

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 Hăng 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 liền kề nhất. 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 đơn 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
	<i>Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp</i>	<i>92.779</i>	<i>137.702</i>	<i>402.232</i>
	<i>Doanh thu cho thuê mặt bằng và dịch vụ khác</i>	<i>1.905</i>	<i>3.519</i>	<i>118</i>
	<i>Doanh thu lãi tiền gửi ngân hàng nhận trước</i>	<i>1.333</i>	<i>793</i>	<i>-</i>
2	Dài hạn	2.909.977	3.177.304	3.322.873
	<i>Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp</i>	<i>2.909.977</i>	<i>3.177.304</i>	<i>3.322.873</i>
	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 ĐHĐCĐ.



- 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 Đắk 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 nền tảng 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 d 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 ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ 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 đông 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

Bồ 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

