

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Mã chứng khoán: NTC

Địa chỉ trụ sở chính: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0274.3652324

Fax: 0274.3652325

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Bò Thanh Tuấn

Địa chỉ: Tổ 4, KP. Bào Gốc, Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0274.3652324

Loại thông tin công bố: ☒ 24 giờ ☐ 72 giờ ☐ bất thường ☐ theo yêu cầu ☐ định kỳ

Nội dung công bố thông tin:

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên trân trọng công bố thông tin: Bản cáo bạch niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh và các phụ lục đính kèm.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/10/2025 tại đường dẫn <https://www.namtanuyen.com.vn/danh-muc/thong-bao-co-dong>.

Công ty cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website công ty;
- Lưu: VT.

Tài liệu đính kèm:

- Bản cáo bạch niêm yết cổ phiếu.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Bò Thanh Tuấn
Bò Thanh Tuấn

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

(Giấy CNĐKDN số 3700621209 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21/02/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 18/08/2025)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 862...../QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán
Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 09 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Trụ sở chính: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 5-6-7-8, Toà nhà Thủ Đức, 72 Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh: Tầng 1 đến tầng 3, 65 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Ông Bò Thanh Tuấn – SĐT: 0274 3652 324 – Chức vụ: Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

(Giấy CNĐKDN số 3700621209 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu
ngày 21/02/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 18/08/2025)

Trụ sở chính: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 0274 3652 326 Fax: 0274 3652 325

Website: <http://namtanuyen.com.vn/>



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mã cổ phiếu: NTC

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Tổng số lượng niêm yết: 23.999.980 cổ phiếu

Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 239.999.800.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Địa chỉ: Số 01 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3824 1990 Fax: 024 3825 3973

Website: www.aasc.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 5-6-7-8, Tòa nhà Thủ Đô, Số 72 Trần Hưng Đạo,
Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3936 6990 Fax: 024 3936 0262

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh: Tầng 1 đến tầng 3, 65 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa,
Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3820 8116 Fax: 028 3820 8117

Website: www.vCBS.com.vn



MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	6
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp	11
3. Rủi ro đặc thù	12
4. Rủi ro khác	14
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	15
III. CÁC KHÁI NIỆM	17
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	18
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	18
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	23
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	24
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, danh sách cổ đông sáng lập, danh sách cổ đông hạn chế chuyển nhượng và cơ cấu cổ đông	27
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết 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 tổ chức đăng ký niêm yết	29
6. Hoạt động kinh doanh	31
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	47
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	52
9. Chính sách đối với người lao động	58
10. Chính sách cổ tức	60
11. Tình hình hoạt động tài chính	60
12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng	68
13. Tài sản	82
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh	84
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	88
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết	89



17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết	89
V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	90
1. Loại chứng khoán.....	90
2. Mệnh giá	90
3. Tổng số chứng khoán niêm yết	90
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành	90
5. Phương pháp tính giá	92
6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	93
7. Các loại thuế có liên quan đến chứng khoán niêm yết.....	93
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	95
1. Tổ chức tư vấn	95
2. Tổ chức kiểm toán.....	95
VII. PHỤ LỤC LIÊN QUAN CỦA BẢN CÁO BẠCH	96

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty	21
Bảng 2: Danh sách thành viên HĐQT của Công ty.....	25
Bảng 3: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát	25
Bảng 4: Danh sách Tổng Giám đốc và người điều hành khác	26
Bảng 5: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty	28
Bảng 6: Cơ cấu tổng doanh thu	37
Bảng 7: Cơ cấu Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	39
Bảng 8: Tổng hợp lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ và.....	40
Bảng 9: Tỷ lệ các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần	41
Bảng 10: Tỷ lệ chi trả cổ tức của công ty các năm 2023 - 2024	60
Bảng 11: Mức lương bình quân của người lao động	61
Bảng 12: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước.....	61
Bảng 13: Trích lập các quỹ.....	62
Bảng 14: Tổng dư nợ vay và nợ thuê tài chính	62
Bảng 15: Các khoản phải thu.....	63
Bảng 16: Các khoản nợ phải trả	65
Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính.....	67
Bảng 18: Giá trị tài sản theo BCTC của Công ty	82
Bảng 19: Một số tài sản cố định lớn của Công ty.....	83
Bảng 20: Đất đai thuộc quyền sở hữu của Công ty	84
Bảng 21: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 - 2026	85

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP so với cùng kỳ năm trước các năm 2015 – 2024	6
Biểu đồ 2: Tốc độ tăng CPI bình quân so với cùng kỳ năm trước giai đoạn 2015 – 2024.....	8
Biểu đồ 3: Diễn biến tỷ giá USD/VND giai đoạn 2022 – 06 tháng đầu năm 2025.....	9

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

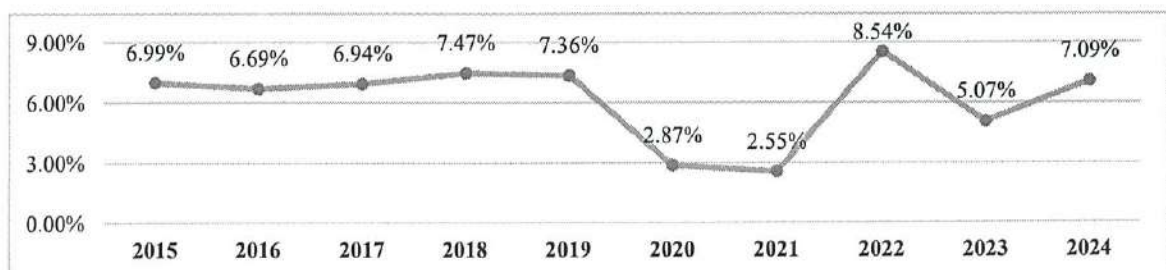
Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân thương mại, dịch bệnh,...Nền kinh tế hội nhập không chỉ kéo theo sự lan truyền rủi ro ngày càng nhanh mà còn khuếch đại tác động mà rủi ro đó đem lại. Là một cá thể tham gia vào tổng thể hoạt động của nền kinh tế, chắc chắn Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng trước sự thay đổi của các nhân tố đó. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Phân tích môi trường kinh tế vĩ mô giúp dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

1.1. Rủi ro về tăng trưởng kinh tế

Môi trường kinh doanh và sự tăng trưởng của nền kinh tế được coi là yếu tố vĩ mô quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế. Khi môi trường kinh doanh thuận lợi, ít có biến động và nền kinh tế tăng trưởng thì cơ hội kinh doanh của các doanh nghiệp cũng gia tăng và ngược lại.

Theo Cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm gần đây tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 2,87%, 2,55%, 8,54% và 5,07% trong các năm 2020, 2021, 2022, 2023. Trong năm 2024, GDP tăng 7,09% so với năm 2023 và chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024, trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,86%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,64%; khu vực dịch vụ chiếm 42,36%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,14%. Kết thúc 06 tháng đầu năm 2025, GDP cả nước đã đạt mức tăng trưởng 7,52%, mức cao nhất trong nhiều năm, trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,28%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 36,96%; khu vực dịch vụ chiếm 43,40%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,36%. Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng GDP trong những năm gần đây cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP so với cùng kỳ năm trước các năm 2015 – 2024



Nguồn: Cục thống kê



Theo Cục thống kê, năm 2024 cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 24,77 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 28,4 tỷ USD). Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 114,59 tỷ USD, tăng 19,8%, chiếm 28,3% tổng kim ngạch xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 290,94 tỷ USD, tăng 12,3%, chiếm 71,7%. Tính chung 06 tháng đầu năm 2025, cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 7,63 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 12,15 tỷ USD). Trong đó, khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 14,54 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 22,17 tỷ USD. Tăng trưởng xuất khẩu vẫn dựa nhiều vào khu vực có vốn đầu tư nước ngoài, trong khi nguy cơ từ chính sách thương mại của Mỹ đang đe dọa triển vọng trung hạn.

Theo Cục thống kê, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023, cao hơn so với mức tăng 6,6% của năm 2023 đã phản ánh sự phục hồi tích cực của hoạt động sản xuất kinh doanh. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2024 đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước, đạt mức cao nhất từ trước đến nay. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội 06 tháng đầu năm 2025 theo giá hiện hành đạt 1.591,9 nghìn tỷ đồng, tăng 9,8% so với cùng kỳ năm trước và vốn đầu tư nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 06 tháng đầu năm 2025 đạt 11,72 tỷ USD, tăng 8,1% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy sự phát triển tích cực của hoạt động sản xuất kinh doanh trong 06 tháng đầu năm.

Mục tiêu tăng trưởng kinh tế của Chính phủ ngay từ đầu năm 2025 là phấn đấu đạt 8% GDP, trong khi các tổ chức quốc tế như Ngân hàng Thế giới (WB), Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB), Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) và Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) có những dự báo khác nhau về tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2025, dao động trong khoảng 6,1%-6,6% tùy thuộc vào thời điểm báo cáo. Ngày 5/8/2025 Chính phủ chính thức ban hành Nghị quyết số 226/NQ-CP về mục tiêu tăng trưởng các ngành, lĩnh vực, địa phương và các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm để bảo đảm tăng trưởng cả nước năm 2025 đạt 8,3 – 8,5%. Nghị quyết 226/NQ-CP thay thế Nghị quyết số 25/NQ-CP ngày 5/2/2025 về mục tiêu tăng trưởng kinh tế cả nước năm 2025 đạt 8% trở lên và là tiền đề nhằm tạo đà cho mục tiêu tăng trưởng GDP đạt hai con số trong giai đoạn 2026-2030. Các động lực giúp thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực có thể kể đến như: (i) Kinh tế thế giới đang dần ổn định khi thương mại hàng hóa toàn cầu được cải thiện trở lại, áp lực lạm phát giảm dần, điều kiện thị trường tài chính tiếp tục được nới lỏng, thị trường lao động phục hồi tích cực; (ii) Xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu đang tạo ra cơ hội lớn cho Việt Nam thu hút đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực công nghiệp, đặc biệt là các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo và công nghệ cao; (iii) Tận dụng các hiệp định thương mại tự do (FTA) để mở rộng thị trường xuất khẩu cho các mặt hàng chủ lực và lợi thế của Việt Nam sang các thị trường Châu Âu, Nhật Bản, Bắc Mỹ, thị trường Halal; tham gia sâu và nâng cao vị thế trong chuỗi cung ứng của thế giới; (iv) Kinh tế số, chuyển đổi số và đổi mới sáng tạo được xác định là động lực tăng trưởng mới, là nền tảng cho tăng năng suất, hiệu quả của nền kinh tế. Phát triển công nghiệp bán dẫn là mục tiêu chiến lược, không chỉ là động lực thúc đẩy sự phát triển của các ngành công nghiệp khác như thương mại điện tử, chế biến chế tạo, logistics, mà còn là yếu tố nền tảng cho sự phát triển của nền kinh tế số và xã hội số tại Việt Nam; (v) Đầu tư công được tăng cường mạnh mẽ với mức đầu tư công kỷ lục lên tới 791.000 tỷ đồng (tương đương 6,4% GDP) đã được Quốc hội phê duyệt. Tuy nhiên, bên cạnh những động lực thúc đẩy, mục tiêu tăng trưởng kinh tế trên 8% mà Chính Phủ đặt ra sẽ phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức đan xen, đòi hỏi rất nhiều nỗ lực và cải biến mạnh mẽ về thể chế, chính sách; đột phá về cấu trúc kinh tế, hiệu lực, hiệu quả đầu tư; khai thác tốt tiềm năng nội tại và tận dụng tối đa các cơ hội từ hội nhập kinh tế.

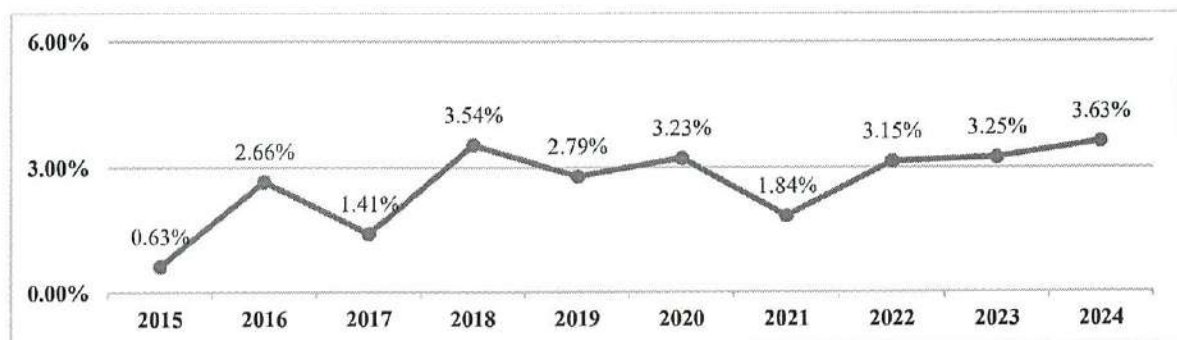
Trước bất kỳ những biến động của nền kinh tế, Công ty luôn bám sát các nguồn dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế đáng tin cậy và xem xét một cách thận trọng trong việc xây dựng chiến lược kinh doanh cho từng năm, từng thời kỳ cụ thể, trên cơ sở tận dụng lợi ích từ các chính sách ban hành, nhằm đảm bảo mục tiêu doanh thu và lợi nhuận Công ty đề ra. Thông qua đó, Công ty quản trị rủi ro để hạn chế việc đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm qua luôn bám sát nhu cầu thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

1.2. Rủi ro về lạm phát

Lạm phát ở Việt Nam có sự biến động qua một số thời kỳ, lạm phát tăng khá cao ở mức 2 chữ số vào năm 2010-2011 khi xảy ra cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế thế giới từ cuối năm 2008 và kéo dài hơn ở Việt Nam. Theo Cục thống kê, lạm phát từ năm 2014 đến năm 2024 của Việt Nam đã tăng ở mức thấp, CPI bình quân năm tăng 2,91%, thấp hơn nhiều so với mục tiêu (4%). Năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, lạm phát cơ bản tăng 2,71%, Diễn biến lạm phát năm 2024 được nhận diện dưới các nhóm hàng hóa, dịch vụ. Trong 11 nhóm hàng hóa, dịch vụ tiêu dùng chủ yếu, có một nhóm (bưu chính viễn thông) giá giảm 1,02%; 5 nhóm có tốc độ tăng giá thấp hơn tốc độ tăng chung (gồm: thiết bị và đồ dùng gia đình tăng 1,27%; may mặc, mũ nón và giày dép tăng 1,4%; văn hóa, giải trí, du lịch 1,97%; đồ uống và thuốc lá 2,42%; giao thông 0,76%). Đây là một trong những nguyên nhân góp phần giảm sức ép đối với lạm phát.

Theo Cục thống kê, CPI bình quân 06 tháng đầu năm 2025 tăng 3,27% so với bình quân cùng kỳ năm 2024, lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát. Nguyên nhân tăng chủ yếu do giá nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 3,69%, nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 5,73%, nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng 13,87%. Yếu tố góp phần kiềm chế tốc độ tăng CPI 06 tháng đầu năm 2025 là chỉ số giá nhóm giao thông giảm 3,63%, nhóm bưu chính, viễn thông giảm 0,45%. Lạm phát theo mục tiêu Chính phủ đề ra năm 2025 khoảng 4,5%, ở mức cao hơn mức thực tế của năm 2024.

Biểu đồ 2: Tốc độ tăng CPI bình quân so với cùng kỳ năm trước giai đoạn 2015 – 2024



Nguồn: Cục Thống kê

Theo các dự báo của các chuyên gia kinh tế, không có nhiều yếu tố gây tăng giá đột biến trong năm 2025, nếu không có các đợt điều chỉnh giá dịch vụ quy mô lớn. Phần lớn các dự báo đều cho rằng lạm phát năm 2025 có thể được kiểm soát ở mức hợp lý (dao động từ 3,5%-4,5%) nhờ các yếu tố như: (i) cung tiền được kiểm soát (ii) Chính phủ điều hành tỷ giá VND/USD phù hợp, (iii) lãi suất thực thấp hơn mức trung bình của giai đoạn 2014-2024, (iv) giá dầu và giá các hàng hóa cơ

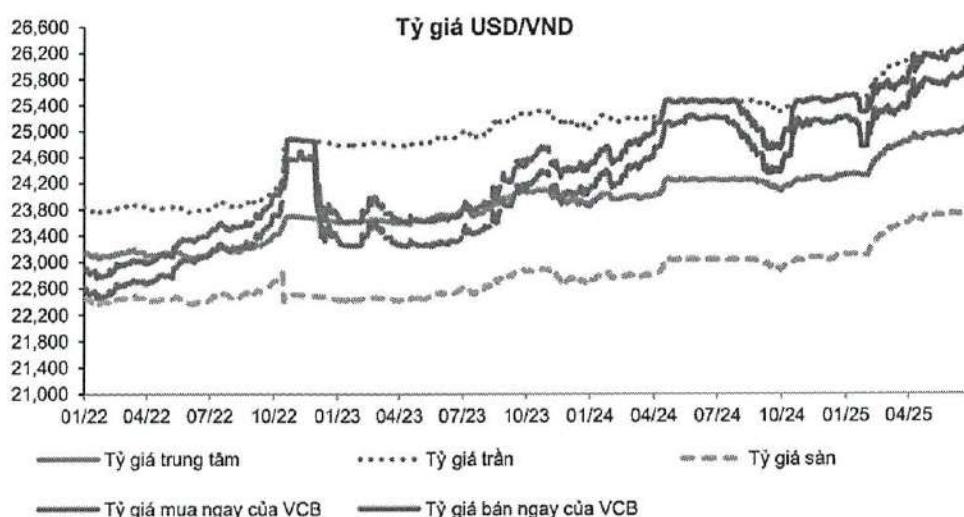
bản đầu vào, tính trung bình có xu hướng giảm nhẹ. Tuy nhiên, rủi ro lạm phát vẫn là một thách thức lớn khi Việt Nam phải đối mặt với nhiều yếu tố biến động không lường trước từ cả trong và ngoài nước.

Lạm phát nếu được kiểm soát ở mức thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong hầu hết mọi lĩnh vực và kích thích tiêu dùng. Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản khu công nghiệp nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay ngân hàng,... ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp. Để giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Công ty luôn tìm cách khai thác, đa dạng hóa các nguồn cung cấp nguyên vật liệu, nhân công, chi phí xây dựng khác để tối ưu hóa chi phí đồng thời nghiên cứu, triển khai các biện pháp đầu tư, xây dựng tối ưu nhất để tiết kiệm chi phí.

1.3. Rủi ro về tỷ giá

Từ đầu năm 2025, các chuyên gia kinh tế tiếp tục dự báo về sự duy trì sức mạnh của đồng USD. Điều này bắt nguồn từ (i) dự kiến Cục Dự trữ Liên Bang Mỹ sẽ chỉ hạ lãi suất 2 lần trong năm 2025, (ii) các chính sách của Mỹ về việc nới lỏng tài khóa, tăng thuế quan và siết chặt nhập cư sẽ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và lạm phát, đẩy lợi suất trái phiếu kho bạc Mỹ kỳ hạn 10 năm lên mức cao nhất trong hơn 7 tháng vào cuối tháng 12. Tỷ giá USD/VND từ cuối năm 2024 vì thế cũng chịu áp lực lớn, tỷ giá luôn được giao dịch ở sát ngưỡng trần, đưa mức giảm giá tiền Việt Nam đồng lên tương đương 5% so với USD. Cập nhật đến hết 06 tháng đầu năm 2025, tỷ giá trung tâm ở mức 25.052 VND/USD, tăng 2,95% so với thời điểm cuối năm 2024. Tỷ giá niêm yết mua - bán của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương ở mức 25.880-26.270 VND/USD, tăng 2,61%-2,81% so với cuối năm 2024, cho thấy đồng USD tiếp tục mạnh lên so với VND.

Biểu đồ 3: Diễn biến tỷ giá USD/VND giai đoạn 2022 – 06 tháng đầu năm 2025



Nguồn: VCBS

Rủi ro tỷ giá là nguy cơ thua lỗ tài chính do sự biến động của tỷ giá hối đoái ảnh hưởng đến



giá trị tài sản, nợ phải trả hoặc dòng tiền của doanh nghiệp. Các doanh nghiệp gặp rủi ro này do hoạt động xuất nhập khẩu, đầu tư quốc tế hoặc vay nợ bằng ngoại tệ. Rủi ro này có thể dẫn đến thua lỗ hoặc lợi nhuận bất thường, ảnh hưởng đến lợi nhuận và khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, đối với CTCP KCN Nam Tân Uyên, rủi ro biến động tỷ giá ảnh hưởng đến Công ty là không đáng kể vì Công ty không phát sinh các giao dịch xuất nhập khẩu, đầu tư quốc tế hoặc vay nợ bằng ngoại tệ.

1.4. Rủi ro về lãi suất

Để tài trợ cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh, Công ty có sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn từ các ngân hàng. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đến hết 06 tháng đầu năm 2025, lãi suất huy động đã giảm nhẹ 2-7 điểm cơ bản, chủ yếu tại kỳ hạn 6-36 tháng. Từ đầu năm đến nay, lãi suất huy động đã giảm khoảng 3-15 điểm cơ bản, đặc biệt tại các kỳ hạn dài trên 12 tháng và tại các ngân hàng thương mại cổ phần. Mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục có xu hướng giảm, lãi suất cho vay bình quân đối với các giao dịch phát sinh mới của các ngân hàng thương mại ở mức 6,29%/năm, giảm 0,64%/năm so với cuối năm 2024. Dư nợ tín dụng toàn hệ thống trong năm 2025 tính đến ngày 30/06/2025 đạt trên 17,2 triệu tỷ đồng, tăng 9,9% so với cuối năm 2024, tăng 19,32% so với cùng kỳ năm 2024, là mức tăng trưởng tín dụng cao nhất trong các năm trở lại đây. Kết quả này có được nhờ vào sự hỗ trợ từ các chính sách của Chính phủ như: NHNN tiếp tục giữ nguyên các mức lãi suất điều hành tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn từ NHNN với chi phí thấp, qua đó có điều kiện để hỗ trợ nền kinh tế. Đồng thời, NHNN thường xuyên chỉ đạo các Tổ chức tín dụng tiếp tục tiết giảm chi phí hoạt động, tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, chuyển đổi số và các giải pháp khác để phân đầu hạ lãi suất cho vay; sẵn sàng chia sẻ một phần lợi nhuận nhằm hỗ trợ người dân, doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng với lãi suất thấp để góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế.

Trong bối cảnh này, dự báo trong 06 tháng cuối năm 2025, NHNN tiếp tục duy trì chính sách lãi suất hiện tại và chỉ tăng nhẹ nếu cần thiết nhằm kiểm soát lạm phát và ổn định tỷ giá. Ngoài ra, Chính phủ đang tập trung củng cố nội lực tăng trưởng trong nước thông qua đẩy mạnh đầu tư công và thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng, dịch vụ, tạo điều kiện thuận lợi cho môi trường kinh doanh.

Với đặc thù kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp và các hạ tầng thiết yếu (đường sá, điện, nước), NTC luôn cần duy trì nguồn vốn đầu tư. Bên cạnh đó, các dự án lớn chủ yếu dựa vào sự hỗ trợ tài chính của các ngân hàng, do đó những biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng đến Công ty. Vì vậy, nếu lãi suất vay vốn biến động tăng mạnh sẽ gây áp lực lên dòng tiền phải trả, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả dự án nói riêng, hiệu quả kinh doanh nói chung. Mặc dù giai đoạn hiện tại lãi suất huy động có xu hướng giảm nhẹ, nhưng Công ty vẫn cần thận trọng với khả năng lãi suất cho vay có thể biến động tùy thuộc vào chính sách của từng ngân hàng và tình hình thanh khoản của hệ thống. Trong trường hợp rủi ro lạm phát gia tăng, việc Ngân hàng nhà nước có thể đưa ra các chính sách thắt chặt tiền tệ thông qua kênh lãi suất dẫn đến lãi suất tăng cao là rủi ro có thể xảy ra trong những năm tiếp theo. Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn cố gắng đàm phán các hợp đồng tín dụng với lãi suất và điều khoản ưu đãi, đồng thời xây dựng kế hoạch đầu tư – kinh doanh và cân đối nguồn vốn định kỳ hàng năm, thường xuyên giám sát, đánh giá tính thanh khoản và thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với các tổ chức tín dụng.

1.5. Rủi ro kinh tế khác

Tình hình kinh tế vĩ mô thế giới được dự báo sẽ dần trở lại quỹ đạo tăng trưởng, xu hướng hồi phục rõ nét hơn nhưng không đồng đều giữa các quốc gia. Trong bối cảnh lạm phát hạ nhiệt và triển vọng lạm phát giảm dần, các Ngân hàng trung ương có thể cắt giảm lãi suất, điều hành chính sách tiền tệ theo chiều hướng nới lỏng, nhằm hỗ trợ tăng trưởng. Tuy nhiên, nền kinh tế toàn cầu vẫn phải đối mặt với nhiều rủi ro, thách thức như căng thẳng địa chính trị Đông Âu và Trung Đông, tỷ lệ thất nghiệp toàn cầu vẫn ở mức cao và sức mua tại thị trường các lớn như châu Âu, Trung Quốc có phục hồi nhưng chưa đủ mạnh để đảm bảo sự ổn định bền vững. Đặc biệt, những chính sách kinh tế mới của chính quyền Tổng thống Mỹ Donald Trump được đánh giá sẽ có ảnh hưởng đến tình hình kinh tế vĩ mô thế giới và các yếu tố tăng trưởng, lạm phát, tỷ giá, lãi suất. Việc Mỹ áp mức thuế đối ứng cao cho hàng hóa nhập khẩu sẽ ảnh hưởng đến hoạt động xuất khẩu, hoạt động sản xuất, hoạt động thu hút vốn đầu tư nước ngoài và gián tiếp ảnh hưởng đến tiêu dùng trong nước của các quốc gia xuất khẩu vào Mỹ, trong đó có Việt Nam. Sự căng thẳng thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc gây ra lo ngại về những tác động không mong muốn đối với cả hai phía, cũng như đối với thương mại toàn cầu đang trong giai đoạn phục hồi sau đại dịch COVID-19, cũng như do các cuộc xung đột ở các khu vực.

Đối với việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài FDI vào Việt Nam, chính sách thuế của Mỹ và căng thẳng thương mại Mỹ - Trung sẽ có tác động lớn do: (i) Các quốc gia có thể cân nhắc kỹ lưỡng hơn các cơ hội đầu tư ở nước ngoài trong bối cảnh chính sách thuế của Mỹ còn nhiều biến động; (ii) Mức thuế đối ứng có thể làm thay đổi thứ hạng mức độ cạnh tranh giữa các quốc gia, đặc biệt là dựa trên chi phí lao động. Các doanh nghiệp trong ngành bất động sản khu công nghiệp (bao gồm cả Công ty) có thể phải đối mặt với rủi ro các khách hàng giảm nhu cầu thuê đất khu công nghiệp khi các doanh nghiệp xuất khẩu, đặc biệt là doanh nghiệp FDI trong lĩnh vực sản xuất sẽ gặp khó khăn về chi phí và sức cạnh tranh dẫn tới giảm nhu cầu mở rộng hoặc thiết lập mới nhà máy tại Việt Nam hoặc chuyển hướng sang đầu tư tại các nước khác có rủi ro thuế quan thấp hơn.

Chính sách thuế quan chính thức của Mỹ cũng như tác động của nó đến nền kinh tế hiện tại phụ thuộc rất nhiều vào các vòng đàm phán, thương lượng giữa các quốc gia với Mỹ sẽ được diễn ra trong năm 2025.

Đối với mảng hoạt động kinh doanh bất động sản khu công nghiệp của CTCP KCN Nam Tân Uyên, việc các nhà đầu tư FDI chờ đợi và quan sát các chính sách thuế đối ứng chính thức từ Mỹ và tri hoãn quyết định đầu tư tại Việt Nam cũng sẽ ảnh hưởng đến nhu cầu thuê đất tại các khu công nghiệp, vì vậy, có thể ảnh hưởng đến khả năng tăng trưởng doanh thu của Công ty. Để hạn chế các rủi ro này tác động đến hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính, Công ty đang theo sát diễn biến, kết quả các vòng đàm phán, thương lượng của Việt Nam với Mỹ, cũng như xây dựng sẵn các kế hoạch kinh doanh theo từng kịch bản tích cực/trung lập/tiêu cực để chủ động ứng phó phù hợp

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật và chính sách của Nhà nước, bao gồm: Luật Doanh nghiệp; Luật Đầu tư; Luật Đất đai; Luật Kinh doanh Bất động sản; Luật Quy hoạch; Luật Lao động; Luật Kế toán và các chính sách thuế, chính sách về giá bán điện, các cam kết hội nhập, các quy định về bảo vệ môi trường,... Khi tham gia thị trường chứng khoán, Công ty còn chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về thị trường chứng

khoản. Là một đất nước đang phát triển, các thể chế, chính sách cũng như pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên thường có sự thay đổi. Chính sách và pháp luật có tác dụng định hướng sự phát triển chung cho nền kinh tế cũng như cho các doanh nghiệp tham gia nền kinh tế. Do đó, mỗi thay đổi về mặt chính sách và pháp luật có thể tạo cơ hội hay rủi ro cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Trong năm 2025, nhiều văn bản pháp luật quan trọng đã được sửa đổi, bổ sung và chính thức có hiệu lực thi hành, có thể kể đến: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán; Luật Kế toán; Luật Kiểm toán độc lập; Luật Ngân sách Nhà nước; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Luật Quản lý thuế; Luật Thuế thu nhập cá nhân; Luật Dự trữ quốc gia; Luật Xử lý vi phạm hành chính; cùng với Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp. Những thay đổi quan trọng này đặt ra yêu cầu cấp thiết đối với các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng trong việc chủ động theo dõi, cập nhật kịp thời các quy định mới nhằm bảo đảm việc vận hành đúng pháp luật, tăng cường tính tuân thủ và giảm thiểu rủi ro pháp lý trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Bên cạnh đó, trong năm 2025, việc sáp nhập các đơn vị hành chính cấp tỉnh đã và đang được thực hiện theo định hướng tinh gọn bộ máy, nâng cao hiệu quả quản lý của Nhà nước, với mục tiêu giảm bớt các đầu mối hành chính, tăng cường sự phối hợp, và tập trung nguồn lực để phục vụ người dân và doanh nghiệp tốt hơn. Đối với địa bàn hoạt động của Công ty, việc sáp nhập tỉnh Bình Dương và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu vào Thành phố Hồ Chí Minh không chỉ góp phần giảm thiểu sự chồng chéo trong hệ thống quản lý mà còn mở ra cơ hội phát triển đồng bộ về kinh tế - xã hội. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuyển tiếp, quá trình điều chỉnh địa giới hành chính này cũng tiềm ẩn không ít thách thức, nhất là những bất cập phát sinh từ sự chưa đồng bộ giữa các quy định pháp lý hiện hành và các chính sách mới, đòi hỏi Công ty phải theo sát diễn biến, chủ động điều chỉnh kịp thời để bảo đảm hoạt động ổn định, phù hợp với bối cảnh thay đổi.

Để kiểm soát các rủi ro về mặt luật pháp, Công ty liên tục cập nhật những thay đổi của các văn bản pháp luật điều chỉnh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Ngoài việc thực hiện xây dựng và duy trì áp dụng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật, Công ty chủ động tham khảo và thuê đơn vị tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Công ty, từ đó có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với ngành nghề kinh doanh của Công ty được đưa ra.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro cạnh tranh

Trong những năm gần đây, lĩnh vực đầu tư, kinh doanh khu công nghiệp đang ở giai đoạn phát triển không ngừng. Các chính sách thu hút đầu tư nước ngoài, khuyến khích đầu tư trong nước, sự hoàn thiện dần của cơ chế, chính sách đối với khu công nghiệp đã tạo nền tảng cho sự phát triển này. Đây vừa là cơ hội, vừa là thách thức cho các công ty hoạt động trong ngành như Công ty.

Xét về ngắn hạn, nguồn cung bất động sản khu công nghiệp trong tương lai sẽ khó tăng nhanh do quỹ đất có vị trí thuận lợi tại các khu vực công nghiệp ở cả phía Nam và phía Bắc ngày càng khan hiếm, cơ sở hạ tầng chưa được phát triển đồng bộ làm chậm lại sự dịch chuyển sản xuất sang các thị trường mới và các vướng mắc về thủ tục pháp lý làm giảm số lượng khu công nghiệp mới được thành lập.

Tuy nhiên, xét về trung – dài hạn, vẫn có nhiều yếu tố hỗ trợ cho sự phát triển của lĩnh vực

đầu tư, kinh doanh khu công nghiệp, có thể kể đến như: (i) Môi trường kinh tế vĩ mô ổn định; (ii) Chi phí sản xuất kinh doanh tại Việt Nam tương đối thấp; (iii) Tiếp tục triển khai các tuyến đường vành đai, hệ thống đường cao tốc tại Phía Bắc, phía Nam. Theo Bộ Kế Hoạch và Đầu tư, tính đến hết tháng 07/2024, cả nước có 431 khu công nghiệp, khu chế xuất đã thành lập với tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 132,3 nghìn ha, trong đó có 301 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động. Dự kiến, đến năm 2030, Việt nam sẽ có 558 khu công nghiệp với tổng diện tích đất sử dụng đạt 205,8 nghìn ha.

Với các yếu tố hỗ trợ như đã kể trên, Công ty tận dụng được nhiều lợi thế khách quan và cả chủ quan, nhưng đồng thời cũng đối mặt với sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh khu công nghiệp trên địa bàn. Nhận biết được xu thế này, Công ty đã tăng cường chất lượng các dịch vụ hạ tầng đi kèm, áp dụng các chính sách thanh toán hợp lý cho khách hàng, đồng thời với tỷ lệ lấp đầy đạt mức cao và duy trì những cam kết dài hạn, Công ty có thể giảm thiểu được rủi ro này khá tốt.

3.2. Rủi ro đặc thù ngành

Lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp có những đặc thù riêng biệt so với các phân khúc bất động sản khác, đòi hỏi nguồn vốn lớn, thời gian thu hồi vốn dài và phụ thuộc nhiều vào các yếu tố như pháp lý, quy hoạch và hạ tầng, cũng như nhu cầu riêng biệt về vị trí và tiện ích cho sản xuất. Các rủi ro đặc thù ngành trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp xuất phát từ các yếu tố vận hành như giải phóng mặt bằng, tiến độ dự án và tiến độ thanh toán từ khách hàng.

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là các hoạt động thường xuyên của Công ty, tuy nhiên, công tác này thường gặp một số khó khăn như tiến độ bồi thường chậm, việc thay đổi khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước,... Những yếu tố này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng khiến thời gian triển khai dự án bị kéo dài, làm tăng chi phí đầu tư, từ đó có thể gây tác động tiêu cực đến tiến độ ghi nhận doanh thu và hiệu quả sử dụng vốn của Công ty.

Ngoài ra, việc phê duyệt quy hoạch chi tiết, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cấp phép đầu tư cũng có thể gặp vướng mắc do thay đổi chính sách hoặc điều chỉnh quy hoạch vùng, làm ảnh hưởng đến tính pháp lý và tiến độ triển khai dự án. Các yếu tố này có thể khiến chi phí đầu tư tăng vượt dự toán, kéo giảm biên lợi nhuận kỳ vọng và làm suy giảm sức cạnh tranh của dự án trên thị trường, ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận chung của Công ty.

Trong quá trình thực hiện dự án, Công ty có thể phải đối mặt với các rủi ro từ việc sai sót trong hồ sơ thiết kế, tiến độ triển khai được xây dựng không phù hợp, thiếu tính đồng bộ trong thi công, hoặc sự phối hợp chưa hiệu quả giữa các nhà thầu, đơn vị tư vấn và các bên liên quan. Những rủi ro này có thể dẫn đến việc điều chỉnh thiết kế, tăng chi phí thi công hoặc trì hoãn tiến độ thực hiện dự án – qua đó làm ảnh hưởng đến lịch trình cho thuê và khả năng sinh lời dự kiến của dự án.

Bên cạnh đó, những yếu tố khách quan như điều kiện thời tiết bất lợi, rủi ro từ nhà cung cấp (giao vật tư, thiết bị chậm; chất lượng vật tư, thiết bị không bảo đảm), sự biến động về chỉ số giá nguyên liệu và tiêu chuẩn kỹ thuật cũng có thể làm tăng chi phí đầu vào, ảnh hưởng đến biên lợi nhuận gộp của Công ty. Đặc biệt, việc chậm thanh toán từ phía khách hàng thuê sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền hoạt động, làm giảm hiệu quả sử dụng vốn lưu động, tác động tiêu cực đến khả năng xoay vòng vốn cho các dự án khác.

Để hạn chế các rủi ro đặc thù này, Công ty luôn theo dõi, giám sát tiến độ và ngân sách chặt

chế, yêu cầu bộ phận chuyên môn lập báo cáo định kỳ và xây dựng phương án điều chỉnh linh hoạt phù hợp với các thay đổi. Công ty cũng ưu tiên lựa chọn các nhà thầu, nhà cung cấp có uy tín, đã hợp tác lâu năm với Công ty để giảm thiểu rủi ro. Đối với rủi ro tiến độ thanh toán của khách hàng thuê, các hợp đồng cho thuê của Công ty hiện nay luôn bảo đảm tính pháp lý với các điều khoản thanh toán được xây dựng chặt chẽ, bảo vệ quyền lợi cho Công ty.

3.3. Rủi ro môi trường

Hiện nay, pháp luật liên quan đến môi trường có nhiều quy định chế tài và khung xử phạt nặng đối với các hành vi gây tác động tiêu cực đến môi trường. Trong khi đó, tại Công ty, xuyên suốt quá trình phát triển các dự án từ khâu giải phóng mặt bằng cho đến khi thi công công trình và triển khai dự án sẽ không thể tránh khỏi các tác động xấu đến môi trường xung quanh như: ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí, ô nhiễm nguồn nước và các rủi ro cháy nổ trong dự án, rủi ro vỡ các tuyến ống cấp, thoát nước, rủi ro sự cố các Trạm xử lý nước thải thứ cấp của khách hàng dẫn đến nước thải đầu ra vượt quy chuẩn về môi trường. Để hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro về môi trường, Công ty luôn quán triệt đến toàn thể các bộ phận và cán bộ công nhân viên về việc tắt cả các hoạt động sản xuất kinh doanh cần bảo đảm tuân thủ các quy định về môi trường. Công ty cũng triển khai và duy trì hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015 nhằm đảm bảo môi trường xung quanh không bị ảnh hưởng bởi các hoạt động của Công ty cũng như các đơn vị hoạt động trong khu công nghiệp và luôn cố gắng hoàn thiện hơn nữa các chính sách quản lý môi trường theo tiêu chuẩn quy định nhằm sử dụng tiết kiệm và hợp lý nguồn tài nguyên năng lượng trong suốt quá trình xây dựng.

3.4. Rủi ro từ hoạt động đầu tư, góp vốn vào các đơn vị khác

Công ty có hoạt động đầu tư góp vốn vào các công ty liên kết và các đơn vị khác. Do đó, kết quả kinh doanh, tình hình tài chính và các chính sách của các đơn vị này có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia về Công ty hàng năm có thể thấp hơn dự kiến do phụ thuộc vào kết quả kinh doanh và chính sách chi trả cổ tức của các đơn vị nhận vốn góp. Trường hợp các đơn vị này có hoạt động kinh doanh thua lỗ, Công ty có thể phải trích lập dự phòng giảm giá đầu tư, ảnh hưởng đến lợi nhuận chung của Công ty.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty xác định hoạt động kinh doanh cốt lõi là nguồn lợi nhuận chính, và xây dựng kế hoạch doanh thu từ hoạt động tài chính một cách thận trọng nhằm duy trì sự chủ động trong điều hành kinh doanh. Hiện tại, Công ty chủ yếu đầu tư vào các công ty cùng ngành nghề hoặc cùng là đơn vị thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, vì vậy Công ty thường xuyên thu thập thông tin từ các nguồn và chủ động đánh giá hiệu quả hoạt động của các đơn vị này để đưa ra những điều chỉnh kịp thời trong kế hoạch kinh doanh.

4. Rủi ro khác

4.1. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Việc niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh là một xu hướng tất yếu nhằm nâng cao giá trị cho các cổ đông thông qua việc tăng tính thanh khoản và nâng cao hoạt động Quản trị, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, giá cổ phiếu sẽ biến động không chỉ phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh nội tại mà còn chịu sự tác động từ biến động chung của thị trường chứng khoán.

Trong 06 tháng đầu năm 2025, hoạt động giao dịch trên thị trường chứng khoán có những biến động, đặc biệt trong nửa đầu tháng 4/2025 khi Hoa Kỳ công bố áp thuế đối ứng tối đa 46% đối với Việt Nam, gây ảnh hưởng đến tâm lý nhà đầu tư. Tuy nhiên, đến cuối Quý II năm 2025, chỉ số VN-Index đã hồi phục và đạt 1.376,07 điểm, tăng 8,6% so với cuối năm 2024. Mức vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt 7.689,7 nghìn tỷ đồng, tăng 7,2%. Theo dự báo của các công ty chứng khoán, chỉ số VN - Index có thể đạt được trong năm 2025 từ 1.450-1.555 điểm dựa trên các đánh giá về kỳ vọng nâng hạng thị trường chứng khoán, các chính sách kinh tế trong nước và bước tiến tích cực từ việc đàm phán thuế với Mỹ. Tuy nhiên, cũng cần lưu ý rằng thị trường chứng khoán có khả năng sẽ ghi nhận những nhịp điều chỉnh giảm mạnh xen kẽ giữa những nhịp tăng điểm trong bối cảnh chịu tác động từ cả yếu tố hỗ trợ tích cực lẫn những tác động tiêu cực từ các rủi ro kinh tế vĩ mô toàn cầu vẫn đang hiện hữu.

Về thanh khoản thị trường, tính từ đầu năm đến hết tháng 06 năm 2025, giá trị giao dịch bình quân trên thị trường cổ phiếu đạt 21.297 tỷ đồng/phiên, tăng 1,4% so với bình quân năm 2024. Giá trị giao dịch bình quân mỗi phiên năm 2025 được dự báo có thể đạt khoảng 23.000 – 26.000 tỷ đồng trên cả ba sàn.

Đây là rủi ro khách quan ngoài tầm kiểm soát của Công ty do biến động giá của cổ phiếu chịu nhiều ảnh hưởng từ các yếu tố kinh tế vĩ mô, vĩ mô cũng như cung – cầu của thị trường chứng khoán.

4.2. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trên, Công ty còn chịu các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế rủi ro, Công ty thường thu thập, nắm bắt kịp thời thông tin về những diễn biến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội và thời tiết để lên kế hoạch điều hành Công ty một cách tối ưu, phù hợp với tình hình chung.

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

1. Tổ chức niêm yết

Ông Trần Quốc Thái	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Duy Phú	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông Bồ Thanh Tuấn	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Ông **Trần Quốc Việt**

Chức vụ: Giám đốc – Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo Giấy ủy quyền số 08/2025/UQ-VCBS ngày 14/03/2025 của Chủ tịch Hội đồng Thành viên - Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại

thương Việt Nam)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên 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 Nam Tân Uyên cung cấp.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

Từ viết tắt	Giải nghĩa
BCTC	Báo cáo tài chính
BKS	Ban Kiểm soát
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CCCD	Căn cước công dân
Cổ phiếu	Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
CTCP	Công ty cổ phần
DTT	Doanh thu thuần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Điều lệ	Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Giấy CNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
ha	Héc ta
HĐQT	Hội đồng Quản trị
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
TMCP	Thương mại cổ phần
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
Tổ chức niêm yết/CTCP KCN Nam Tân Uyên/Công ty/NTC	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
Tổ chức tư vấn/VCBS	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
UBND	Ủy ban nhân dân
Vốn điều lệ/VĐL	Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi nhận vào điều lệ của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên
VSDC	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN
- Tên Tiếng Anh : NAM TAN UYEN JOINT STOCK CORPORATION
- Tên viết tắt : NTC
- Trụ sở chính : Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : 0274 3652 326
- Fax : 0274 3652 325
- Email : vnamtanuyen@gmail.com
- Website : www.namtanuyen.com.vn
- Giấy CNĐKDN : Số 3700621209 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 21/02/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 18/08/2025
- Người đại diện theo pháp luật : Ông Trần Quốc Thái – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông Dương Duy Phú – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Vốn điều lệ đăng ký : 239.999.800.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng)
- Vốn điều lệ thực góp : 239.999.800.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu, tám trăm nghìn đồng)
- Thời điểm trở thành công ty đại chúng : 12/05/2009
- Ngành nghề kinh doanh :

STT	Ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	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 và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở. Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi. (Thực hiện theo quy hoạch của Tỉnh)	6810-Chính
2	Chuẩn bị mặt bằng	4312



STT	Ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	Chi tiết: San lấp mặt bằng	
3	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
4	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ xuất nhập khẩu ủy thác	8299
5	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng	5610
6	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn	5510
7	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh nguyên liệu, sản phẩm cây cao su	4669
8	Hoạt động công ty nắm giữ tài sản Chi tiết: Đầu tư tài chính	6420
9	Thu gom rác thải không độc hại Chi tiết: Không thu gom rác thải độc hại trực tiếp từ các hộ gia đình	3811
10	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng	4101
11	Thu gom rác thải độc hại Chi tiết: Không thu gom rác thải độc hại trực tiếp từ các hộ gia đình	3812
12	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông, cầu đường	4212
13	Xây dựng công trình điện	4221
14	Xây dựng nhà không để ở Chi tiết: Thi công xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng	4102
15	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bến bãi	5221
16	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bến bãi	5225
17	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công công viên cây xanh	4299
18	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không	5223



STT	Ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bến bãi	
19	Xây dựng công trình công ích khác	4229
20	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại Chi tiết: Xử lý rác thải	3821
21	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi	4222
22	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại Chi tiết: Xử lý rác thải	3822
23	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Xử lý nước thải	3700
24	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: Mua bán các loại cây giống, cây cảnh	4620
25	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Phân tích mẫu nước thải	7120

1.2 Quá trình hình thành, phát triển

- Sau một thời gian chuẩn bị, ngày 17/11/2004, Công ty đã tiến hành họp Đại hội cổ đông thành lập CTCP KCN Nam Tân Uyên. Sở Kế hoạch – Đầu tư tỉnh Bình Dương đã cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000142 lần đầu ngày 21/02/2005.
- Công ty bắt đầu đầu tư cơ sở hạ tầng trên diện tích 331,98ha và đã thu hút dự án đầu tiên thuê lại đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên vào ngày 25/10/2005. Đến nay Khu công nghiệp Nam Tân Uyên đã lấp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 84,19% đất dịch vụ.
- Từ những thành công mà công ty đã đạt được, năm 2010, Công ty tiếp tục mở rộng Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại phường Hội Nghĩa và phường Uyên Hưng thuộc thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với quy mô 288,52 ha (Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng), đến nay đã lấp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 72,08% đất dịch vụ.
- Ngày 19/12/2016: Cổ phiếu Công ty được chính thức giao dịch tại sàn UPCOM với mã cổ phiếu NTC.
- Năm 2024, Công ty chính thức ký Hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Bình Dương để thực hiện dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II (mở rộng thêm 345,86ha đất nối liền với Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng tại ngã ba Hội Nghĩa và phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương).
- Năm 2025, Công ty đã được cấp giấy phép xây dựng cho dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II.
- Trong 20 năm kể từ khi thành lập (năm 2005) đến năm 2024, Công ty đạt lợi nhuận sau thuế



lũy kế là 2.694,27 tỷ đồng.

1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý (trình bày theo hình thức phát hành)
1	21/02/2005	70.000.000.000	70.000.000.000	Công ty được thành lập trên cơ sở góp vốn từ 4 cổ đông sáng lập bao gồm: (1) Công ty Cao su Phước Hòa (Nay là CTCP Cao su Phước Hòa); (2) Tổng công ty Cao su Việt Nam (Nay là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP); (3) Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su (nay là CTCP Xây dựng – Địa ốc cao su); (4) CTCP Đầu tư Xây dựng Cao su. Hình thức góp vốn: Bằng tiền	Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000142 đăng ký lần đầu ngày 21/02/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.
2	28/05/2008	20.000.000.000	90.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên, cá nhân có công sức đóng góp và có sự ảnh hưởng đến sự phát triển của Công ty. Hình thức góp vốn: Bằng tiền	- Nghị quyết HĐQT số 83/NQ-HĐQT ngày 19/10/2007; - Nghị quyết ĐHĐCĐ số 94/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/11/2007; - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000142 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 28/05/2008 do Sở Kế



Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý (trình bày theo hình thức phát hành)
					hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp
3	14/06/2010	Đợt 1: 35.000.000.000 Đợt 2: 35.000.000.000 Tổng 2 đợt: 70.000.000.000	160.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược và cán bộ công nhân viên Hình thức góp vốn: Bằng tiền	- Nghị quyết HĐQT số 52/NQ-HĐQT ngày 12/05/2008; - Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 96/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/09/2008; - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3700621209 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/06/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.
4	23/12/2020	79.999.800.000	239.999.800.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- Nghị quyết số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ-NTC ngày 27/06/2019 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2019; - Nghị quyết số 54/NQ-HĐQT-NTC ngày 08/10/2020 của HĐQT; Nghị quyết số 56/NQ-HĐQT-NTC ngày 27/10/2020 của HĐQT triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Văn bản số 6788/UBCK-QLCB ngày 13/11/2020 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Văn bản số 7329/UBCK-QLCB

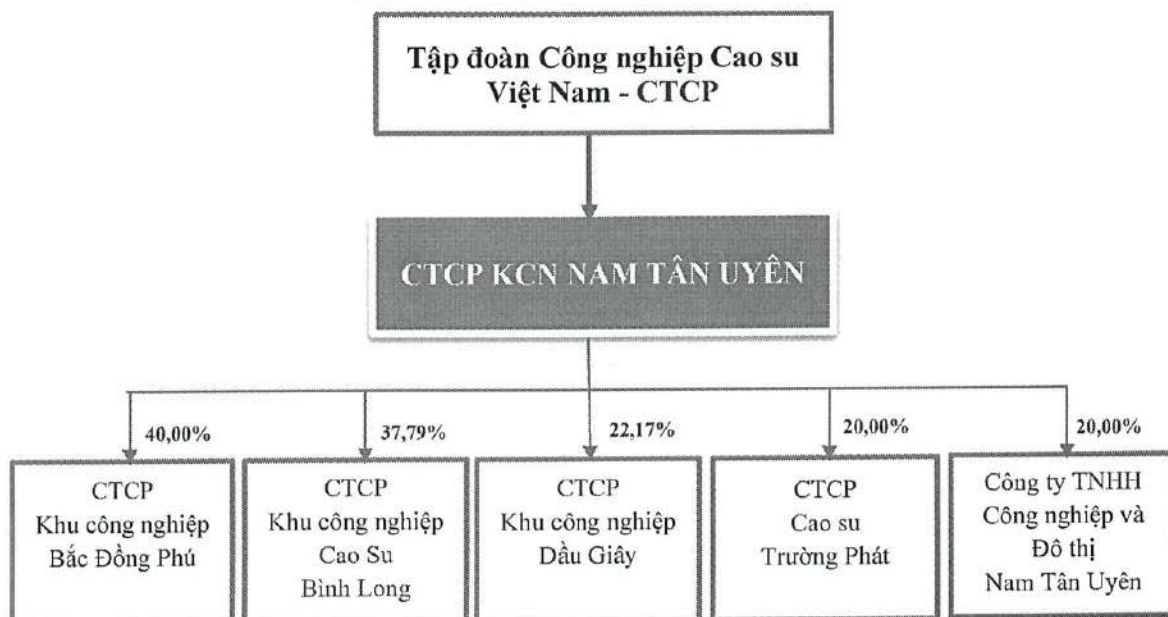


Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý (trình bày theo hình thức phát hành)
					ngày 15/12/2020 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Nghị quyết số 77/NQ-HĐQT-NTC ngày 23/12/2020 của HĐQT thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu; - Giấy CNĐKDN số 3700621209 thay đổi lần thứ 10 ngày 29/01/2021.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

CTCP KCN Nam Tân Uyên (Mã chứng khoán: NTC), là doanh nghiệp được tổ chức dưới hình thức công ty cổ phần.

Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, có con dấu, biểu tượng, điều lệ tổ chức và hoạt động, được mở tài khoản tại các ngân hàng; trực tiếp thực hiện các hoạt động sản xuất - kinh doanh và đầu tư vốn vào các công ty con, công ty liên kết.

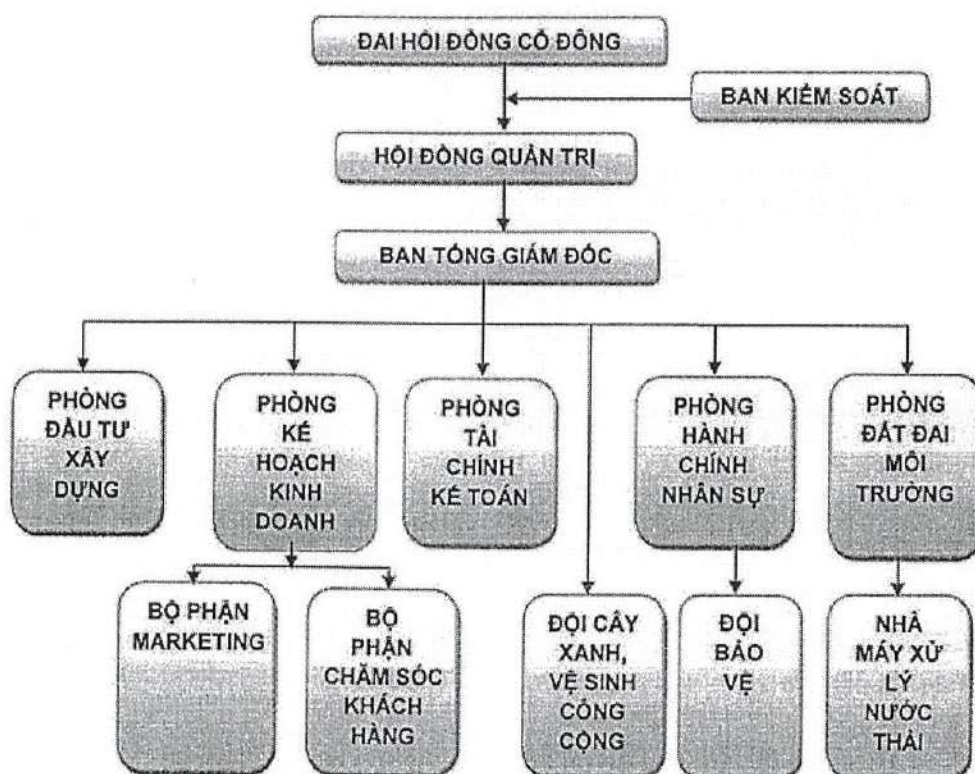


- Công ty mẹ của NTC là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.1).
- Công ty có 05 Công ty liên kết (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.3).

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

CTCP KCN Nam Tân Uyên được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua.

Cơ cấu tổ chức của NTC gồm: ĐHĐCĐ, HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, và các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ được thể hiện theo sơ đồ dưới đây:



(Nguồn: NTC)

a. Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Cụ thể, ĐHĐCĐ có các quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty; thông qua BCTC hàng năm;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
- Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động HĐQT, Quy chế hoạt động Ban Kiểm soát; và
- Các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

b. Hội đồng quản trị

HĐQT 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, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ. Số lượng thành viên của HĐQT từ 5 đến 7 người, nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Bảng 2: Danh sách thành viên HĐQT của Công ty

Họ và tên	Chức danh
Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT
Ông Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT
Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn	Thành viên HĐQT

Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp, Điều lệ Công ty và ĐHĐCĐ quy định. Cụ thể, HĐQT có những quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ Công ty quy định;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; và
- Các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

c. Ban Kiểm soát

Số lượng thành viên Ban Kiểm soát của Công ty gồm 03 người. Nhiệm kỳ của thành viên Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Bảng 3: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức danh
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát là có những quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau:

- Đề xuất, kiến nghị ĐHĐCĐ phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán BCTC của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện

kiểm tra hoạt động của Công ty; bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình;
- Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người quản lý khác; và
- Các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

d. Tổng Giám đốc và người điều hành khác

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước HĐQT và chịu sự giám sát, chỉ đạo của HĐQT trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Công ty có Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do HĐQT bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết, quyết định của HĐQT.

Tổng 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, nghĩa vụ được giao.

Bảng 4: Danh sách Tổng Giám đốc và người điều hành khác

Họ và tên	Chức danh
Ông Dương Duy Phú	Tổng Giám đốc
Ông Trần Văn Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bò Thanh Tuấn	Kế toán trưởng

e. Các phòng, đội trong Công ty

Các bộ phận chức năng chuyên môn của Công ty bao gồm 05 phòng, 01 đội:

Phòng ban, đơn vị	Chức năng nhiệm vụ chính
Phòng Đầu tư xây dựng	- Thực hiện các bước chuẩn bị và quản lý công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và các công trình phụ trợ khác; - Quản lý, điều chỉnh và kiểm soát các hoạt động xây dựng các công trình mà Công ty làm chủ đầu tư.
Phòng Kế hoạch kinh doanh	- Bộ phận Marketing: Phụ trách các công việc nghiên cứu tiếp thị và thông tin hình ảnh khu công nghiệp đến khách hàng; - Bộ phận Chăm sóc khách hàng: Phụ trách việc theo dõi và chăm sóc khách hàng thường xuyên của Công ty.
Phòng Tài chính kế toán	- Quản lý công tác tài chính tín dụng, đầu tư tài chính, kinh doanh chứng khoán; báo cáo quản trị tài chính; - Theo dõi, kiểm soát hiệu quả của người đại diện nguồn vốn góp vào các doanh nghiệp khác;

Phòng ban, đơn vị	Chức năng nhiệm vụ chính
	- Quản lý công tác kế toán – tài vụ.
Phòng Hành chính nhân sự	- Quản trị nhân sự và quản trị hành chính, công tác tiền lương theo yêu cầu phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ; - Chỉ đạo Đội bảo vệ - phòng cháy chữa cháy giữ gìn an toàn về an ninh trật tự và an toàn cháy nổ trong toàn khu công nghiệp và tại Công ty.
Phòng Đất đai môi trường	- Thực hiện nhiệm vụ quản lý và bảo vệ môi trường trong khu công nghiệp được nhà nước quy định gồm: (i) đánh giá mức độ ô nhiễm môi trường do hoạt động sản xuất, sinh hoạt và giao thông; (ii) giám sát việc thực hiện xử lý các nguồn ô nhiễm trong phạm vi khu công nghiệp; (iii) phòng, chống, khắc phục ô nhiễm, suy thoái, sự cố môi trường; (iv) xây dựng cơ sở dữ liệu, thống kê thông tin, báo cáo môi trường, khai thác, vận hành trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp; (v) quản lý xả thải và tính phí nước thải của các doanh nghiệp thành viên; - Nhà máy xử lý nước thải theo dõi, quản lý chất lượng nguồn nước thải từ các doanh nghiệp và tổ chức vận hành nhà máy xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường.
Đội cây xanh, vệ sinh công cộng	- Phụ trách ươm, trồng, chăm sóc hệ thống cây xanh trong toàn khu công nghiệp do Công ty quản lý; - Tổ chức vệ sinh đường, vỉa hè, khu vực dùng chung trong khu công nghiệp, quản lý, theo dõi công tác thu, gom, xử lý rác thải.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, danh sách cổ đông sáng lập, danh sách cổ đông hạn chế chuyển nhượng và cơ cấu cổ đông

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Tính đến thời điểm 16/09/2025, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty như sau:

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

Bảng 5: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

TT	Tên cổ đông	Giấy CNĐKDN	Địa chỉ	Cổ phần nắm giữ	
				Số cổ phần	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	CTCP Cao su Phước Hòa	3700147532	Thửa đất số 374, tờ bản đồ 17, Ấp 2A, Xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	7.884.840	32,85%
2	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	0301266564	236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh	4.900.500	20,42%
3	CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG	0305268812	Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh	4.789.100	19,95%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do VSDC cung cấp

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 21/02/2005, các cổ đông sáng lập của Công ty bao gồm:

TT	Tên cổ đông	Loại cổ phần	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (Triệu đồng)	Tỷ lệ (%)	Giấy CNĐKDN
1	Công ty Cao Su Phước Hòa (Nay là CTCP Cao Su Phước Hòa)	Cổ phần phổ thông	350.000	35.000	50%	3700147532
2	Tổng Công ty Cao su Việt Nam (Nay là Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam - CTCP)	Cổ phần phổ thông	140.000	14.000	20%	0301266564
3	Công ty Kỹ Thuật Xây Dựng Cơ bản Cao Su (Nay là CTCP Xây Dựng – Địa Ốc Cao Su)	Cổ phần phổ thông	70.000	7.000	10%	0300695916

TT	Tên cổ đông	Loại cổ phần	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (Triệu đồng)	Tỉ lệ (%)	Giấy CNĐKDN
4	CTCP Đầu tư Xây Dựng Cao Su	Cổ phần phổ thông	140.000	14.000	20%	0302623561

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: “Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của ĐHĐCĐ”. CTCP KCN Nam Tân Uyên hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 21/02/2005 theo Giấy CNĐKDN số 4603000142 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 21/02/2005, do vậy toàn bộ số cổ phiếu của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 21/2/2005 đã hết thời gian bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày 21/02/2008.

4.3 Cơ cấu cổ đông

Tính đến thời điểm 16/09/2025, cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

TT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tổng giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	1.927	23.988.743	239.887.430.000	99,95%
1.1	Cổ đông tổ chức	22	18.448.923	184.489.230.000	76,87%
1.2	Cổ đông cá nhân	1.905	5.539.820	55.398.200.000	23,08%
2	Cổ đông ngoài nước	15	11.237	112.370.000	0,05%
2.1	Cổ đông tổ chức	2	150	1.500.000	0,00%
2.2	Cổ đông cá nhân	13	11.087	110.870.000	0,05%
Tổng cộng		1.942	23.999.980	239.999.800.000	100,00%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do VSDC cung cấp

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết 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 tổ chức đăng ký niêm yết

5.1. Công ty mẹ, công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty mẹ của NTC là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP.

Thông tin chi tiết của Công ty mẹ như sau:

- Địa chỉ trụ sở chính: 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
- Giấy CNĐKDN: Số 0301266564 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 01/06/2018, cấp đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 20/01/2022
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Trồng, chăm sóc, khai thác, chế biến mù và kinh doanh mù cao su; Trồng rừng và sản xuất kinh doanh các sản phẩm gỗ; Đầu tư, kinh doanh kết cấu hạ tầng và bất động sản; Công nghiệp sản xuất, kinh doanh sản phẩm công nghiệp cao su cùng các lĩnh vực khác.
- Vốn điều lệ (theo BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP): 40.000.000.000.000 VNĐ (Bốn mươi nghìn tỷ đồng)
- Tỷ lệ sở hữu tại NTC (theo BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP): 42,30% vốn điều lệ của NTC, trong đó:
 - + Tỷ lệ sở hữu trực tiếp: 20,42%
 - + Tỷ lệ sở hữu gián tiếp: 21,88% (sở hữu gián tiếp thông qua CTCP Cao Su Phước Hòa)
- Tỷ lệ biểu quyết tại NTC: 53,27%

5.2. Công ty con, công ty do tổ chức đăng ký niêm yết nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có

5.3. Công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Vốn góp của NTC (triệu đồng)	Tỷ lệ lợi ích của NTC (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết của NTC (%)	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
1	CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	120.000	40,00%	40,00%	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư khu công nghiệp
2	CTCP Khu công nghiệp Cao Su Bình Long	174.755	37,79%	37,79%	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư khu công nghiệp
3	CTCP Khu công nghiệp Dầu Giây	28.850	22,17%	22,17%	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư khu công nghiệp
4	CTCP Cao su Trường Phát	10.000	20,00%	20,00%	Thành phố Hồ Chí Minh	Chế biến gỗ
5	Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	80.000	20,00%	20,00%	Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

Nguồn: BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC



6. Hoạt động kinh doanh**6.1 Giá trị dịch vụ qua các năm****a. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính**

- Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng, văn phòng: đây là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của NTC với bề dày kinh nghiệm 20 năm. Hiện tại, NTC đang đầu tư, quản lý 03 khu công nghiệp với tổng diện tích hơn 966ha. Tất cả đều là những khu công nghiệp kiểu mẫu với cơ sở hạ tầng hoàn thiện, được xây dựng theo tiêu chí chú trọng bảo vệ môi trường, xanh, sạch theo mô hình đô thị hiện đại nhằm phát triển lâu dài và bền vững.
- Kinh doanh dịch vụ xử lý nước thải, dịch vụ thu gom rác thải: tại các khu công nghiệp do NTC đầu tư, quản lý đều có nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất lớn, đảm bảo tiếp nhận và xử lý nước thải, rác thải đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường.

b. Giới thiệu một số dự án chính đã đi vào hoạt động và đang triển khai đầu tư

- Thông tin sơ bộ về các dự án:

Dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Hiện trạng	Kế hoạch triển khai tiếp theo
Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	331,97	Lắp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 84,19% đất dịch vụ	
Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	288,52	Lắp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 72,08% đất dịch vụ	Cho thuê các lô đất dịch vụ còn lại khoảng 2,06 ha nhằm thu hút nhiều dịch vụ tiện ích phục vụ cho khu công nghiệp
Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	345,86	Diện tích đất đã cho thuê là 87,55 ha đạt 34,24% diện tích đất công nghiệp	Tiếp tục thực hiện kế hoạch triển khai mở bán đợt tiếp theo.

Nguồn: NTC

- Thông tin chi tiết về các dự án:
 - + Dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên

Nội dung	Chi tiết
Các căn cứ pháp lý chính của dự án	- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 974/QĐ-BTNMT ngày 04/8/2004; - Quyết định cho thuê đất số 2912/QĐ-CT ngày 01/7/2005 của UBND tỉnh Bình Dương; - Quyết định số 5297/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 của UBND tỉnh

Nội dung	Chi tiết
	Bình Dương về việc thành lập và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nam Tân Uyên; - Giấy chứng nhận đầu tư số 5297/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 của UBND tỉnh Bình Dương; - Quyết Định số 2169/QĐ-BXD ngày 22/11/2005 của Bộ Xây Dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Nam Tân Uyên; - Hợp đồng thuê đất số 1967/HĐ.TĐ ngày 16/11/2007; - Quyết định số 1308/QĐ-UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/05/2010 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; - Quyết định số 2198/QĐ-UBND ngày 25/08/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
Tổng diện tích toàn khu	331,97 ha
Diện tích thương mại	- Đất công nghiệp: 228,62 ha - Đất dịch vụ: 12,42 ha
Diện tích nhà xưởng cho thuê xây sẵn	6,37 ha
Tỷ lệ đền bù	100%
Tỉ lệ lấp đầy	99,79%
Giá cho thuê trung bình	- Đất công nghiệp: 47,91 USD/m² - Đất dịch vụ: 106,91 USD/m²
Nhà máy xử lý nước thải	- Số lượng nhà máy: 01 - Công suất nhà máy: 4.000m³/ngày đêm (02 module)
Những dịch vụ tiện ích	Ngân hàng, dịch vụ y tế, nhà hàng, khu vực ăn uống, cơ sở lưu trú ngắn hạn, khách sạn, kho ngoại quan, showroom...
Vị trí	Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh
Hình ảnh dự án	<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>



Nội dung	Chi tiết
	2601/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 và 4433/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Bình Dương; - Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 03/10/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng (Giai đoạn I) và mở rộng Khu công nghiệp Nam Tân Uyên - Giai đoạn II); - Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 2738/QĐ-BTNMT ngày 07/11/2017; - Hợp đồng thuê đất số 1142/HĐTĐ-STNMT ngày 27/02/2019, 3612/HĐ-STNMT ngày 30/10/2015 và 3793/HĐ.TĐ ngày 12/11/2013.
Tổng diện tích toàn khu	288,52 ha
Diện tích thương mại	- Đất công nghiệp: 212,94 ha - Đất dịch vụ: 10,57 ha
Diện tích nhà xưởng cho thuê xây sẵn	3 ha
Tỷ lệ đền bù	100%
Tỉ lệ lấp đầy	99,26%
Giá cho thuê trung bình	- Đất công nghiệp: 49,65 USD/m² - Đất dịch vụ: 99,34 USD/m²
Nhà máy xử lý nước thải	- Số lượng nhà máy: 01 - Công suất nhà máy : 2.000m3/ngày đêm
Những dịch vụ tiện ích	Ngân hàng, dịch vụ y tế, nhà hàng, khu vực ăn uống, cơ sở lưu trú ngắn hạn, khách sạn, kho ngoại quan, showroom...
Vị trí	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh
Hình ảnh dự án	<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

11/21/11 11/21/11

11/21/11 11/21/11

11/21/11 11/21/11

Nội dung	Chi tiết
	- Quyết định cho thuê đất số 1343/QĐ-UBND ngày 24/05/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép CTCP KCN Nam Tân Uyên thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II) tại phường Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên; - Hợp đồng thuê đất số 5084/HĐTĐ-STNMT ngày 01/11/2024; - Giấy phép xây dựng số 21/GPXD ngày 25/02/2025.
Tổng diện tích toàn khu	345,86 ha
Diện tích thương mại	- Đất công nghiệp: 255,71 ha - Đất dịch vụ: 3,46 ha
Diện tích nhà xưởng cho thuê xây sẵn	Dự kiến: 20 ha
Tỷ lệ đền bù	99,59%
Tỉ lệ lấp đầy	23,79%
Giá cho thuê	Đất công nghiệp: 145,99 USD/m ²
Nhà máy xử lý nước thải	- Số lượng nhà máy (dự kiến): 01 - Công suất nhà máy (dự kiến): 2.000m³/ngày đêm
Những dịch vụ tiện ích	Ngân hàng, dịch vụ y tế, nhà hàng, khu vực ăn uống, cơ sở lưu trú ngắn hạn, khách sạn, kho ngoại quan, showroom,...
Vị trí	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh
Hình ảnh dự án	<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	Tỷ lệ/ tổng doanh thu (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ tổng doanh thu (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ tổng doanh thu (%)
-	Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.438	3,20%	18.251	3,19%	8.933	2,56%
-	Doanh thu khác	2.731	0,57%	3.028	0,53%	1.535	0,44%
2	Doanh thu tài chính	240.967	49,98%	198.559	34,70%	65.217	18,66%
3	Thu nhập khác	5.891	1,22%	5.842	1,02%	6.882	1,97%
Tổng doanh thu		482.118	100,00%	572.260	100,00%	349.439	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ bao gồm doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư (cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp), doanh thu cung cấp dịch vụ (thu gom rác thải không độc hại, xử lý nước thải, phân tích mẫu nước thải,...) và doanh thu khác. Trong đó mảng kinh doanh bất động sản đầu tư đóng góp tỷ trọng lớn nhất trên tổng doanh thu, lần lượt đạt 45,03%, 60,56% và 76,37% trong năm 2023 năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025.

Đối với doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư, phần lớn doanh thu được Công ty hạch toán phân bổ hàng năm, theo đó, giá trị hợp đồng thuê đất nhận trước từ khách hàng thuê được hạch toán vào doanh thu chưa thực hiện và sau đó được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính. Trường hợp hợp đồng cho thuê thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu một lần, Công ty sẽ thực hiện ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước. Năm 2024, doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư đạt 346,6 tỷ đồng, tăng 59,65% tương đương hơn 129 tỷ đồng so với năm 2023. Khoản doanh thu tăng trưởng này phần lớn là do trong năm 2024, Công ty có phát sinh phần ghi nhận doanh thu cho thuê một lần trong toàn bộ thời gian thuê đối với hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II với giá trị hơn 128 tỷ đồng. Trong 06 tháng đầu năm 2025, doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư đạt 266,9 tỷ đồng, tăng 137,46%, tương đương hơn 154 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024, do Công ty ghi nhận doanh thu cho thuê một lần đối với toàn bộ thời gian thuê đối với hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II với giá trị hơn 135 tỷ đồng. Nhìn chung, trong giai đoạn 2023-2024, doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư của Công ty duy trì khá ổn định do Khu công nghiệp Nam Tân Uyên và Nam Tân Uyên mở rộng đã có tỷ lệ lấp đầy đạt gần 100%. Theo BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét, khoản mục doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp còn lại tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025 lần lượt là 3.315 tỷ đồng và 3.725 tỷ đồng sẽ được phân bổ vào các năm tiếp theo để tạo nguồn thu ổn định cho Công ty. Bên cạnh đó, động lực tăng trưởng doanh thu chính của Công ty cho thời gian tới sẽ đến từ việc khai thác, cho

thuê Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II.

Doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ và doanh thu khác ghi nhận tương đối ổn định trong giai đoạn năm 2023 – 2024, chiếm tỷ trọng bình quân khoảng 4% tổng doanh thu, tương đương khoảng 18 đến 21 tỷ đồng doanh thu mỗi năm cho Công ty. Trong 06 tháng đầu năm 2025, tổng hai khoản doanh thu này đạt hơn 10 tỷ đồng, giảm nhẹ 7,42% tương đương hơn 800 triệu đồng so với cùng kỳ năm trước.

Doanh thu từ hoạt động tài chính cũng chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tổng doanh thu của Công ty qua các năm. Cụ thể mảng doanh thu này đạt lần lượt gần 241 tỷ đồng (chiếm 49,98% tổng doanh thu) trong năm 2023 và 198,6 tỷ đồng (chiếm 34,70% tổng doanh thu) trong năm 2024, đến chủ yếu từ các khoản lãi tiền gửi ngân hàng và cổ tức, lợi nhuận được chia. Trong năm 2024, lãi tiền gửi ngân hàng đạt 96,1 tỷ đồng (chiếm 48,40% doanh thu tài chính), trong khi cổ tức và lợi nhuận được chia đạt 99,9 tỷ đồng (chiếm 50,30% doanh thu tài chính). Trong 06 tháng đầu năm 2025, lãi tiền gửi ngân hàng là 36,1 tỷ đồng (chiếm 55,40% doanh thu tài chính), cổ tức và lợi nhuận được chia là 27,9 tỷ đồng (chiếm 42,76% doanh thu tài chính). So với năm 2023, doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2024 giảm 17,60% tương đương giảm hơn 42 tỷ đồng, chủ yếu do giảm lãi tiền gửi ngân hàng nhận được (giảm hơn 13 tỷ đồng) và giảm cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty liên kết (giảm hơn 26 tỷ đồng). Trong 06 tháng đầu năm 2025, doanh thu từ hoạt động tài chính đạt 65,2 tỷ đồng, giảm 28,25% tương đương giảm hơn 25 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, vẫn cùng nguyên nhân tương tự.

Thu nhập khác chiếm tỷ trọng nhỏ (trung bình dưới 2%) trong tổng doanh thu hàng năm của Công ty giai đoạn 2023 – 06 tháng đầu năm 2025, bao gồm các khoản thu nhập từ tiền điện nước thu hộ, thu nhập từ phí chuyển nhượng hợp đồng và các khoản hoa hồng, thu nhập khác.

d. Cơ cấu Lợi nhuận:

Bảng 7: Cơ cấu Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	Tỷ lệ/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ LNG (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ LNG (%)
1	Hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư	167.272	100,96%	231.247	103,53%	164.115	102,04%
2	Hoạt động cung cấp dịch vụ	-4.277	-2,58%	-10.841	-4,85%	-4.810	-2,99%
3	Khác	2.681	1,62%	2.958	1,32%	1.535	0,95%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		165.677	100,00%	223.364	100,00%	160.839	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Năm 2024, Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 223,4 tỷ đồng,



tăng trưởng 34,82%, tương đương tăng hơn 58 tỷ đồng so với năm 2023. Kết thúc 06 tháng đầu năm 2025, Công ty đạt mức lợi nhuận gộp là 160,8 tỷ đồng, tăng trưởng 91,04% tương đương tăng hơn 76 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Tương tự cơ cấu doanh thu, hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty. Năm 2024, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh này đạt 231,2 tỷ đồng, tăng 38,25% tương đương tăng gần 64 tỷ đồng so với năm 2023. Trong 06 tháng đầu năm 2025, khoản mục lợi nhuận này đạt 164,1 tỷ đồng, tăng 86,24% tương đương tăng gần 76 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ ghi nhận -4,3 tỷ đồng, -10,8 tỷ đồng và -4,8 tỷ đồng lần lượt trong năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 do Công ty đang trong quá trình sửa chữa và nâng cấp cơ sở vật chất nhằm đảm bảo chất lượng dịch vụ và đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng. Chi phí cho việc bảo trì, sửa chữa và thay thế các thiết bị lâu năm đã tăng lên đáng kể, dẫn đến giá vốn hàng bán từ hoạt động này cao hơn so với doanh thu.

Các hoạt động kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ, dưới 2% tổng lợi nhuận gộp hàng năm của Công ty.

Bảng 8: Tổng hợp lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận từ hoạt động tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	165.677	41,68%	223.364	54,05%	160.839	75,52%
2	Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	231.832	58,32%	189.888	45,95%	52.128	24,48%
	Tổng cộng	397.509	100,00%	413.252	100,00%	212.967	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Trong năm 2023, Công ty ghi nhận lãi từ hoạt động tài chính đạt mức cao (với đóng góp chính từ hai nguồn: lãi tiền gửi ngân hàng và cổ tức, lợi nhuận được chia như đã phân tích tại mục 6.1.c), qua đó đóng góp tỷ trọng lớn hơn vào tổng lợi nhuận so với lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ.

Bước sang năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng trưởng mạnh mẽ, chiếm tỷ trọng cao hơn trong cơ cấu tổng lợi nhuận, khẳng định vai trò quan trọng của hoạt động kinh doanh cốt lõi. Lợi nhuận từ hoạt động tài chính tuy có giảm so với năm 2023 song vẫn đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh chung của Công ty.

6.2 Nguyên vật liệu

Các hoạt động chính của NTC là cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ tiện ích phục

vụ cho các khách hàng trong khu công nghiệp nên không có nguyên vật liệu được sử dụng để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

Các yếu tố đầu vào cho hoạt động kinh doanh của NTC bao gồm: nguồn quỹ đất để đầu tư khu công nghiệp, dịch vụ xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, nguồn điện, nguồn nước.

- Nguồn quỹ đất để đầu tư khu công nghiệp:

STT	Khu công nghiệp	Địa chỉ lô đất	Diện tích (ha)	Hình thức sử dụng đất	Thời hạn thuê đất
1	Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	331,97	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	01/07/2055
2	Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	288,52	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	17/11/2060
3	Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II)	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	345,86	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	13/09/2068
Tổng cộng			966,35		

Nguồn: NTC

- Dịch vụ xây dựng hạ tầng khu công nghiệp: đáp ứng được về mặt thời gian đầu tư cũng như chất lượng công trình.
- Nguồn điện: đã kết nối vào hệ thống điện lưới quốc gia nên nguồn cung luôn được bảo đảm.
- Nguồn nước: sử dụng nguồn nước sạch được cung cấp bởi Xí nghiệp cấp nước Tân Uyên thuộc CTCP – TCT Nước – Môi trường Bình Dương

6.3 Chi phí hoạt động kinh doanh

Bảng 9: Tỷ lệ các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		06 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ lệ/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ lệ/ DTT (%)
Giá vốn hàng bán	69.584	29,58%	144.494	39,28%	116.501	42,01%
Chi phí bán hàng	3.987	1,69%	4.082	1,11%	1.023	0,37%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	49.491	21,04%	69.024	18,76%	13.833	4,99%
Chi phí tài chính	9.135	3,88%	8.671	2,36%	13.089	4,72%



- Trong đó: Chi phí lãi vay	8.814	3,75%	7.551	2,05%	9.663	3,48%
Chi phí khác	3.486	1,48%	3.740	1,02%	1.052	0,38%
Tổng chi phí	135.683	57,67%	230.010	62,53%	145.498	52,46%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC.

Chỉ tiêu tổng chi phí hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần của Công ty trong năm 2023, năm 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 dao động từ 52% đến 62%. Năm 2024, tổng chi phí tăng gần 70%, tương ứng tăng hơn 94 tỷ đồng so với năm 2023, chủ yếu do chi phí giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng mạnh. Trong 06 tháng đầu năm 2025, tổng chi phí đạt 145,5 tỷ đồng, tăng 140% tương đương tăng gần 85 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, phần lớn cũng đến từ việc gia tăng chi phí giá vốn hàng bán.

Trong cơ cấu chi phí của Công ty, chi phí giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất (từ trên 50% đến trên 60% tổng chi phí). Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực khai thác và cho thuê đất khu công nghiệp, giá vốn hàng bán của NTC chủ yếu là tiền thuê đất và chi phí đầu tư xây dựng khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng cho thuê. Năm 2024, giá vốn hàng bán của Công ty đạt 144,5 tỷ đồng, tăng hơn 74 tỷ đồng so với năm 2023. Tỷ lệ giá vốn hàng bán/doanh thu thuần năm 2024 ở mức 39,28%, cao hơn 9,7% so với mức 29,58% của năm 2023. Nguyên nhân của sự tăng trưởng giá vốn hàng bán trong năm 2024 chủ yếu là do Công ty ghi nhận khoản chi phí giá vốn hạch toán một lần đối với hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II có giá trị 65,29 tỷ đồng. Trong 06 tháng đầu năm 2025, giá vốn hàng bán tiếp tục tăng trưởng 194,90% tương đương gần 77 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024 do Công ty ghi nhận khoản chi phí giá vốn hạch toán một lần đối với hợp đồng cho thuê đất và cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II có giá trị 65,86 tỷ đồng.

Chi phí quản lý doanh nghiệp (bao gồm chi phí nhân công, chi phí dự phòng và khấu hao tài sản cố định, chi phí khác bằng tiền,...) là khoản chi phí lớn thứ hai trong tổng chi phí. Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần trong 2 năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025 lần lượt là 21,04%, 18,76% và 4,99%. Năm 2024, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng gần 20 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu do Công ty thực hiện trích lập quỹ phát triển khoa học và công nghệ. Tuy nhiên, trong 06 tháng đầu năm 2025, chi phí quản lý doanh nghiệp đã giảm nhẹ 4,96% so với cùng kỳ 2024.

Các chi phí còn lại như chi phí tài chính, chi phí khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu chi phí của Công ty. Trong đó chi phí tài chính chủ yếu là chi phí lãi vay, dao động bình quân từ 2% đến 4% trên tổng doanh thu thuần trong năm 2023 và 2024. Trong 06 tháng đầu năm 2025, chi phí tài chính tăng mạnh 210% tương đương tăng gần 8,9 tỷ đồng, chi phí lãi vay tăng 138,90% tương đương tăng 5,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ khoản vay ngắn hạn phát sinh trong năm 2024 để phục vụ mục đích nộp tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II của Công ty.

6.4 Trình độ công nghệ

NTC hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ tiện ích kèm theo nên rất ít sử dụng các quy trình công nghệ vào quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh

của Công ty.

6.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:

Trong thời gian tới, Công ty vẫn tiếp tục đẩy mạnh phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp với dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II (Chi tiết thông tin về Dự án được trình bày tại mục 6.1.b - Giới thiệu một số dự án chính đã đi vào hoạt động và đang triển khai đầu tư ở phía trên). Ngoài ra, nhận thức được vai trò quan trọng của việc cập nhật, đổi mới và tìm kiếm thị trường kinh doanh trên nguồn lực sẵn có nhằm tối đa hóa lợi nhuận cho Công ty, Công ty đã và đang tiến hành hợp tác với các đối tác kinh doanh hạ tầng thương mại dịch vụ khu công nghiệp, hạ tầng công nghệ thông tin, điện năng lượng mặt trời,...

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ:

- *Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng:*

Hiện tại Công ty đang áp dụng hệ thống quản lý chất lượng, dịch vụ theo tiêu chuẩn, quy định hiện hành của Nhà nước.

- *Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty:*

Hệ thống quản lý chất lượng chung của Công ty được tổ chức cập nhật thường xuyên để phục vụ công tác quản trị, kiểm soát.

6.7 Hoạt động Marketing

Công ty đang áp dụng các biện pháp nghiên cứu thị trường và chăm sóc khách hàng như sau:

- Tham dự các hội thảo, hội chợ để tìm kiếm khách hàng tiềm năng đồng thời xúc tiến công tác bán hàng tại chỗ thông qua việc tích cực hỗ trợ nhà đầu tư, doanh nghiệp, trong suốt quá trình triển khai dự án và đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Mở rộng việc xúc tiến đầu tư bằng hình thức trực tuyến; xây dựng hình ảnh, tuyên truyền quảng bá, giới thiệu môi trường đầu tư tại NTC thông qua email, điện thoại, website, pano quảng cáo ngoài trời,...
- Soạn thảo sổ tay hướng dẫn nhằm đơn giản hóa, rút ngắn thời gian thực hiện, tạo thuận lợi tối đa cho doanh nghiệp, nhà đầu tư;
- Tiếp tục duy trì các hoạt động tiếp xúc với nhà đầu tư ngay cả sau khi hoàn tất thủ tục và triển khai dự án đầu tư; tăng cường các hoạt động đối thoại, trao đổi thông tin hai chiều, để kịp thời tháo gỡ những khó khăn. Cung cấp thông tin về nhu cầu, định hướng thu hút đầu tư của tỉnh để khuyến khích các nhà đầu tư hiện hữu mở rộng đầu tư, sản xuất kinh doanh;
- Công ty luôn quan tâm chăm sóc khách hàng hiện hữu trong khu công nghiệp thông qua bộ phận chăm sóc khách hàng là cầu nối giữa nhà đầu tư và chủ đầu tư hạ tầng, với mục tiêu nắm bắt những nguyện vọng và giải quyết các vướng mắc cho khách hàng kịp thời. Đồng thời, Công ty triển khai hoạt động đào tạo đội ngũ tư vấn các thủ tục pháp lý chính xác cho nhà đầu tư, để làm tốt công tác hỗ trợ từ khâu làm thủ tục đầu tư đầu tiên cho đến khâu cuối là tuyển dụng lao động và tiêu thụ sản phẩm;
- Định kỳ hàng năm, Công ty thực hiện khảo sát khách hàng và nhà đầu tư để đánh giá chất lượng dịch vụ mà Công ty cung cấp từ đó cải tiến dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật trong khu công nghiệp nhằm phục vụ cho khách hàng ngày càng tốt hơn.

6.8 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo hiện nay Công ty đang sử dụng:



Logo Công ty sử dụng đã được đăng ký nhãn hiệu hàng hóa do Cục Sở hữu Trí tuệ, Bộ Khoa học – Công nghệ cấp.

6.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

✚ Một số hợp đồng lớn Công ty đang thực hiện như sau:

TT	Tên hợp đồng	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
I.	Hợp đồng đầu vào				
1	Xử lý chất thải nguy hại và chất thải rắn công nghiệp thông thường	1.881,70	Từ 21/01/2025 đến 31/12/2025	Xử lý chất thải nguy hại	CTCP Công nghệ An Huy
2	Mua máy ép lọc khung bản	1.385,00	Từ 11/12/2024 đến 10/03/2025	Máy ép lọc khung bản	Công ty TNHH Đại Đồng Tiến Phát
3	Nâng cấp, thay thế thiết bị hệ thống quan trắc nguồn thải tự động	781,00	Từ 16/12/2024 đến 28/02/2025	Nâng cấp thay thế thiết bị	Công ty TNHH Kỹ thuật Công nghệ Đặng Tiến
4	Sửa chữa điện, thay thế đèn Led hệ thống chiếu sáng	702,07	Từ 09/12/2024 đến 08/01/2025	Sửa chữa, Thay đèn Led	Công ty TNHH TM XD Điện Thanh Cường
5	Cung cấp lắp đặt thiết bị, vật tư tại Trạm xử lý nước thải tập trung Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	675,04	Từ 22/11/2025 đến 02/12/2025	Thiết bị, vật tư	Công ty TNHH Cơ khí Sản xuất Thương mại Dịch vụ Cơ Nghiệp Phát

TT	Tên hợp đồng	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
6	Cung cấp hóa chất vận hành và kiểm soát chất lượng nước thải	596,71	Từ 28/02/2025 đến 14/04/2025	Hóa chất	Công ty CP Hóa Nhựa Ngọc Minh
7	Cung cấp hóa chất vận hành và kiểm soát chất lượng nước thải	583,75	Từ 24/01/2025 đến 10/03/2025	Hóa chất	Công ty CP Vật tư Công nghiệp Tekchem
8	Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho nhà xưởng Khu công nghiệp Nam Tân Uyên và Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	248,40	Từ 29/05/2024 đến 29/05/2025	Bảo hiểm nhà xưởng	Tổng Công ty Bảo hiểm PVI
II. Hợp đồng đầu ra					
1	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	250.566,18	Từ 27/12/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty TNHH Công Nghệ Shun Wei Việt Nam
2	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	151.734,15	Từ 06/12/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty TNHH Bao bì giấy Song Nam Long
3	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	142.871,28	Từ 27/11/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	CTCP Dịch vụ Đầu tư Công nghiệp Nam Anh

TT	Tên hợp đồng	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
4	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	136.761,28	Từ 27/11/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	CTCP Dịch vụ Đầu tư Hải Anh Tân Uyên
5	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	114.640,44	Từ 09/12/2024 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	CTCP Nhựa Wata Việt Nam
6	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	112.485,71	Từ 09/01/2025 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty TNHH Công nghệ Hòa Mỹ Việt Nam
7	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	112.365,80	Từ 26/02/2025 đến 13/9/2068	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	CTCP Trần Đức
8	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	71.566,65	Từ 09/10/2019 đến 24/10/2054	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty CP Logistics U&I

TT	Tên hợp đồng	Trị giá hợp đồng (triệu đồng)	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
9	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	29.500,42	Từ 14/12/2020 đến 24/10/2054	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty TNHH Xây dựng Dự án Lê Minh
10	Hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng	26.850,00	Từ 28/03/2024 đến 06/05/2059	Cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản	Công ty CP Bệnh viện Phòng khám Đa khoa Việt Xô

Nguồn: NTC

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023, 2024 và 06 tháng đầu năm 2025**

- Kết quả hoạt động kinh doanh:

Bảng 6: Một số chỉ tiêu hoạt động chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023	% tăng/giảm 2023/2022	Năm 2024	% tăng/giảm 2024/2023	06 tháng đầu năm 2025
1.	Tổng giá trị tài sản	4.562.717	12,36%	7.356.706	61,24%	6.166.402
2.	Vốn chủ sở hữu	960.530	34,49%	1.110.768	15,64%	1.277.697
3.	Doanh thu thuần	235.260	-12,35%	367.859	56,36%	277.340
4.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	344.030	13,60%	340.147	-1,13%	198.111
5.	Lợi nhuận khác	2.405	-16,15%	2.103	-12,56%	5.830



TT	Chỉ tiêu	Năm 2023	% tăng/giảm 2023/2022	Năm 2024	% tăng/giảm 2024/2023	06 tháng đầu năm 2025
6.	Lợi nhuận trước thuế	346.434	13,32%	342.250	-1,21%	203.941
7.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	299.670	16,86%	292.660	-2,34%	168.658
8.	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	48,05%	-35,82%	49,20%	2,40%	n/a
9.	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	35,79%	-6,03%	28,26%	-21,04%	n/a

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Tổng tài sản thời điểm cuối năm 2024 của Công ty đạt 7.356,7 tỷ đồng tăng 61,24% tương đương tăng hơn 2.793 tỷ đồng so với cuối năm 2023, chủ yếu do sự gia tăng mạnh của tài sản dài hạn (tăng hơn 2.233 tỷ đồng). Kết thúc 06 tháng đầu năm 2025, tổng tài sản của Công ty đạt 6.166,4 tỷ đồng, giảm 16,18% so với cuối năm 2024. Các khoản mục lớn trong cơ cấu tổng tài sản bao gồm: chi phí trả trước dài hạn, các khoản đầu tư tài chính dài hạn và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn.

Khoản mục chi phí trả trước dài hạn đạt 4.517,8 tỷ đồng vào ngày 31/12/2024 tăng hơn 2.732 tỷ đồng so với 31/12/2023 chủ yếu do trong năm 2024, Công ty nộp tiền thuê đất trả một lần cho dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II theo thông báo của Cục Thuế tỉnh Bình Dương. Tại ngày 30/06/2025, giá trị khoản mục này đạt 4.477,1 tỷ đồng.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (đạt giá trị 583,4 tỷ đồng vào 31/12/2024 và 582,2 tỷ đồng vào 30/06/2025) bao gồm các khoản đầu tư vào 05 công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào 05 đơn vị khác, cụ thể như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Các Công ty liên kết, các đơn vị nhận vốn góp	Hoạt động kinh doanh chính	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 30/06/2025		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết		413.605	(2.124)	306.538	413.605	(3.316)	278.424
CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Đầu tư Khu công nghiệp	120.000	-	-	120.000	-	-

Các Công ty liên kết, các đơn vị nhận vốn góp	Hoạt động kinh doanh chính	Tại ngày 31/12/2024			Tại ngày 30/06/2025		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
CTCP Cao su Trường Phát	Chế biến gỗ	10.000	(2.124)	-	10.000	(3.316)	-
CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long (UPCOM: MH3) (*)	Đầu tư Khu công nghiệp	174.755	-	306.538	174.755	-	278.424
CTCP Khu công nghiệp Dầu Giây	Đầu tư Khu công nghiệp	28.850	-	-	28.850	-	-
Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên	Kinh doanh Bất động sản	80.000	-	-	80.000	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		171.878	-	1.573.902	171.878	-	1.287.911
CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG (HOSE: SIP) (*)	Đầu tư Khu công nghiệp, bất động sản	91.000	-	1.573.902	91.000	-	1.287.911
CTCP VRG Đak Nông	Thủy điện	35.932	-	-	35.932	-	-
CTCP Công nghiệp An Điền	Đầu tư Khu công nghiệp	7.500	-	-	7.500	-	-
CTCP Thủy điện Geruco Sông Côn	Thủy điện	13.447	-	-	13.447	-	-
CTCP Khu công nghiệp Tân Bình	Đầu tư Khu công nghiệp	24.000	-	-	24.000	-	-
TỔNG		585.483	(2.124)	1.880.440	585.483	(3.316)	1.566.334

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa của các cổ phiếu này



trên sàn HOSE và UPCOM tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025. Các khoản đầu tư còn lại Công ty chưa xác định giá trị hợp lý do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31/12/2024 đạt giá trị 1.779,1 tỷ đồng, tăng hơn 569 tỷ đồng so với cuối năm 2023, chiếm tỷ trọng 93,41% tài sản ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng được gửi tại các Ngân hàng thương mại. Tại thời điểm 30/06/2025, số dư khoản mục này giảm xuống còn 535,3 tỷ đồng, do trong nửa đầu năm 2025 Công ty đã sử dụng để trả nợ vay ngân hàng.

Tương ứng với tổng tài sản, tổng nguồn vốn của Công ty cũng đạt 6.166,4 tỷ đồng vào thời điểm 30/06/2025. Trong cơ cấu tổng nguồn vốn, các khoản nợ phải trả đạt giá trị 4.888,7 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng gần 80%. Khoản mục lớn nhất trong nợ phải trả là doanh thu chưa thực hiện, đạt giá trị 3.752 tỷ đồng vào thời điểm 30/06/2025. Đây là khoản mục ghi nhận doanh thu cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp, sẽ được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước.

Vốn chủ sở hữu của Công ty tại 31/12/2024 là 1.110,8 tỷ đồng tăng 15,64% so với cuối năm 2023, chủ yếu là do sự gia tăng của lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và quỹ đầu tư phát triển. Tại 31/12/2024, các chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, quỹ đầu tư phát triển và vốn góp của chủ sở hữu lần lượt đạt 500,1 tỷ đồng, 364,9 tỷ đồng và 240 tỷ đồng; tương ứng chiếm tỷ trọng 45,02%, 32,85% và 21,61% vốn chủ sở hữu. Kết thúc 06 tháng đầu năm 2025, vốn chủ sở hữu tiếp tục tăng lên mức 1.277,7 tỷ đồng, tăng 15,03% so với 31/12/2024.

Năm 2024 chỉ tiêu lợi nhuận thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đều giảm nhẹ, lần lượt là giảm 1,13% và 2,34% so với năm 2023. Nguyên nhân chủ yếu do trong kỳ doanh thu tài chính giảm và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng. Tỷ lệ ROE của Công ty năm 2024 tuy giảm so với năm 2023 do lợi nhuận sau thuế giảm và vốn chủ sở hữu tăng, tuy nhiên vẫn duy trì ở mức 28,26%, tương đối tốt khi so sánh với các doanh nghiệp cùng hoạt động trong ngành bất động sản khu công nghiệp (như được nêu tại Mục 8.3). Về tỷ lệ chi trả cổ tức, Công ty duy trì chính sách chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 60% cho cả năm 2023 và năm 2024.

- Các chỉ tiêu khác: Không có.
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC năm 2023 của NTC:

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 270224.001/BCTC.HCM ngày 27/02/2024 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, Kiểm toán viên có ý kiến như sau: "Theo ý kiến của chúng tôi, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CTCP KCN Nam Tân Uyên tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 BCTC."

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với BCTC năm 2024 của NTC:

Theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 140325.001/BCTC.HCM ngày 14/03/2025 của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC, Kiểm toán viên có ý kiến như sau: "Theo ý kiến của chúng

tôi, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 BCTC."

- Ý kiến đối với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của NTC:

Theo Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ số 110825.001/BCTC.HCM của Chi nhánh Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC, Kiểm toán viên có ý kiến như sau: "Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng BCTC giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày BCTC giữa niên độ".

- Hướng xử lý, khắc phục đến thời điểm đăng ký niêm yết: không có.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo 2024

a. Những nhân tố thuận lợi:

- Năm 2024, với việc đưa dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II đi vào hoạt động, quỹ đất cho thuê của Công ty được mở rộng, qua đó mở ra cơ hội tìm kiếm và ký kết thêm các hợp đồng cho thuê đất với khách hàng, tăng trưởng doanh thu lợi nhuận từ năm 2024 và các năm sắp tới.
- Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được hưởng lợi từ sự tăng trưởng thuận lợi của thị trường bất động sản khu công nghiệp trong năm vừa qua. Trong năm 2024, ngành bất động sản khu công nghiệp đã được hỗ trợ bởi các yếu tố cụ thể như:
 - + Thu hút FDI trong năm 2024 đạt kết quả tốt: Trong năm 2024, xu hướng dịch chuyển và tái cơ cấu lại chuỗi sản xuất vẫn được các doanh nghiệp lớn toàn cầu như Apple, Samsung, LG, Intel, Lego,... tiếp tục đẩy mạnh nhằm đa dạng hóa chuỗi cung ứng và giảm thiểu rủi ro vào thị trường Trung Quốc. Việt Nam đang nổi lên như một điểm đến đầy tiềm năng trong xu hướng dịch chuyển trên khi nhiều doanh nghiệp lớn như: Apple, Luxshare, Pegatron, Wistron, Samsung,... liên tục đầu tư và mở rộng sản xuất. Năm 2024, vốn đầu tư nước ngoài giải ngân đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023, là mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay. Tổng vốn đầu tư đăng ký mới cả năm 2024 tuy giảm nhẹ 3% so với năm trước, song điều chỉnh vốn đầu tư là điểm sáng của năm khi tăng cả về số lượt dự án điều chỉnh vốn (11,2%) cũng như tổng vốn tăng thêm (50,4%) so với năm 2023. Đầu tư mới cũng tăng nhẹ (1,8%) về số lượng dự án. Qua đó khẳng định, các nhà đầu tư nước ngoài tiếp tục đặt niềm tin vào môi trường đầu tư của Việt Nam, không ngừng tăng thêm dự án đầu tư mới và mở rộng dự án đầu tư hiện hữu. Riêng tháng 12 năm 2024, ghi nhận tổng lượng vốn đầu tư lớn nhất so với các tháng trong năm với gần 6,85 tỷ USD,

chiếm 17,9% tổng vốn đầu tư của cả nước trong năm 2024. Trong đó, vốn đầu tư tăng thêm, số lượng dự án đầu tư mới và số lượng giao dịch góp vốn mua cổ phần cũng đạt mức cao nhất trong các tháng của năm 2024. Khu vực phía Nam cũng tiếp tục thu hút một số dự án đầu tư lớn trong năm 2024 như: Kumho Tire đầu tư hơn 300 triệu USD mở rộng dự án tại Bình Dương, Nestle đầu tư thêm 100 triệu USD vào Đồng Nai, CS Wind (Hàn Quốc) đầu tư 200 triệu USD sản xuất thiết bị điện gió tại Long An, Hyosung đầu tư 730 triệu USD vào dự án nhà máy sản phẩm sinh học tại Bà Rịa – Vũng Tàu. Sự sôi động trong việc thu hút, giải ngân nguồn vốn FDI vào Việt Nam năm vừa qua đã tạo động lực tăng trưởng tốt cho ngành bất động sản khu công nghiệp tại cả nước nói chung và khu vực phía Nam nói riêng.

- + Quỹ đất khu công nghiệp thu hẹp dần: Hiện tại quỹ đất còn lại có thể cho thuê không còn nhiều, đặc biệt là khu vực miền Nam, do đó lợi thế nghiêng về các công ty có đất cao su được phép chuyển đổi sang đất công nghiệp và/hoặc đã có sẵn nguồn cung đất như NTC, Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP (Mã chứng khoán: GVR), CTCP Cao su Phước Hòa (Mã chứng khoán: PHR) và các doanh nghiệp đã thu hút các tập đoàn quốc tế lớn trong nhiều năm.
- + Giá cho thuê đất khu công nghiệp tiếp tục tăng trưởng: Theo báo cáo của CBRE Việt Nam, giá thuê đất khu công nghiệp trong năm 2024 tiếp tục tăng cả ở miền Bắc, và miền Nam. Tại miền Nam, giá thuê trung bình của thị trường cấp 1 (tính trên kỳ hạn còn lại) năm 2024 là 175 USD/m², tăng khoảng 1% so với trung bình năm 2023. Điều này cho thấy nhu cầu thuê đất công nghiệp vẫn duy trì ở mức cao.
- + Diện tích hấp thụ nhà xưởng và tỷ lệ lấp đầy nhà kho tăng trưởng mạnh: Theo báo cáo của CBRE Việt Nam, tại Miền Nam, diện tích hấp thụ nhà xưởng xây sẵn năm 2024 đạt mức hơn 700.000m², tăng trưởng hơn 75% so với năm 2023. Tỷ lệ lấp đầy nhà kho xây sẵn đạt 400.000m² tăng gần gấp đôi so với năm 2023.

b. Những nhân tố khó khăn:

- Môi trường kinh tế trong và ngoài nước còn nhiều biến động khó lường; sức mua, sức tiêu thụ chưa ổn định là khó khăn chung cho các doanh nghiệp thuê đất khu công nghiệp của Công ty, từ đó tiềm ẩn rủi ro giảm nhu cầu sử dụng và chậm thanh toán chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích;
- Tuy Công ty đã ký hợp đồng thuê đất với nhà nước cho dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II trong năm 2024 nhưng việc ký kết thực hiện vào cuối năm nên cũng ảnh hưởng đến kế hoạch cho thuê lại đất và công tác đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng của Công ty cũng như việc hoàn thành kế hoạch doanh thu, lợi nhuận trong năm của Công ty.

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

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Là thành viên hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP, sứ mệnh của Công ty là phát triển các dự án cơ sở hạ tầng khu công nghiệp có quy mô tại khu vực vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Các khu công nghiệp của Công ty thuộc địa bàn thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cũ (nay là Thành phố Hồ Chí Minh) - một trong các địa bàn có nền kinh tế năng động nhất trong vùng



kinh tế trọng điểm phía Nam. Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đóng góp hơn 45% vào GDP, hơn 40% giá trị kim ngạch xuất khẩu, hơn 40% tổng thu ngân sách của cả nước, dẫn đầu cả nước về thu hút dự án và số vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam. Đây là vùng kinh tế hội tụ đủ điều kiện, lợi thế để phát triển công nghiệp, dịch vụ; tập trung nhiều cơ sở đào tạo, nghiên cứu khoa học; nguồn lao động tại chỗ trẻ và năng động góp phần tạo nên sức hút đối với các doanh nghiệp khi tìm đến các khu công nghiệp.

Vị trí các khu công nghiệp của Công ty có sức hút mạnh mẽ vì có vị trí thuận lợi, dễ dàng kết nối với những trung tâm, đô thị hành chính và các khu vui chơi - giải trí trong khu vực. Khoảng cách từ các khu công nghiệp của Công ty đến các khu vực lân cận quan trọng như: Trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm Tỉnh Đồng Nai, cảng Sài Gòn, cảng Tân Cảng Sài Gòn, sân bay Tân Sơn Nhất, cảng khô Sóng Thần đều từ 40km trở xuống, chỉ tốn thời gian di chuyển từ 20-60 phút.

Với lợi thế vị trí thuận lợi, quy mô lớn, giá cho thuê hợp lý, các dự án khu công nghiệp của Công ty đã thu hút được nhiều nhà đầu tư như: Công ty TNHH Sản xuất Olympic Pro, Công ty TNHH Gốm Sứ King Kong International, Công ty TNHH MTV Hàn Việt Plastic CN01, Công ty TNHH Tae Lim Vina, Công ty TNHH SKFNC Vina, Công ty TNHH Pan Asia,...

8.2 Triển vọng phát triển ngành

Ngành kinh doanh bất động sản khu công nghiệp sẽ đối mặt với các cơ hội và thách thức trong thời gian tới như sau:

a. Lợi thế cạnh tranh của Việt Nam trong thu hút FDI

- **Chi phí sản xuất kinh doanh đặc biệt là giá điện phục vụ sản xuất tương đối thấp.** Giá điện sản xuất của Việt Nam thấp hơn khoảng 40%-50% so với các quốc gia khác trong khu vực, đây sẽ là lợi thế khi thu hút các doanh nghiệp sản xuất công nghiệp như hóa chất, công nghiệp nặng,... Chi phí lao động của Việt Nam vẫn khá cạnh tranh khi thu hút các doanh nghiệp thuộc các lĩnh vực thâm dụng lao động như: dệt may, da giày, lắp ráp điện tử,...
- **Môi trường kinh tế vĩ mô ổn định.** Ổn định tỷ giá luôn là một trong các mục tiêu hàng đầu trong điều hành chính sách tiền tệ của Ngân hàng nhà nước, do đó tỷ giá USD/VND luôn ít biến động hơn so với các đồng tiền khác trong khu vực giúp cho các doanh nghiệp FDI ít chịu thiệt hại hơn.
- **Tăng cường quan hệ hợp tác với các nền kinh tế lớn:** Việt Nam ký kết nhiều hiệp định thương mại tạo lợi thế trong việc tham gia sâu rộng vào chuỗi cung ứng toàn cầu. Hiện tại Việt Nam đang tham gia 15 hiệp định thương mại, ký kết với 55 quốc gia. Việc tham gia vào nhiều hiệp định thương mại với nhiều quốc gia sẽ giúp thu hút các nhà đầu tư nước ngoài khi thuế xuất nhập khẩu hàng hóa của Việt Nam với các quốc gia sẽ được duy trì ở mức thấp.
- **Việt Nam đã chính thức áp dụng thuế tối thiểu toàn cầu.** Từ ngày 01/01/2024, Việt Nam đã áp mức thuế tối thiểu toàn cầu 15% đối với các doanh nghiệp đa quốc gia có doanh thu hợp nhất từ 800 triệu USD trở lên trong 2 năm của 4 năm liên tiếp. Việc áp thuế tối thiểu toàn cầu sẽ có tác động trung lập đến việc thu hút FDI do: (i) Việc áp thuế sẽ gia tăng nguồn thu ngân sách, qua đó Chính phủ có kế hoạch lập các quỹ sử dụng nguồn thu thuế trên nhằm hỗ trợ cho các doanh nghiệp FDI như: Hỗ trợ chi phí đào tạo, phát triển nhân lực, chi phí đầu tư ban đầu, hỗ trợ chi phí nghiên cứu phát triển; (ii) Việt Nam vẫn còn các lợi thế cạnh tranh khác ngoài thuế suất.

b. Giá cho thuê đất khu công nghiệp tiếp tục tăng trưởng

Giá cho thuê đất khu công nghiệp cả hai khu vực phía Bắc và phía Nam được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng do tiền thuê đất/sử dụng đất và chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng đang có xu hướng gia tăng và tiền thuê đất của các chủ đầu tư phát triển dự án sẽ tăng mạnh từ năm 2026 do giá đất sẽ được xác định theo nguyên tắc thị trường. Ngoài ra, các chi phí phát triển dự án như đầu tư xây dựng hạ tầng đặc biệt là vật liệu xây dựng tăng cao sẽ gây áp lực lên giá cho thuê. Các khu công nghiệp đã được phát triển, đầu tư cơ sở hạ tầng từ trước sẽ có lợi thế cạnh tranh nhờ giá vốn thấp, chủ đầu tư có thể linh hoạt điều chỉnh giá cho thuê nhằm thu hút khách hàng.

c. Đẩy mạnh đầu tư cơ sở hạ tầng tăng tính kết nối giữa các vùng

Việt Nam đang đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng để cải thiện hiệu quả logistics. Bên cạnh việc nỗ lực tăng số km đường cao tốc lên 5.000 km (gấp đôi so với hiện tại) đến năm 2050, Chính phủ đang có kế hoạch xây dựng thêm các sân bay và cảng biển để cải thiện việc vận chuyển hàng hóa. Các dự án tiêu biểu ở khu vực Phía Nam bao gồm: sân bay Long Thành và các tuyến đường nối, cao tốc Dầu Giây – Liên Khương, cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, cao tốc Mỹ Thuận – Cần Thơ và cầu Cần Thơ 2, cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết – Vĩnh Hảo, hướng tuyến vành đai 3&4 Thành phố Hồ Chí Minh, cảng Cái Mép – Thị Vải, khu cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ,...

Các dự án đường vành đai, trục đường cao tốc, sân bay và cảng biển của khu vực phía Nam khi được hoàn thành sẽ góp phần gia tăng tính kết nối của hệ thống giao thông phía Nam, giúp giảm thời gian luân chuyển hàng hóa và tiết giảm chi phí logistics, từ đó thúc đẩy sự phát triển của các khu công nghiệp trong khu vực.

d. Tăng trưởng nhu cầu tiêu dùng nội địa và thị trường thương mại điện tử góp phần thúc đẩy các hoạt động sản xuất và nhu cầu thuê nhà kho/nhà xưởng xây sẵn

Theo MCKinsey, dự kiến đến năm 2030, Việt Nam sẽ có thêm khoảng 37 triệu người vào tầng lớp tiêu dùng (tiêu dùng trên 11\$/ngày theo ngang giá sức mua (PPP)) giúp gia tăng tầng lớp tiêu dùng lên gần 74% so với 40% năm 2020.

Bên cạnh đó, theo báo cáo SYNC Đông Nam Á của Meta và Bain & Company, quy mô thị trường thương mại điện tử của Việt Nam được dự báo có thể đạt hơn 40 tỷ USD vào năm 2025, tương đương mức CAGR hơn 30%. Thương mại điện tử phát triển sẽ thúc đẩy hoạt động giao hàng nhanh từ đó gia tăng nhu cầu đối với các loại hình như nhà xưởng xây sẵn, nhà kho cao tầng.

e. Cải cách pháp lý giúp đẩy nhanh nguồn cung mới

Nghị định 35/2022/NĐ-CP quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế ban hành ngày 28/05/2022 là chính sách quan trọng trong việc định hướng phát triển hạ tầng khu công nghiệp của Việt Nam trong giai đoạn sắp tới. Nghị định 35/2022 đã đơn giản hóa quy trình phê duyệt đối với chủ đầu tư khu công nghiệp, phân cấp vai trò quản lý nhà nước bằng cách giao trách nhiệm cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư và UBND cấp tỉnh xử lý các thủ tục liên quan đến hoạt động của khu công nghiệp. Nghị định 35/2022 được đánh giá là động thái chính sách thiết thực, kịp thời, phù hợp tình hình khách quan nhằm mục đích hoàn thiện và tạo đà cho tiến trình xây dựng một hành lang pháp lý, góp phần hình thành những khu công nghiệp chuyên biệt, hiện đại, xanh, sạch và đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Luật đất đai 2024 có hiệu lực từ 01/01/2025 đã ban hành một số quy định mới, thiết thực và

phù hợp điều kiện thực tế như: (i) Bỏ quy định về khung giá đất theo định hướng xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; (ii) Các dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp và công nghệ cao là các dự án thuộc diện thu hồi đất của nhà nước, các chủ đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp chỉ hỗ trợ nhà nước trong công tác thu hồi; (iii) Quy định cụ thể về nguyên tắc, trường hợp áp dụng các phương pháp định giá đất; (iv) Quy định linh hoạt về hình thức trả tiền thuê đất; (5) Miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, với các dự án sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội nhà ở lưu trú trong khu công nghiệp. Các quy định mới này được kỳ vọng sẽ hỗ trợ đẩy nhanh quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng, rút ngắn thời gian triển khai dự án đồng thời hỗ trợ các chủ đầu tư giảm bớt áp lực về chi phí đầu tư.

Luật khu công nghiệp và khu kinh tế cũng đang được Chính phủ nghiên cứu, chuẩn bị với mục tiêu hỗ trợ xây dựng các khu công nghiệp quy mô lớn, đáp ứng yêu cầu phát triển chuỗi cung ứng và kinh tế xanh tại Việt Nam. Việc ban hành khung pháp lý riêng cho ngành khu công nghiệp được kỳ vọng sẽ hoàn thiện thể chế và pháp luật, tạo khung pháp lý thống nhất để tạo môi trường đầu tư kinh doanh thuận lợi, đẩy mạnh thu hút đầu tư, thúc đẩy sản xuất kinh doanh.

Vào ngày 21/09/2024, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 1018/QĐ-TTg ban hành chiến lược phát triển công nghiệp bán dẫn Việt nam đến năm 2030 và tầm nhìn 2050. Quyết định này nêu rõ nhiều ưu đãi cho đầu tư vào ngành bán dẫn như: ưu đãi đầu tư đặc biệt, chi phí nghiên cứu phát triển, miễn thuế thu nhập cá nhân, miễn tiền thuê đất và chi phí sử dụng mặt nước. Với các chính sách hỗ trợ mới và nâng cấp mối quan hệ với các quốc gia lớn như Mỹ, Nhật Bản, Úc và lợi thế về chi phí sản xuất và lao động cũng như thành tích mạnh mẽ trong việc thu hút FDI vào lĩnh vực công nghệ cao nhiều năm qua, Việt Nam được kỳ vọng sẽ thu hút nhiều dự án FDI trong lĩnh vực này.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

8.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Công ty là thành viên hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp của Tập đoàn công nghiệp Cao su Việt Nam. Với lợi thế sở hữu các dự án tại khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, Công ty đã chứng minh được hiệu quả kinh doanh của mình khi so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành.

Dưới đây là danh sách một số công ty hoạt động trong lĩnh vực tương tự với Công ty hiện đang niêm yết cổ phiếu tại SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh.

STT	Mã cổ phiếu	Tên công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tổng tài sản (triệu đồng)	Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (lần)	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân - ROE (%)	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản bình quân - ROA (%)
1	BCM	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP	10.350.000	58.780.758	0,65	1,84	5.239.237	2.395.046	0,46	11,93%	4,27%
2	KBC	Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc - CTCP	7.676.048	44.729.925	0,54	1,17	2.775.773	423.033	0,15	2,07%	1,08%
3	SIP	CTCP Đầu Tư Sài Gòn VRG	2.105.334	25.052.881	0,81	4,15	7.801.157	1.278.834	0,16	28,75%	5,55%
4	TIP	CTCP Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	650.079	2.129.127	0,15	0,17	167.857	186.555	1,11	10,49%	9,08%

STT	Mã cổ phiếu	Tên công ty	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Tổng tài sản (triệu đồng)	Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	Doanh thu thuần (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (lần)	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân - ROE (%)	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản bình quân - ROA (%)
5	LHG	CTCP Long Hậu	500.120	3.070.186	0,46	0,85	423.470	187.447	0,44	11,51%	6,12%
6	NTC	CTCP KCN Nam Tân Uyên	240.000	7.356.706	0,85	5,62	367.859	292.660	0,80	28,26%	4,91%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 của các công ty hiện đang niêm yết cổ phiếu trên SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh và BCTC kiểm toán năm 2024 của NTC

So sánh với 05 doanh nghiệp cùng ngành, có thể nhận thấy NTC có quy mô vốn điều lệ không quá lớn (240 tỷ đồng và nhỏ hơn cả 05 doanh nghiệp cùng ngành đang niêm yết cùng ngành ở bảng trên), tuy nhiên chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần khá tốt, đạt mức 0,80 (cao hơn hẳn các doanh nghiệp đang được so sánh, đồng thời các chỉ tiêu tài chính như ROA (4,91%), ROE (28,26%) đều ở mức cao (lần lượt ROE đứng thứ 2, ROA đứng thứ 4) cho thấy khả năng sinh lời hiệu quả của NTC. Mặc dù không phải là doanh nghiệp có quy mô khu công nghiệp phát triển nhất tại khu vực tỉnh Bình Dương cũ, tuy nhiên với vị trí thuận lợi, tạo dựng được uy tín, thương hiệu lâu năm trong ngành phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khả năng phát triển mở rộng khu công nghiệp, được sự hỗ trợ của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP, CTCP KCN Nam Tân Uyên đã thể hiện khả năng cạnh tranh của mình với các doanh nghiệp cùng ngành trong khu vực. Điều này đã được thể hiện qua tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp hiện hữu do Nam Tân Uyên làm chủ đầu tư.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Cùng với các chính sách hỗ trợ của Nhà nước liên quan đến việc phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, Công ty đã từng bước điều chỉnh định hướng phát triển và hoạt động để phù hợp với định hướng của ngành, chính sách nhà nước, và xu thế chung trên thế giới, cụ thể như sau:

- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản khu công nghiệp: Công ty luôn chủ trương đầu tư và phát triển các khu công nghiệp hiện đại, gắn kết với hệ sinh thái phát triển mạnh mẽ và bền vững, mang lại lợi ích kinh tế cao cho xã hội, lợi ích kinh tế cho địa phương và khu vực nơi khu công nghiệp hình thành và phát triển.
- Đối với môi trường, xã hội và cộng đồng: Công ty quyết tâm thực hiện bảo vệ môi trường theo đúng tiêu chuẩn Nhà nước quy định, luôn đôn đốc và kiểm tra việc xả thải của các nhà đầu tư tuân theo đúng tiêu chuẩn đã cam kết. Công ty cùng với các tổ chức Công đoàn, Đoàn thanh niên luôn quan tâm đến đời sống, môi trường làm việc, chính sách phúc lợi cho cán bộ công nhân viên, tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên được đi đào tạo, học tập nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Công ty đồng hành cùng chính quyền địa phương thường xuyên tổ chức thăm hỏi, tặng quà cho các Bà mẹ Việt Nam anh hùng trên địa bàn cũng như tham gia các phong trào từ thiện do Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam và các cơ quan chính quyền địa phương phát động,

Bên cạnh đó, với những thay đổi trong chính sách và quy định trong thời gian gần đây của Chính phủ cho thấy lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp đang là một trong những lĩnh vực được quan tâm và khuyến khích đầu tư phát triển. Việc ban hành Nghị định 35/2022/NĐ-CP giúp đơn giản hóa quy trình phê duyệt đối với chủ đầu tư khu công nghiệp, phân cấp vai trò quản lý nhà nước bằng cách giao trách nhiệm cho Bộ Kế hoạch và Đầu tư và UBND cấp tỉnh xử lý các thủ tục liên quan đến hoạt động của khu công nghiệp. Với định hướng phát triển của ngành và của Nhà nước, Công ty có những điều kiện thuận lợi để phát triển trong tương lai và định hướng của Công ty hoàn toàn phù hợp với chính sách của Nhà nước.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng lao động trong Công ty

Tổng số lượng lao động của Công ty tính tại thời điểm 30/06/2025 là 124 người với phân loại cụ thể như sau:

Tiêu chí	Số lượng (lao động)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ học vấn	124	100,00%
Trên đại học	8	6,45%
Đại học	49	39,52%
Cao đẳng	0	0,00%
Trung cấp	4	3,23%

Tiêu chí	Số lượng (lao động)	Tỷ lệ (%)
Trung học phổ thông	30	24,19%
Lao động phổ thông	33	26,60%
Phân loại theo thời hạn hợp đồng	124	100,00%
Hợp đồng không xác định thời hạn	124	100,00%
Hợp đồng có xác định thời hạn	0	0,00%
Phân loại theo tính chất lao động	124	100,00%
Lao động trực tiếp	64	51,61%
Lao động gián tiếp	60	48,39%

Nguồn: NTC

9.2 Chính sách đối với người lao động (đào tạo, lương thưởng, trợ cấp,...)

a. Thời gian làm việc

Thời gian làm việc của người lao động trong công ty là 8 giờ trong 1 ngày, số ngày làm việc trong tuần là 5 ngày, nghỉ thứ bảy và chủ nhật.

Nghỉ phép, lễ, tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ luật lao động và được hưởng nguyên lương.

b. Điều kiện làm việc

Người lao động được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động, được cấp phát những dụng cụ làm việc, thiết bị cần thiết đảm bảo chất lượng theo quy định.

Điều kiện an toàn và vệ sinh lao động tại nơi làm việc theo quy định hiện hành của Nhà nước.

c. Chính sách đào tạo

Công ty triển khai đa dạng các hình thức đào tạo cho CBCNV như: đào tạo trong quá trình làm việc, đào tạo nội bộ thông qua các chương trình huấn luyện kỹ năng chuyên môn phù hợp vị trí công việc cũng như định hướng phát triển nghề nghiệp, và các lớp đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ khi cần thiết.

d. Chế độ lương, thưởng, trợ cấp

Công ty luôn chú trọng đến cơ chế lương cho người lao động, bảo đảm đánh giá đúng hiệu quả công việc của từng người lao động, khuyến khích người lao động nâng cao trình độ chuyên môn và chất lượng công việc. Đồng thời, Công ty cũng bảo đảm chi trả đầy đủ, đúng hạn cho người lao động dựa trên chất lượng, hiệu quả công việc.

Nhằm động viên CBCNV, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân, tập



thể có đóng góp lớn vào hiệu quả hoạt động kinh doanh cho Công ty.

Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBCNV theo đúng quy định của Nhà nước, khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể CBCNV công ty. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình CBCNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

10. Chính sách cổ tức

Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và sau khi hoàn thành trả cổ tức theo kế hoạch, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn trả. ĐHĐCĐ thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức chi trả cho cổ đông.

Bảng 10: Tỷ lệ chi trả cổ tức của công ty các năm 2023 - 2024

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức	Hình thức chi trả	Ghi chú
2023	60%	Bằng tiền	Đã chi trả
2024 (*)	60%	Bằng tiền	Sẽ thực hiện chi trả vào ngày 25/09/2025 (**)

Nguồn: NTC

(*) Tỷ lệ chi trả và hình thức chi trả cổ tức năm 2024 đã được ĐHĐCĐ của Công ty thông qua theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-NTC ngày 26/06/2025.

(**) Theo Nghị quyết số 80/NQ-HĐQT-NTC ngày 05/08/2025 của HĐQT Công ty.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

a. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các văn bản sửa đổi, bổ sung. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt và theo đúng quy định của pháp luật

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 của NTC



b. Mức lương bình quân của người lao động

Mức lương bình quân của người lao động tại Công ty giai đoạn 2023 – 2024 như sau:

Bảng 11: Mức lương bình quân của người lao động

Đơn vị tính: triệu đồng/người/tháng

Năm	Năm 2023	Năm 2024
Mức lương bình quân	14,9	14,5

Nguồn: NTC

Công ty không có thông tin so sánh với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng địa bàn.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty hiện nay không có khoản nợ quá hạn, các khoản nợ phải trả đến hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn.

d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước theo quy định hiện hành. Chi tiết thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025 như sau:

Bảng 12: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Thuế Giá trị gia tăng	841	34.168	34.570
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	-
3	Thuế Thu nhập cá nhân	424	1.153	11
4	Các loại thuế khác	-	-	-
	Tổng cộng	1.265	35.322	34.581

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Ngày 16/05/2023, Cục Thuế tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 1607/QĐ-CTBDU về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế đối với Công ty. Theo đó, Công ty đã kê khai sai thuế Thu nhập doanh nghiệp, và có trách nhiệm nộp số thuế truy thu, tiền phạt và tiền chậm nộp, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Số tiền
1	Thuế Thu nhập doanh nghiệp truy thu	1.430.770.872
2	Tiền phạt (20%)	286.154.174
3	Tiền chậm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp (tính đến	49.113.871



STT	Nội dung	Số tiền
	hết ngày 15/05/2023)	
	Tổng cộng	1.766.038,917

Trong năm 2023, Công ty đã nộp bổ sung đầy đủ phần thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu, cũng như nộp đầy đủ tiền phạt và tiền chậm nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp (bao gồm cả số tiền chậm nộp tính đến thời điểm thực nộp – ngày 23/05/2023), hoàn tất khắc phục vi phạm hành chính về thuế theo Quyết định trên.

e. Trích lập các quỹ theo luật định

Phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ hàng năm do HĐQT đề xuất và trình ĐHCĐ phê duyệt theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty. Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025 như sau:

Bảng 13: Trích lập các quỹ

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Số dư Quỹ	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Quỹ đầu tư phát triển	275.005	364.906	452.704
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.930	80	1.254

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

f. Tổng dư nợ vay

Số dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025, chi tiết như sau:

Bảng 14: Tổng dư nợ vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	275.926	2.529.693	951.070
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	138.000	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Tại thời điểm 31/12/2024, số dư nợ vay và thuê tài chính ngắn hạn của Công ty có giá trị là 2.529,7 tỷ đồng, tăng 2.253,8 tỷ đồng so với 31/12/2023 do trong năm Công ty thực hiện vay vốn ngắn hạn ngân hàng để phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II. Đến thời điểm 30/06/2025, NTC đã thanh toán một phần khoản vay ngắn hạn này, do vậy số dư vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm xuống còn 951 tỷ đồng.

g. Tình hình công nợ hiện nay



- Các khoản phải thu:

Bảng 15: Các khoản phải thu

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
I	Phải thu ngắn hạn	90.997	88.802	177.579
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	27.388	27.658	151.438
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	511	21.372	11.437
3	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	81.120	62.655	37.376
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(18.021)	(22.883)	(22.671)
II	Phải thu dài hạn	-	-	-
1	Phải thu dài hạn khác	25.250	25.250	25.250
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(25.250)	(25.250)	(25.250)
	Tổng cộng	90.997	88.802	177.579

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Trong cơ cấu các khoản phải thu, chiếm tỷ trọng lớn nhất là các khoản phải thu khách hàng, phải thu ngắn hạn khác, và phải thu dài hạn khác với chi tiết như sau:

- + Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
1	Công ty TNHH DV-SX-TM Nam Hưng	-		6.941	
2	Công ty TNHH Hóa chất Công nghiệp Thái Hòa	21.363	(14.954)	21.363	(14.954)
3	CTCP Điện lực Hoàng Ngân	1.483	(1.457)	1.483	(1.462)
4	Công ty TNHH Một thành viên Thổ Phát Lộc	-		15.268	

STT	Khoản mục	31/12/2024		30/06/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5	Công ty TNHH Đầu tư HBDC	-		38.714	
6	Công ty TNHH Công nghệ Shun Wei Việt Nam	-		50.113	
8	Các khách hàng khác	4.812	(488)	17.556	(271)
	Tổng	27.658	(16.899)	151.438	(16.687)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Công ty luôn theo dõi sát sao khoản phải thu khách hàng và đôn đốc khách hàng thanh toán đầy đủ, đúng hạn theo đúng quy định trong các hợp đồng, thỏa thuận. Đối với các khoản phải thu khách hàng quá hạn, Công ty thực hiện trích lập dự phòng theo quy định pháp luật và các chuẩn mực kế toán hiện hành, đồng thời tích cực làm việc và yêu cầu khách hàng thực hiện các nghĩa vụ thanh toán.

- + Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn khác tại ngày 31/12/2024 và 30/06/2025 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 30/06/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
I	Ngắn hạn	62.655	(5.984)	37.376	(5.984)
1	Phải thu về lãi tiền gửi ngân hàng	56.635		31.159	
2	Tạm ứng	36		231	
3	Phải thu về lãi hợp tác kinh doanh với CTCP Chứng khoán Delta (**)	5.984	(5.984)	5.984	(5.984)
4	Phải thu khác			2	
II	Dài hạn	25.250	(25.250)	25.250	(25.250)
1	Đầu tư gián tiếp vào Làng biệt thự du lịch sinh thái Quận 9 (*)	11.250	(11.250)	11.250	(11.250)

STT	Khoản mục	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 30/06/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
2	Phải thu vốn hợp tác kinh doanh với CTCP Chứng khoán Delta (**)	14.000	(14.000)	14.000	(14.000)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Theo BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét:

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

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

- Các khoản nợ phải trả:

Bảng 16: Các khoản nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Các khoản nợ phải trả	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
I	Nợ ngắn hạn	660.333	2.866.492	1.493.128
1	Phải trả người bán ngắn hạn	720	2.636	5.157
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	277.052	140.775	93.757
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.265	35.322	34.581
4	Phải trả người lao động	3.825	11.195	1.262
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	206	1.720	670
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	96.017	142.014	402.350
7	Phải trả ngắn hạn khác	1.393	3.057	3.026
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	275.926	2.529.693	951.070
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.930	80	1.254



STT	Các khoản nợ phải trả	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
II	Nợ dài hạn	2.941.854	3.379.445	3.395.577
1	Chi phí phải trả dài hạn	3.120	13.314	23.557
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	2.909.977	3.177.304	3.322.873
3	Phải trả dài hạn khác	28.757	23.277	21.596
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	138.000	-
5	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	27.550	27.550
	Tổng cộng	3.602.187	6.245.937	4.888.705

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

+ Chi tiết khoản mục người mua trả tiền trước:

Khoản mục người mua trả tiền trước bao gồm chủ yếu là các khoản tiền giữ chỗ của các hợp đồng cho thuê lại đất nguyên tắc. Tại ngày 30/06/2025, giá trị các khoản tiền giữ chỗ này đạt 93,3 tỷ đồng, chiếm 99,5% giá trị khoản mục người mua trả tiền trước.

+ Chi tiết về khoản mục doanh thu chưa thực hiện:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Ngắn hạn	96.017	142.014	402.350
	Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	92.779	137.702	402.232
	Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác	1.905	3.519	118
	Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước	1.333	793	-
2	Dài hạn	2.909.977	3.177.304	3.322.873
	Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp	2.909.977	3.177.304	3.322.873
	Tổng cộng	3.005.994	3.319.318	3.725.223

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp được ghi nhận vào doanh thu chưa thực hiện và phân bổ dần vào doanh thu hoạt động kinh doanh trong các kỳ tiếp theo, căn cứ theo thời gian thuê đất còn lại mà khách hàng đã trả tiền trước. Tại ngày 30/06/2025, khoản doanh



thu chưa thực hiện đến từ các hợp đồng cho thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp của NTC bao gồm: 105 hợp đồng của Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, 105 hợp đồng của Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng và 24 hợp đồng của Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II. Các hợp đồng cho thuê đất này có kỳ hạn từ 44 năm đến 48 năm, với thời hạn phân bổ doanh thu còn lại dao động từ 29 năm đến 43 năm, tùy thuộc vào từng hợp đồng cụ thể.

Đơn vị tính: Triệu đồng

Tổng giá trị hợp đồng (trước thuế GTGT)	5.064.950
Đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến ngày 01/01/2025	1.138.728
Ghi nhận doanh thu trong năm	201.116
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2025	3.725.106
KCN Nam Tân Uyên	1.004.995
KCN Nam Tân Uyên mở rộng	1.880.307
KCN Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II	839.804

Nguồn: BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC và thông tin NTC tổng hợp

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,03	0,66
2	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	2,03	0,66
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
1	Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,79	0,85
2	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,75	5,62
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Lần	253,65	286,83
2	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,05	0,06



STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
1	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	Lần	1,27	0,80
2	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	%	35,79%	28,26%
3	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA)	%	6,95%	4,91%
4	Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	146,23%	92,47%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 của NTC

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán như hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty năm 2024 giảm so với năm 2023 và ở mức nhỏ hơn 1, do trong năm 2024, Công ty tăng vay nợ ngắn hạn để tài trợ cho tài sản dài hạn (phục vụ hoạt động kinh doanh, đầu tư dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II). Đồng thời, các chỉ tiêu về cơ cấu vốn như hệ số nợ/tổng tài sản và hệ số nợ/vốn chủ sở hữu cuối năm 2024 đều tăng so với năm 2023 lên mức lần lượt là 0,85 và 5,62 năm 2024 cũng do nguyên nhân nêu trên. Mặc dù vậy, rủi ro thanh toán ngắn hạn của Công ty vẫn được bảo đảm nhờ vào việc duy trì số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng ở mức khá lớn qua các năm, đạt hơn 1.700 tỷ đồng tại thời điểm 31/12/2024. Các khoản tiền gửi có kỳ hạn này là nguồn lực tài chính vững chắc của Công ty, có thể nhanh chóng chuyển đổi thành tiền mặt khi đáo hạn. Việc Công ty vừa có số dư tiền gửi lớn vừa tiếp tục vay ngân hàng xuất phát từ đặc thù dòng tiền và chiến lược tài chính: các khoản tiền gửi có kỳ hạn này chưa đến thời điểm đáo hạn nên tạm thời chưa thể sử dụng ngay, trong khi nhu cầu vốn phục vụ đầu tư là yêu cầu cấp thiết. Do đó, giải pháp vay ngắn hạn (tài sản thế chấp là các khoản tiền gửi) được sử dụng để cân đối dòng tiền và đảm bảo tiến độ triển khai các dự án, đồng thời vẫn giữ được lãi suất sinh lời từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời như: Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần, Lợi nhuận từ HĐKD trên doanh thu thuần, ROA, ROE năm 2024 có sự sụt giảm so với năm trước do sự sụt giảm của doanh thu tài chính dẫn đến giảm lợi nhuận sau thuế, đồng thời tổng tài sản tăng trưởng trong năm 2024. Mặc dù vậy các chỉ số này vẫn ở mức tốt và khá cao khi so sánh với bình quân các doanh nghiệp cùng ngành cho thấy hiệu quả sinh lời của Công ty ở mức tương đối tốt.

12. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

12.1 Danh sách HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

STT	Họ Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CCCD
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT	1975	
2	Ông Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT	1986	
3	Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	1970	

STT		Họ Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CCCD
4	Ông	Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT độc lập	1980	
5	Ông	Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	1982	
BAN KIỂM SOÁT					
1	Bà	Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng Ban Kiểm soát	1984	
2	Ông	Trịnh Thế Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát	1986	
3	Bà	Nguyễn Thị Diệu	Thành viên Ban Kiểm soát	1981	
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Ông	Dương Duy Phú	Tổng Giám đốc	1984	
2	Ông	Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	1966	
KẾ TOÁN TRƯỞNG					
1	Ông	Bồ Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	1977	

12.2 Sơ yếu lý lịch

❖ Hội Đồng Quản Trị

1. Ông Trần Quốc Thái - Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Trần Quốc Thái
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 26/06/1975
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 27/12/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cầu đường
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban Phát triển & Quản lý khu công nghiệp – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP
- Quá trình công tác:



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 09/1995 đến năm 2007	Công ty Cao su Dầu Tiếng	Chuyên viên Phòng xây dựng cơ bản
Từ năm 2007 đến tháng 06/2008	Công ty Cao su Dầu Tiếng	Chuyên viên Ban quản lý Khu công nghiệp Rạch Bắp
Từ tháng 07/2008 đến tháng 10/2014	CTCP Công nghiệp An Điền	Trưởng phòng Kỹ thuật – kiêm Quản đốc Nhà máy xử lý nước thải và Trạm cấp nước. Kiêm nhiệm Chủ tịch công đoàn cơ sở Công ty
Từ tháng 10/2014 đến tháng 07/2018	CTCP Công nghiệp An Điền	Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật, kiêm Trưởng phòng kỹ thuật; kiêm Quản đốc Nhà máy xử lý nước thải và Trạm cấp nước.
Từ tháng 08/2018 đến 04/10/2023	CTCP Công nghiệp An Điền.	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Từ 05/10/2023 đến 06/05/2024	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Phó Trưởng Ban phụ trách Ban Xây dựng cơ bản – Khu công nghiệp
Từ 06/05/2024 đến 31/03/2024	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Phó Trưởng Ban phụ trách Ban Phát triển và Quản lý Khu công nghiệp
Từ 01/04/2025 đến nay	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Trưởng Ban Phát triển Quản lý khu công nghiệp
Tháng 10/2024 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Chủ tịch HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP: 2.980.502 cổ phần, chiếm tỷ lệ 12,42% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

STT	Họ tên/Tên tổ chức	Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Người nội bộ là người đại diện phần vốn	4.900.500	20,42%

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của HĐQT.



- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

2. Ông Lê Duy Thanh – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Lê Duy Thanh
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 25/07/1986
- Nơi sinh: Tây Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 21/12/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP; Thành viên HĐQT CTCP Cao su Mang Yang Rattanakiri; Thành viên HĐQT CTCP EVN Quốc tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 02/2012 đến tháng 12/2020	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP	Chuyên viên Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP
Từ tháng 12/2020 đến nay	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Phó Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP
Từ tháng 06/2018 đến nay	CTCP EVN Quốc tế	Thành viên HĐQT
Từ tháng 08/2023 đến nay	CTCP Cao su Mang Yang Rattanakiri	Thành viên HĐQT
Tháng 10/2024 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP: 1.919.998 cổ phần, chiếm tỷ lệ 8,00% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:



STT	Họ tên/Tên tổ chức	Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Người nội bộ là người đại diện phần vốn	4.900.500	20,42%

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

3. Bà Nguyễn Thị Phi Nga – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Thị Phi Nga
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 25/11/1970
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- Số CCCD: [REDACTED]
- Ngày cấp: 09/09/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3653 234
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế kỹ thuật
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc – Thành viên HĐQT CTCP Cao su Phước Hòa.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 10/1996 đến tháng 02/2009	CTCP Cao Su Phước Hòa	Nhân viên
Từ tháng 02/2009 đến tháng 07/2012	CTCP Cao Su Phước Hòa	Phó trưởng phòng
Từ tháng 07/2012 đến tháng 04/2015	Nông trường cao su Lai Uyên	Giám đốc
Từ tháng 04/2015 đến tháng 08/2018	Công đoàn CTCP Cao Su Phước Hòa	Chủ tịch
Từ tháng 08/2018 đến nay	CTCP Cao Su Phước Hòa	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Từ 27/06/2019 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên HĐQT



- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho CTCP Cao su Phước Hòa: 7.884.840 cổ phần, chiếm tỷ lệ 32,85% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

STT	Họ tên/Tên tổ chức	Mối quan hệ với người nội bộ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	CTCP Cao su Phước Hòa	Người nội bộ là Phó Tổng Giám đốc – Thành viên HĐQT	7.884.840	32,85%

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

4. Ông Trần Hoàng Giang – Thành viên HĐQT độc lập

- Họ và tên: Trần Hoàng Giang
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 30/10/1980
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- Số CCCD: [REDACTED]
- Ngày cấp: 17/07/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3657106
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampong Thom; Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc CTCP Cao Su Phước Hòa.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ năm 2003 đến năm 2014	CTCP Cao Su Phước Hòa	Kế toán
Từ năm 2014 đến năm 2019	CTCP Cao Su Phước Hòa	Chánh Văn Phòng
Từ năm 2019 đến tháng	CTCP Cao Su Phước Hòa	Kế toán trưởng

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
02/2023		
Từ 08/2024 – 06/2025	CTCP Cao Su Phước Hòa	Phó Tổng Giám đốc
Từ 06/2025 – nay	CTCP Cao Su Phước Hòa	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc
Từ tháng 03/2023 đến nay	Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa Kampong Thom	Tổng Giám đốc
Từ 18/06/2021 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

STT	Họ tên	Mối quan hệ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	CTCP Cao su Phước Hòa	Người nội bộ là Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	7.884.840	32,85%

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

5. Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Anh Phú Nguyên
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28/01/1982
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 12/08/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Giám đốc Ban điều hành Khu công nghiệp Phước Đông – CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ năm 2002 đến năm 2004	Công ty TNHH Bình Dương Composites	Kỹ sư
Từ năm 2004 đến năm 2010	Công ty TNHH Sợi thủy tinh Tân Phước Khánh	Trưởng phòng kỹ thuật
Từ năm 2010 đến nay	CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG	Phó Giám đốc Ban điều hành Khu công nghiệp Phước Đông
Từ 18/06/2021 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên HĐQT

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

❖ **Ban Kiểm Soát**

1. Bà Nguyễn Thị Triều Tiên - Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Thị Triều Tiên
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 17/05/1984
- Nơi sinh: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 26/02/2024 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Khu công nghiệp Tân Bình, Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2006 đến 2009	Công ty TNHH Du lịch Tân Toàn Cầu	Nhân viên kế toán



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 02/2014 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Tân Bình	Thành viên Ban Kiểm soát
Từ tháng 06/2025 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ tháng 03/2009 đến tháng 03/2014	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Nhân viên kế toán
Từ tháng 04/2014 đến tháng 06/2019	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó phòng kế toán
Từ tháng 06/2019 đến tháng 06/2019	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó phòng kế hoạch
Từ tháng 04/2015 đến tháng 05/2017	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên Ban Kiểm soát
Từ 27/06/2019 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Trưởng Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
 - Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
 - Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
 - Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
 - Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
2. **Bà Nguyễn Thị Diệu – thành viên Ban Kiểm soát**
- Họ và tên: Nguyễn Thị Diệu
 - Giới tính: Nữ
 - Ngày sinh: 01/01/1981
 - Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
 - CCCD số: [REDACTED]
 - Ngày cấp: 09/01/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
 - Điện thoại liên hệ: 02734 3652 324
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
 - Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ năm 2004 đến nay	CTCP Cao Su Phước Hòa	Nhân viên Kế toán
Từ 27/06/2019 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có.

3. Ông Trịnh Thế Sơn – thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Trịnh Thế Sơn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 11/06/1986
- Nơi sinh: Đồng Tháp
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 02/08/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng cầu đường
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT CTCP VRG Đắk Nông
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 01/2009 đến tháng 02/2012	CTCP Tư vấn Thiết kế Giao thông Vận tải Phía Nam	Kỹ Sư thiết Kế - Chuyên viên
Từ tháng 03/2012 đến nay	Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam - CTCP	Chuyên viên
Từ tháng 04/2015 đến nay	CTCP VRG Đắk Nông	Thành viên HĐQT
Từ 22/04/2016 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Thành viên Ban Kiểm soát

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
- + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có.

❖ **Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

1. **Ông Dương Duy Phú – Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Dương Duy Phú
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 09/10/1984
- Nơi sinh: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 03/10/2024 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT CTCP VRG Khải Hoàn, Thành viên HĐQT CTCP Khu công nghiệp Dầu Giây, Thành viên HĐQT CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 03/2007 đến tháng 06/2010	CTCP Công nghiệp và Xuất nhập khẩu Cao su	Chuyên viên Phòng kế hoạch đầu tư, Phó phòng Kinh doanh,
Từ tháng 06/2010 đến tháng 03/2018	Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam - CTCP	Chuyên viên Ban QLKT, Chuyên viên Ban Công nghiệp,
Từ tháng 03/2018- đến tháng 11/2020	CTCP VRG Khải Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
Từ tháng 12/2020 – đến tháng 6/2023	CTCP VRG Khải Hoàn	Tổng giám đốc, Bí thư Chi bộ
Từ tháng 06/2023 - đến tháng 03/2025	CTCP VRG Khải Hoàn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Bí thư Chi bộ
Từ tháng 06/2025 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Dầu Giây	Thành viên HĐQT

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 06/2025 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Cao su Bình Long	Thành viên HĐQT
Từ 01/04/2025 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm: 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

2. Ông Trần Văn Bính – Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Trần Văn Bính
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 25/12/1966
- Nơi sinh: Gia Lai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số [REDACTED]
- Ngày cấp: 16/09/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 330
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT - CTCP Khu công nghiệp Tân Bình; Thành viên HĐQT - CTCP VRG Đắk Nông; Thành viên HĐQT - CTCP Cao Su Trường Phát; Chủ tịch HĐQT CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 06/1990 đến tháng 03/2001	Công ty Cao Su Chư Păh- Gia Lai	Nhân viên kỹ thuật
Từ tháng 04/2001 đến tháng 05/2005	Công ty Cao Su Chư Păh- Gia Lai	Nhân viên kế hoạch
Từ tháng 06/2005 đến tháng 06/2011	Công ty Cao Su Chư Păh- Gia Lai	Phó phòng Xây dựng cơ bản



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 07/2010 đến tháng 01/2015	CTCP VRG Đắk Nông	Phó phòng Quản lý dự án
Từ tháng 07/2015 đến nay	CTCP VRG Đắk Nông	Thành viên HĐQT
Từ tháng 02/2017 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Tân Bình	Thành viên HĐQT
Từ tháng 02/2017 đến nay	CTCP Cao su Trường Phát	Thành viên HĐQT
Từ tháng 06/2025 đến nay	CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Chủ tịch HĐQT
Từ tháng 01/2015 đến tháng 09/2020	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Trưởng phòng Đầu tư – Xây dựng
Từ tháng 10/2020 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó Tổng Giám đốc

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

3. Ông Bò Thanh Tuấn - Kế toán trưởng

- Họ và tên: Bò Thanh Tuấn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 21/02/1977
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 10/05/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Cao Su Trường Phát, Thành viên Ban Kiểm soát CTCP VRG Đắk Nông.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 05/2014 đến tháng 06/2025	CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ tháng 02/2012 đến nay	CTCP Cao Su Trường Phát	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ tháng 06/2013 đến nay	CTCP VRG Đăk Nông	Thành viên Ban kiểm soát
Từ tháng 03/2005 đến tháng 10/2006	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Chuyên viên Tài chính – Kế toán
Từ tháng 11/2006 đến tháng 12/2011	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó phòng Tài chính – Kế toán
Từ tháng 01/2012 đến tháng 05/2012	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Quyền Kế toán trưởng
Từ tháng 06/2012 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Kế toán trưởng

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

❖ **Người phụ trách quản trị công ty**

1. Ông Phạm Quốc Nhân - Người phụ trách quản trị công ty

- Họ và tên: Phạm Quốc Nhân
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 07/03/1980
- Nơi sinh: Tây Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: [REDACTED]
- CCCD số: [REDACTED]
- Ngày cấp: 23/08/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về Trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: 0274 3652 324
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Người phụ trách quản trị công ty
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:



Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ tháng 10/2003 đến tháng 06/2007	Trường Kỹ nghệ Bình Dương (nay là Trường Cao Đẳng nghề Việt Nam-Singapore)	Giáo viên vật lý, Ủy viên ban chấp hành Đoàn trường
Từ tháng 06/2007 đến tháng 02/2009	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Nhân viên Kinh doanh, Bí thư đoàn thanh niên
Từ tháng 02/2009 đến tháng 14/11/2024	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Phó phòng Hành chính-Nhân sự, Chủ tịch Công đoàn, Ủy viên Ban thường vụ Đảng ủy
Từ 15/11/2024 đến nay	CTCP KCN Nam Tân Uyên	Trưởng phòng Hành chính-Nhân sự, Người phụ trách quản trị công ty

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo quy định Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

13. Tài sản

Nguyên giá và giá trị còn lại tài sản cố định của Công ty theo BCTC tính đến thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/06/2025 được thể hiện như sau:

Bảng 18: Giá trị tài sản theo BCTC của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	98.322	32.707	98.322	26.096	100.229	24.755
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	28.015	15.148	28.015	13.421	28.015	12.562
1.2	Máy móc, thiết bị	6.951	445	6.951	141	8.859	1.898
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	56.836	15.958	56.836	11.830	56.836	9.807



STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	315	-	315	-	315	-
1.5	Cây lâu năm	4.496	1.136	4.496	704	4.496	489
1.6	Tài sản cố định khác	1.709	20	1.709	-	1.709	-
2	Tài sản cố định vô hình	437	-	437	-	437	-
2.1	Phần mềm máy tính	437	-	437	-	437	-
3	Bất động sản đầu tư	705.546	333.299	705.931	299.508	705.880	282.798
3.1	Đường	264.586	126.298	264.586	113.071	264.586	106.485
3.2	Cơ sở hạ tầng	440.960	207.002	441.345	186.437	441.294	176.313
	Tổng cộng	804.305	366.007	804.690	325.604	806.546	307.553

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC

13.1. Danh sách một số tài sản cố định lớn của Công ty

Bảng 19: Một số tài sản cố định lớn của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Nhà làm việc khu công nghiệp	10.917	7.996	10.917	7.462	10.917	7.194
2	Nhà làm việc Đội bảo vệ - Phòng cháy chữa cháy	2.502	-	2.502	-	2.502	-
3	Xe TOYOTA INNOVA	835	236	835	153	835	111
4	Xe ép và vận chuyển rác HINO FC9JESA	1.625	271	1.625	68	1.625	0



STT	Khoản mục	31/12/2023		31/12/2024		30/06/2025	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
5	Xe chữa cháy HINO	3.050	1.042	3.050	737	3.050	585
6	Xe Fotuner	1.358	325	1.358	156	1.358	71
7	Xe tưới cây Isuzu	1.996	1.061	1.996	811	1.996	686
8	Xe phòng cháy chữa cháy số 2 hiệu Isuzu	3.091	2.254	3.091	1.867	3.091	1.674

Nguồn: NTC

13.2. Đất đai thuộc quyền sở hữu của Công ty

Bảng 20: Đất đai thuộc quyền sở hữu của Công ty

STT	Địa chỉ lô đất	Diện tích (ha)	Hình thức sử dụng đất	Thời hạn thuê đất
1	Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh	331,97	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	01/07/2055
2	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	288,52	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	17/11/2060
3	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh	345,86	Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê	13/09/2068

Nguồn: NTC

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

14.1 Định hướng và phát triển

- Ngày càng hoàn thiện mô hình khu công nghiệp hiện đại phát triển song song với khu dân cư, khu dịch vụ;
- Tăng trưởng bền vững đi đôi với sự phát triển của nhà đầu tư;
- Đóng góp phát triển công tác xã hội địa phương có khu công nghiệp;
- Xây dựng và cung cấp cho nhà đầu tư một cơ sở hạ tầng hoàn thiện, tiện ích, phù hợp và đảm bảo môi trường trong lành, đảm bảo an toàn vệ sinh gắn kết với hệ sinh thái bền vững;
- Đầu tư kinh doanh xây dựng nhà xưởng cho thuê theo nhu cầu thị trường, đủ cung cấp cho các nhà đầu tư vừa và nhỏ; và
- Cải tiến và nâng cao các dịch vụ để nhà đầu tư được hưởng những sản phẩm dịch vụ có chất lượng.

14.2 Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh chính:

CTCP KCN Nam Tân Uyên dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2025 và 2026 với các chỉ tiêu



như sau:

Bảng 21: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 - 2026

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025		Kế hoạch năm 2026	
				Giá trị	% tăng/giảm so với năm 2024	Giá trị	% tăng/giảm so với năm 2025
1	Cho thuê đất	ha	47,7	75,0	57,40%	82,5	10,00%
2	Tổng doanh thu	Triệu đồng	572.260	792.969	38,57%	872.266	10,00%
2.1	Hoạt động sản xuất kinh doanh (doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ)	Triệu đồng	367.859	713.710	94,02%	785.081	10,00%
2.2	Hoạt động tài chính	Triệu đồng	198.559	75.759	-61,85%	83.335	10,00%
2.3	Thu khác	Triệu đồng	5.842	3.500	-40,09%	3.850	10,00%
3	Tổng chi phí	Triệu đồng	230.010	447.188	94,42%	491.907	10,00%
3.1	Hoạt động SXKD	Triệu đồng	217.600	414.253	90,37%	455.678	10,00%
3.2	Hoạt động tài chính	Triệu đồng	8.671	30.435	251,00%	33.479	10,00%
3.3	Chi phí khác	Triệu đồng	3.740	2.500	-33,16%	2.750	10,00%
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	342.249	345.781	1,03%	380.359	10,00%
3.1	Hoạt động SXKD	Triệu đồng	150.259	299.457	99,29%	329.403	10,00%
3.2	Hoạt động tài chính	Triệu đồng	189.888	45.324	-76,13%	49.856	10,00%
3.3	Chi phí khác	Triệu đồng	2.102	1.000	-52,43%	1.100	10,00%
4	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	292.660	284.017	-2,95%	312.419	10,00%



STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025		Kế hoạch năm 2026	
				Giá trị	% tăng/ giảm so với năm 2024	Giá trị	% tăng/ giảm so với năm 2025
5	Vốn chủ sở hữu	Triệu đồng	1.110.768	1.198.566	7,90%	1.283.771	7,11%
6	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Tổng doanh thu	%	51,14	35,82	-29,96%	35.82	0,00%
7	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	79,56	39,79	-49,98%	39.79	0,00%
8	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	26,35	23,70	-10,06%	24.34	2,70%
9	Cổ tức / Vốn điều lệ	%	60	60	0,00%	60	0,00%

Nguồn: NTC

Căn cứ, giải pháp để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên:

- Đối với chỉ tiêu cho thuê đất: Diện tích cho thuê lại đất trong năm 2025, 2026 dự kiến lần lượt là 75ha và 82,5ha chủ yếu từ Dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II. Do tại khu vực phía Nam, nguồn quỹ đất khu công nghiệp sẵn sàng để sử dụng ngày càng khan hiếm, đồng thời Công ty đã tạo dựng được uy tín trong việc triển khai các dự án khu công nghiệp, dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II lại có vị trí thuận lợi trên trục đường giao thông lớn, gần sân bay và các cảng biển lớn nên dự án được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm tìm hiểu, giúp Công ty có thể đạt được kế hoạch cho thuê đất đã đề ra.
- Đối với chỉ tiêu doanh thu:
 - + Doanh thu từ hoạt động kinh doanh: Bên cạnh doanh thu cho thuê đất phân bổ hàng năm từ các hợp đồng cho thuê đất hiện hữu, Công ty gia tăng nguồn doanh thu cho thuê đất mới từ việc ký kết các hợp đồng cho thuê đất mới. Các nguồn doanh thu từ phí quản lý; phí xử lý nước thải và rác thải; doanh thu thu gom rác thải cũng bổ sung vào doanh thu từ hoạt động kinh doanh cho Công ty.
 - + Doanh thu từ hoạt động tài chính: được Công ty xây dựng trên cơ sở thận trọng. Trong cả hai năm 2025, 2026, doanh thu hoạt động tài chính theo dự kiến chỉ chiếm dưới 10% tổng doanh thu kế hoạch. Cụ thể, Công ty đặt kế hoạch doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2025 là 75,76 tỷ đồng và năm 2026 là 83,34 tỷ đồng, lần lượt giảm 61,85% và



58,03% so với thực hiện năm 2024. Tính đến ngày 30/06/2025, theo BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC, doanh thu hoạt động tài chính đã đạt 65,22 tỷ đồng, tương ứng gần 86,09% kế hoạch năm 2025. Trong trường hợp nguồn thu từ hoạt động tài chính có dấu hiệu không đạt được mức kỳ vọng của Công ty do những yếu tố khó dự đoán (như biến động lãi suất hay thay đổi chính sách cổ tức từ các công ty liên kết), Công ty sẽ tập trung khai thác hiệu quả các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi đồng thời áp dụng các biện pháp quản trị dòng tiền, đa dạng hóa nguồn thu tài chính và kiểm soát chặt chẽ chi phí để đảm bảo sự ổn định của dòng tiền và kết quả hoạt động chung.

- + Doanh thu khác (doanh thu cho thuê nhà xưởng và doanh thu cho thuê khác) được Công ty xây dựng thận trọng trên cơ sở thực hiện năm 2024 và đánh giá tình hình thị trường trong thời gian tới.
- Để thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, NTC sẽ thực hiện triển khai đồng bộ các giải pháp cơ bản như sau:
 - + Hoàn thiện công tác đầu tư, thi công xây dựng cơ sở hạ tầng tại dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II để phục vụ việc cho nhà đầu tư thuê lại đất;
 - + Hỗ trợ và thực hiện các thủ tục liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận đầu tư cho các nhà đầu tư đã ký hợp đồng thuê đất tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II;
 - + Tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Bình Dương, và các ban ngành có liên quan về trình tự thủ tục thuê đất Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II – Đợt 2.
- Về dài hạn, hướng tới mục tiêu tăng trưởng quy mô doanh thu lợi nhuận song song với việc phát triển bền vững, bảo đảm lợi ích của cổ đông, NTC xây dựng kế hoạch phát triển thông qua các giải pháp như sau:
 - + Nghiên cứu định hướng phát triển khu công nghiệp tích hợp: Trong giai đoạn mới, định hướng phát triển công nghiệp là phát triển công nghiệp gắn liền với phát triển khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo. Khu công nghiệp sẽ không còn là các khu công nghiệp sản xuất đơn thuần, thay vào đó là sự đan xen và hài hòa giữa công nghiệp, đô thị, giáo dục, nghiên cứu. Hiện nay, Công ty đang nghiên cứu phát triển mô hình khu công nghiệp thông minh – là mô hình tích hợp liên thông các chức năng khu công nghiệp, bệnh viện, trường học, nhà hàng, khách sạn và trung tâm thương mại kết hợp với phát triển đô thị đáng sống để thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao.
 - + Cải tiến công nghệ, thiết bị: Công ty đang xây dựng một chiến lược cải tiến toàn diện công nghệ, thiết bị. Đây là bước trung gian cần thiết để từng bước chuyển đổi mô hình kinh doanh sử dụng công nghệ số. Cải tiến công nghệ, thiết bị trong ngắn hạn sẽ giúp tối ưu hóa các mô hình kinh doanh đã hiện hữu, tăng năng suất lao động, giảm thâm dụng lao động. Trong dài hạn, các mô hình kinh doanh sẽ hình thành một cách tự nhiên và phát triển trên phần mềm không gian số, và từ đó phát triển nền kinh tế số. Với lợi thế quản lý các khu công nghiệp tại tỉnh địa bàn đã phát triển, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu các biện pháp phù hợp với nền kinh tế công nghệ và công nghiệp 4.0.
 - + Phát triển nguồn nhân lực: Công ty chú trọng việc xây dựng hệ thống đào tạo chất lượng

cao và tuyển dụng nhân sự có đủ kinh nghiệm, năng lực để trực tiếp thực thi các chiến lược phát triển được đề ra.

Kết quả thực hiện kế hoạch năm 2025 tính đến hết 06 tháng đầu năm 2025:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 06 tháng đầu năm 2025	Kế hoạch năm 2025	
				Giá trị	% so với kế hoạch
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	349.439	792.969	44%
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	145.498	447.188	33%
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	203.941	345.781	59%
4	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	168.658	284.017	59%

(Nguồn: BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của NTC và số liệu tổng hợp của NTC)

Theo BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét, tính đến hết 06 tháng đầu năm 2025, doanh thu của Công ty đạt 44% so với kế hoạch năm 2025, trong khi lợi nhuận sau thuế đạt 59% kế hoạch cả năm 2025 do chi phí được duy trì ở mức thấp.

14.3 Kế hoạch đầu tư đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua

Theo Nghị quyết HĐQT số 61/NQ-HĐQT-NTC ngày 30/09/2022 của NTC, số tiền để mua cổ phiếu phát hành thêm đợt 2 của CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú nhằm đầu tư dự án Khu công nghiệp Nam Đồng Phú – giai đoạn II được phê duyệt là: 112 tỷ đồng. Đến thời điểm hiện tại, CTCP Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú chưa triển khai phát hành thêm cổ phiếu đợt 2 nên NTC cũng chưa thực hiện đầu tư theo kế hoạch.

14.4 Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Trong năm 2025-2026, CTCP KCN Nam Tân Uyên chưa có kế hoạch tăng vốn.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Trong năm 2024 và tính đến thời điểm của Bản cáo bạch này, NTC đã đạt được một số điểm quan trọng trong hoạt động kinh doanh như: ký kết hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Bình Dương, ký kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng để thực hiện dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II, đồng thời cũng đã ký kết thành công một số hợp đồng thuê đất thuộc Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – giai đoạn II. Đây là tiền đề cho việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 và các năm tới. Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô đang tiềm ẩn nhiều rủi ro khó lường, đặc biệt là chính sách kinh tế của Mỹ và căng thẳng thương mại Mỹ - Trung Quốc có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, Công ty hiện đang theo dõi sát sao để có hướng ứng xử phù hợp.

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của CTCP KCN Nam Tân Uyên cũng như cùng với việc phân tích thị trường, VCBS cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của CTCP KCN Nam Tân Uyên trong năm 2025 và 2026 được xây dựng thận trọng, có tính khả thi nếu không gặp phải những biến động bất thường và bất khả

kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi 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 tính 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. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết

Không có.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT**1. Loại chứng khoán**

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng.

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

Tổng số cổ phiếu đăng ký niêm yết là 23.999.980 cổ phiếu.

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

Khi cổ phiếu của Công ty niêm yết trên SGDCK, Căn cứ theo Điểm đ Khoản 1 Điều 109 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán, cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch HĐQT, thành viên HĐQT, Trưởng Ban kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát (Kiểm soát viên), Tổng Giám đốc (Giám đốc), Phó Tổng Giám đốc (Phó Giám đốc), Kế toán trưởng, Giám đốc tài chính và các chức danh quản lý tương đương do ĐHDCĐ bầu hoặc HĐQT bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên phải cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên SGDCK và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.

Căn cứ Danh sách cổ đông chốt tại ngày 16/09/2025 bởi Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam của NTC:

Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng của các cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch HĐQT, thành viên HĐQT, Trưởng Ban Kiểm soát và thành viên Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, và các chức danh quản lý tương đương ĐHDCĐ bầu hoặc HĐQT bổ nhiệm và cổ đông lớn là người có liên quan của các đối tượng trên được các thành viên cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết là **12.785.340** cổ phiếu (chiếm **53,27%** vốn điều lệ Công ty) và cam kết nắm giữ 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo là **6.392.670** cổ phiếu (chiếm **26,64%** vốn điều lệ Công ty).

Cụ thể, đối với NTC, số lượng cổ phiếu và thời gian hạn chế chuyển nhượng như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ tại tổ chức niêm yết	Tổng số cổ phiếu sở hữu (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 100% trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 50% trong 06 tháng tiếp theo
1	Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT	0	0,00%	0	0

TT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ tại tổ chức niêm yết	Tổng số cổ phiếu sở hữu (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 100% trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 50% trong 06 tháng tiếp theo
2	Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT	0	0,00%	0	0
3	Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	0	0,00%	0	0
4	Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT độc lập	0	0,00%	0	0
5	Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	0	0,00%	0	0
6	Dương Duy Phú	Tổng Giám đốc	0	0,00%	0	0
7	Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	0	0,00%	0	0
8	Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng Ban Kiểm soát	0	0,00%	0	0
9	Trịnh Thế Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát	0	0,00%	0	0
10	Nguyễn Thị Diệu	Thành viên Ban Kiểm soát	0	0,00%	0	0
11	Bồ Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	0	0,00%	0	0
12	Phạm Quốc Nhân	Người phụ trách quản trị Công ty	0	0,00%	0	0
13	CTCP Cao Su Phước Hòa	Cổ đông lớn là người có liên quan của	7.884.840	32,85%	3.942.420	16,43%



TT	Họ và tên	Chức vụ nắm giữ tại tổ chức niêm yết	Tổng số cổ phiếu sở hữu (*)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 100% trong 06 tháng kể từ ngày niêm yết	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 50% trong 06 tháng tiếp theo
		thành viên HĐQT				
14	Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP	Cố đồng tổ chức có đại diện sở hữu là Chủ tịch HĐQT, thành viên HĐQT	4.900.500	20,42%	2.450.250	10,21%
	TỔNG		12.785.340	53,27%	6.392.670	26,64%

Nguồn: NTC

Ghi chú:

(*) Tổng số cổ phiếu sở hữu: là số lượng cổ phiếu sở hữu của cá nhân, không bao gồm số cổ phiếu đại diện sở hữu của Nhà nước.

5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu dự kiến của cổ phiếu NTC được xác định dựa trên 2 phương pháp tính giá, bao gồm: phương pháp giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2024 và phương pháp giá theo thị trường là bình quân giá đóng cửa của ít nhất 30 (ba mươi) phiên giao dịch gần nhất trước khi hủy đăng ký giao dịch UPCOM trên SGDCK Hà Nội.

Lưu ý: Các phương pháp tính giá này chỉ nhằm mục đích tham khảo. Giá tham chiếu chính thức còn phụ thuộc vào yếu tố cung - cầu trên thị trường chứng khoán và thời điểm tính giá sẽ được xác định trên cơ sở cổ phiếu NTC hủy đăng ký giao dịch trên SGDCK Hà Nội.

a. Giá trị sổ sách cổ phiếu:

Giá trị sổ sách của cổ phiếu NTC được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị 1 cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại ngày 31/12/2024 (Theo BCTC Công ty kiểm toán):

Giá trị vốn chủ sở hữu của NTC tại 31/12/2024 là: **1.110.768.128.491** đồng.

Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2024 là: **23.999.980** cổ phiếu.

Vậy, giá trị sổ sách của cổ phiếu NTC tại thời điểm 31/12/2024 (theo BCTC Công ty kiểm toán) là:

$$\text{Giá trị 1 cổ phiếu} = \frac{1.110.768.128.491}{23.999.980} = 46.282 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

b. Phương pháp bình quân giá thị trường:

Phương pháp theo giá thị trường được xác định theo thực tế giao dịch của cổ phiếu NTC trên



thị trường UPCOM. Giá trị cổ phiếu NTC theo phương pháp thị trường là bình quân giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch tạm tính từ ngày 04/08/2025 đến ngày 16/09/2025 là: 166.070 đồng/cổ phiếu.

Mức giá tham chiếu chính thức trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu NTC sẽ được xác định lại sau khi SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh cấp Quyết định niêm yết và cổ phiếu NTC của Công ty được hủy đăng ký giao dịch trên SGDCK Hà Nội. Công ty sẽ thông báo đến SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh về mức giá tham chiếu chính thức và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

✦ Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên trên SGDCK Thành phố Hồ Chí Minh:

Căn cứ Quyết định HĐQT số 55/QĐ-HĐQT-NTC ngày 05/06/2025, Công ty xác định giá tham chiếu chính thức trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu NTC là bình quân giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch gần nhất trước khi hủy đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM của SGDCK Hà Nội.

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

CTCP KCN Nam Tân Uyên đã là công ty đại chúng từ ngày 12/05/2009.

Hiện nay tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài sẽ tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/03/2021 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Do vậy, CTCP KCN Nam Tân Uyên đã tiến hành làm thủ tục nộp hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty.

Căn cứ công văn số 5425/UBCK-PTTT của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 14/08/2023 về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP KCN Nam Tân Uyên, theo đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP KCN Nam Tân Uyên là 0% (tương đương 0 cổ phần).

7. Các loại thuế có liên quan đến chứng khoán niêm yết

7.1 Các loại thuế liên quan tới tổ chức đăng ký niêm yết

Công ty thực hiện kê khai và nộp các loại thuế theo quy định như: thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế sử dụng đất, thuế thu nhập cá nhân khi có thu nhập từ hoạt động đầu tư cổ phiếu và các loại thuế khác theo quy định của pháp luật.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Công ty thực hiện nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật quản lý thuế và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn có liên quan.

Thuế Giá trị gia tăng: Áp dụng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế Giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Giá trị gia tăng năm 2013 và sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn có liên quan.

Thuế Thu nhập cá nhân: Công ty và các cổ đông trong công ty khi có thu nhập từ hoạt động đầu tư cổ phiếu phải nộp thuế Thu nhập cá nhân theo các quy định hiện hành.

7.2 Các loại thuế liên quan tới hoạt động giao dịch chứng khoán

a. Đối với nhà đầu tư cá nhân:



Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân ngày 22/11/2012 thì: Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - + Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng;
 - + Trường hợp người 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% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài;
 - + Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.
- b. Đối với nhà đầu tư tổ chức:**
 - Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau: Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất. Trong đó:
 - + Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán.
 - + Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 5-6-7-8 toà nhà Thủ Đô, Số 72 Trần Hưng Đạo, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3936 6990 Fax: 024 3936 0262

Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh: Tầng 1 đến 3, 65 Phạm Ngọc Thạch, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3820 8116 Fax: 028 3820 0508

Website: www.vCBS.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Địa chỉ trụ sở chính: Số 1 Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 028 3824 1990 Fax: 028 3825 3973

Website: www.aasc.com.vn

VII. PHỤ LỤC LIÊN QUAN CỦA BẢN CÁO BẠCH

Phụ lục	Danh mục
Phụ lục I	Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Phụ lục II	Điều lệ CTCP KCN Nam Tân Uyên
Phụ lục III	Danh sách các văn bản pháp luật liên quan đến CTCP KCN Nam Tân Uyên
Phụ lục IV	Bản sao hợp lệ BCTC kiểm toán 2023, 2024; Bản sao hợp lệ BCTC giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được soát xét của CTCP KCN Nam Tân Uyên
Phụ lục V	Báo cáo về những tranh chấp pháp luật

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 09 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CTCP KCN NAM TÂN UYÊN

CHỦ TỊCH HĐQT



Trần Quốc Thái

TỔNG GIÁM ĐỐC

Dương Duy Phú

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Nguyễn Thị Triều Tiên

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bô Thanh Tuấn



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 09 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN
NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



Trần Quốc Việt

