSM Việt Nam không đưa ra ý kiến kiểm toán/soát xét đối với bất kỳ Báo cáo tài chính nào của CAMIL. Chúng tôi không thực hiện xác minh độc lập toàn bộ số liệu do Ban Giám đốc CAMIL cung cấp; các thủ tục thẩm định giới hạn ở phạm vi phân tích, đối chiếu chọn mẫu và phỏng vấn. Các điều khoản miễn trừ trách nhiệm chi tiết (bao gồm giới hạn về độ tin cậy của thông tin Công ty cung cấp, không có nghĩa vụ cập nhật báo cáo sau ngày phát hành, và giới hạn đối tượng sử dụng báo cáo) được quy định tại Hợp đồng dịch vụ và sẽ được trình bày đầy đủ tại Phụ lục PL4.1.