

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



## BẢN CÁO BẠCH

### CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

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

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

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

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

#### 1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

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

#### 2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

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

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

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

#### Phụ trách công bố thông tin

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

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

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

Điện thoại: 0274 3652 326 Fax: 0274 3652 325

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



### NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

#### SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mã cổ phiếu: NTC

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Tổng số lượng niêm yết: 23.999.980 cổ phiếu

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

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC

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

Điện thoại: 024 3824 1990 Fax: 024 3825 3973

Website: [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

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

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

Điện thoại: 024 3936 6990 Fax: 024 3936 0262

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

Điện thoại: 028 3820 8116 Fax: 028 3820 8117

Website: [www.vCBS.com.vn](http://www.vCBS.com.vn)





## MỤC LỤC

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



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



## DANH MỤC BẢNG

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

## DANH MỤC BIỂU ĐỒ

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

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

#### 1. Rủi ro về kinh tế

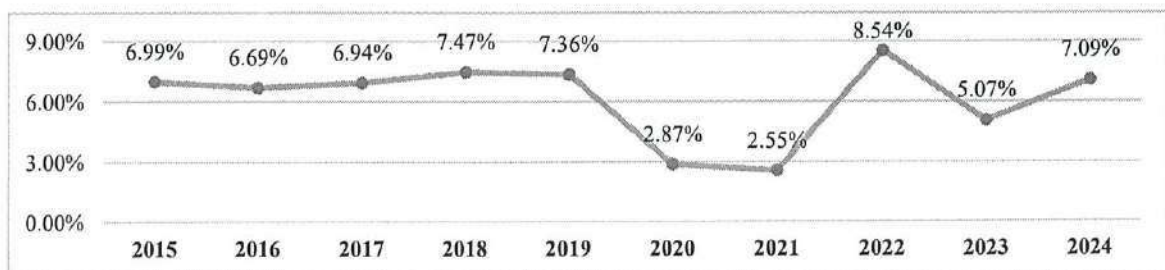
Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân thương mại, dịch bệnh,... Nền kinh tế hội nhập không chỉ kéo theo sự lan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

#### 1.1. Rủi ro về tăng trưởng kinh tế

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

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

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



*Nguồn: Cục thống kê*



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

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

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



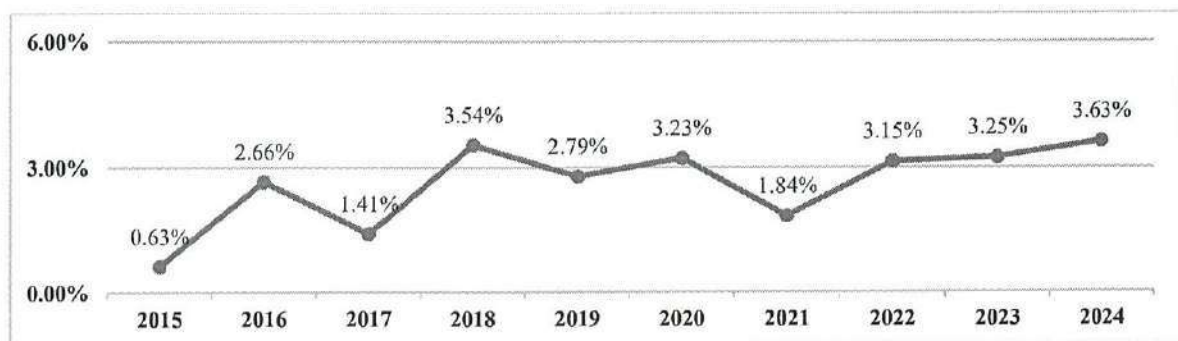
Trước bất kỳ những biến động của nền kinh tế, Công ty luôn bám sát các nguồn dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế đáng tin cậy và xem xét một cách thận trọng trong việc xây dựng chiến lược kinh doanh cho từng năm, từng thời kỳ cụ thể, trên cơ sở tận dụng lợi ích từ các chính sách ban hành, nhằm đảm bảo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

## 1.2. Rủi ro về lạm phát

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

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

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



Nguồn: Cục Thống kê

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



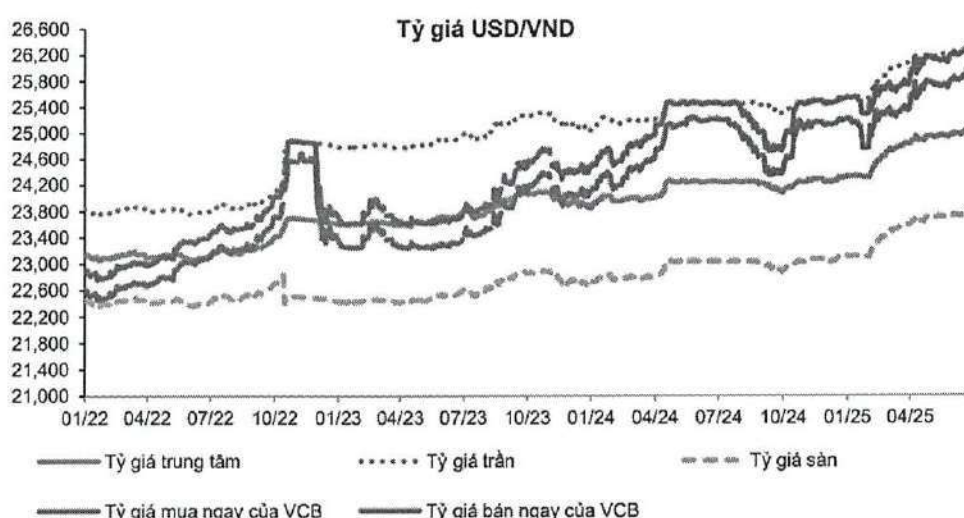
bản đầu vào, tính trung bình có xu hướng giảm nhẹ. Tuy nhiên, rủi ro lạm phát vẫn là một thách thức lớn khi Việt Nam phải đối mặt với nhiều yếu tố biến động không lường trước từ cả trong và ngoài nước.

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

### 1.3. Rủi ro về tỷ giá

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

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



Nguồn: VCBS

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





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

#### 1.4. Rủi ro về lãi suất

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

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

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

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



### 1.5. Rủi ro kinh tế khác

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

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

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

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

### 2. Rủi ro về luật pháp

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



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

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

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

### **3. Rủi ro đặc thù**

#### **3.1. Rủi ro cạnh tranh**

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

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

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



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

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

### 3.2. Rủi ro đặc thù ngành

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

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

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

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

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

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



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

### 3.3. Rủi ro môi trường

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

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

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

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

## 4. Rủi ro khác

### 4.1. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

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

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



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

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

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

#### 4.2. Rủi ro khác

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

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

### 1. Tổ chức niêm yết

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

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

### 2. Tổ chức tư vấn

Ông Trần Quốc Việt

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

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

*thương Việt Nam)*

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

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



**III. CÁC KHÁI NIỆM**

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

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

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



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

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

##### 1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

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

STT	Ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở. Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, bến bãi. (Thực hiện theo quy hoạch của Tỉnh)	6810-Chính
2	Chuẩn bị mặt bằng	4312





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

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

## 1.2 Quá trình hình thành, phát triển

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





lũy kế là 2.694,27 tỷ đồng.

### 1.3 Quá trình tăng vốn điều lệ

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

**Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty**

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý (trình bày theo hình thức phát hành)
1	21/02/2005	70.000.000.000	70.000.000.000	Công ty được thành lập trên cơ sở góp vốn từ 4 cổ đông sáng lập bao gồm: (1) Công ty Cao su Phước Hòa (Nay là CTCP Cao su Phước Hòa); (2) Tổng công ty Cao su Việt Nam (Nay là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP); (3) Công ty Kỹ thuật Xây dựng Cơ bản Cao su (nay là CTCP Xây dựng – Địa ốc cao su); (4) CTCP Đầu tư Xây dựng Cao su.  Hình thức góp vốn: Bằng tiền	Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000142 đăng ký lần đầu ngày 21/02/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.
2	28/05/2008	20.000.000.000	90.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cán bộ công nhân viên, cá nhân có công sức đóng góp và có sự ảnh hưởng đến sự phát triển của Công ty.  Hình thức góp vốn: Bằng tiền	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết HĐQT số 83/NQ-HĐQT ngày 19/10/2007;</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 94/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/11/2007;</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4603000142 đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 28/05/2008 do Sở Kế</li> </ul>



Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý (trình bày theo hình thức phát hành)
					hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp
3	14/06/2010	Đợt 1: 35.000.000.000  Đợt 2: 35.000.000.000  Tổng 2 đợt: 70.000.000.000	160.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược và cán bộ công nhân viên  Hình thức góp vốn: Bằng tiền	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết HĐQT số 52/NQ-HĐQT ngày 12/05/2008;</li> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 96/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/09/2008;</li> <li>- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3700621209 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/06/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.</li> </ul>
4	23/12/2020	79.999.800.000	239.999.800.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ-NTC ngày 27/06/2019 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2019;</li> <li>- Nghị quyết số 54/NQ-HĐQT-NTC ngày 08/10/2020 của HĐQT; Nghị quyết số 56/NQ-HĐQT-NTC ngày 27/10/2020 của HĐQT triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu;</li> <li>- Văn bản số 6788/UBCK-QLCB ngày 13/11/2020 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;</li> <li>- Văn bản số 7329/UBCK-QLCB</li> </ul>

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Cơ sở pháp lý (trình bày theo hình thức phát hành)
					<p>ngày 15/12/2020 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước v/v báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết số 77/NQ-HĐQT-NTC ngày 23/12/2020 của HĐQT thông qua kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;</li> <li>- Giấy CNĐKDN số 3700621209 thay đổi lần thứ 10 ngày 29/01/2021.</li> </ul>

## 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

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

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



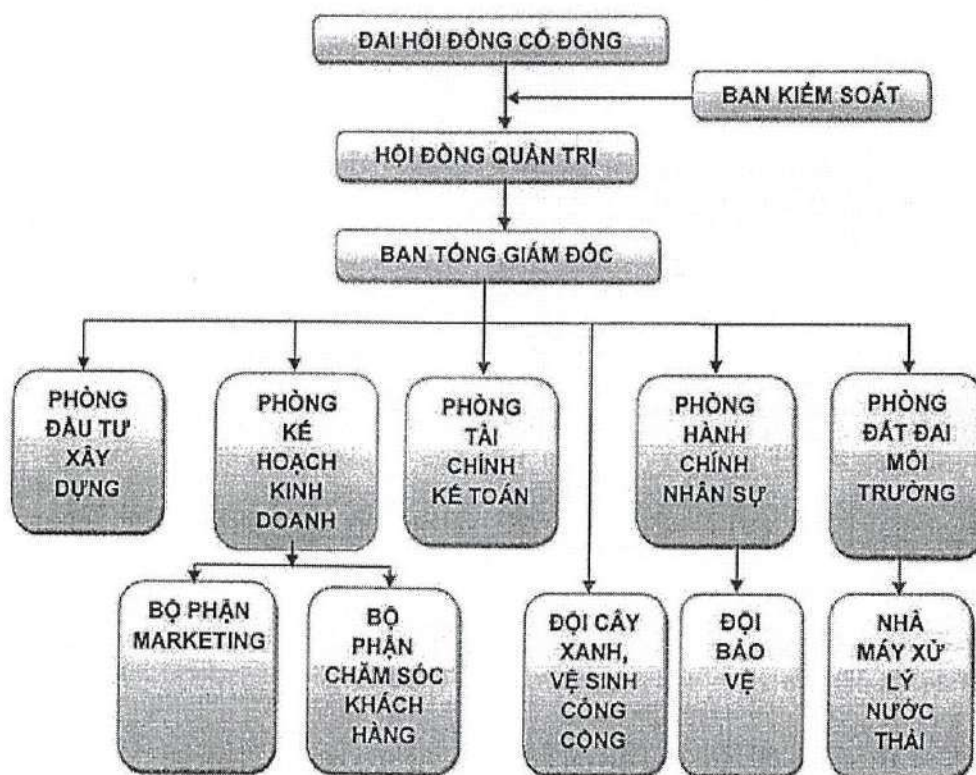


- Công ty mẹ của NTC là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.1).
- Công ty có 05 Công ty liên kết (Chi tiết được trình bày tại mục IV.5.3).

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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

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



(Nguồn: NTC)

#### a. Đại hội đồng cổ đông

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

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

**b. Hội đồng quản trị**

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ. Số lượng thành viên của HĐQT từ 5 đến 7 người, nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

**Bảng 2: Danh sách thành viên HĐQT của Công ty**

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

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

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

**c. Ban Kiểm soát**

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

**Bảng 3: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát**

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

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

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



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

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

**d. Tổng Giám đốc và người điều hành khác**

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

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

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

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

**e. Các phòng, đội trong Công ty**

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

Phòng ban, đơn vị	Chức năng nhiệm vụ chính
Phòng Đầu tư xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện các bước chuẩn bị và quản lý công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và các công trình phụ trợ khác;</li> <li>- Quản lý, điều chỉnh và kiểm soát các hoạt động xây dựng các công trình mà Công ty làm chủ đầu tư.</li> </ul>
Phòng Kế hoạch kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bộ phận Marketing: Phụ trách các công việc nghiên cứu tiếp thị và thông tin hình ảnh khu công nghiệp đến khách hàng;</li> <li>- Bộ phận Chăm sóc khách hàng: Phụ trách việc theo dõi và chăm sóc khách hàng thường xuyên của Công ty.</li> </ul>
Phòng Tài chính kế toán	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản lý công tác tài chính tín dụng, đầu tư tài chính, kinh doanh chứng khoán; báo cáo quản trị tài chính;</li> <li>- Theo dõi, kiểm soát hiệu quả của người đại diện nguồn vốn góp vào các doanh nghiệp khác;</li> </ul>

Phòng ban, đơn vị	Chức năng nhiệm vụ chính
	- Quản lý công tác kế toán – tài vụ.
Phòng Hành chính nhân sự	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quản trị nhân sự và quản trị hành chính, công tác tiền lương theo yêu cầu phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ;</li> <li>- Chỉ đạo Đội bảo vệ - phòng cháy chữa cháy giữ gìn an toàn về an ninh trật tự và an toàn cháy nổ trong toàn khu công nghiệp và tại Công ty.</li> </ul>
Phòng Đất đai môi trường	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện nhiệm vụ quản lý và bảo vệ môi trường trong khu công nghiệp được nhà nước quy định gồm: (i) đánh giá mức độ ô nhiễm môi trường do hoạt động sản xuất, sinh hoạt và giao thông; (ii) giám sát việc thực hiện xử lý các nguồn ô nhiễm trong phạm vi khu công nghiệp; (iii) phòng, chống, khắc phục ô nhiễm, suy thoái, sự cố môi trường; (iv) xây dựng cơ sở dữ liệu, thống kê thông tin, báo cáo môi trường, khai thác, vận hành trạm xử lý nước thải tập trung của khu công nghiệp; (v) quản lý xả thải và tính phí nước thải của các doanh nghiệp thành viên;</li> <li>- Nhà máy xử lý nước thải theo dõi, quản lý chất lượng nguồn nước thải từ các doanh nghiệp và tổ chức vận hành nhà máy xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường.</li> </ul>
Đội cây xanh, vệ sinh công cộng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Phụ trách ươm, trồng, chăm sóc hệ thống cây xanh trong toàn khu công nghiệp do Công ty quản lý;</li> <li>- Tổ chức vệ sinh đường, vỉa hè, khu vực dùng chung trong khu công nghiệp, quản lý, theo dõi công tác thu, gom, xử lý rác thải.</li> </ul>

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

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

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

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



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

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

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

#### 4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

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

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



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

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

#### 4.3 Cơ cấu cổ đông

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

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

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

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết

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

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



Thông tin chi tiết của Công ty mẹ như sau:

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

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

Không có

**5.3. Công ty liên kết**

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

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





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

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

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

- Thông tin sơ bộ về các dự án:

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

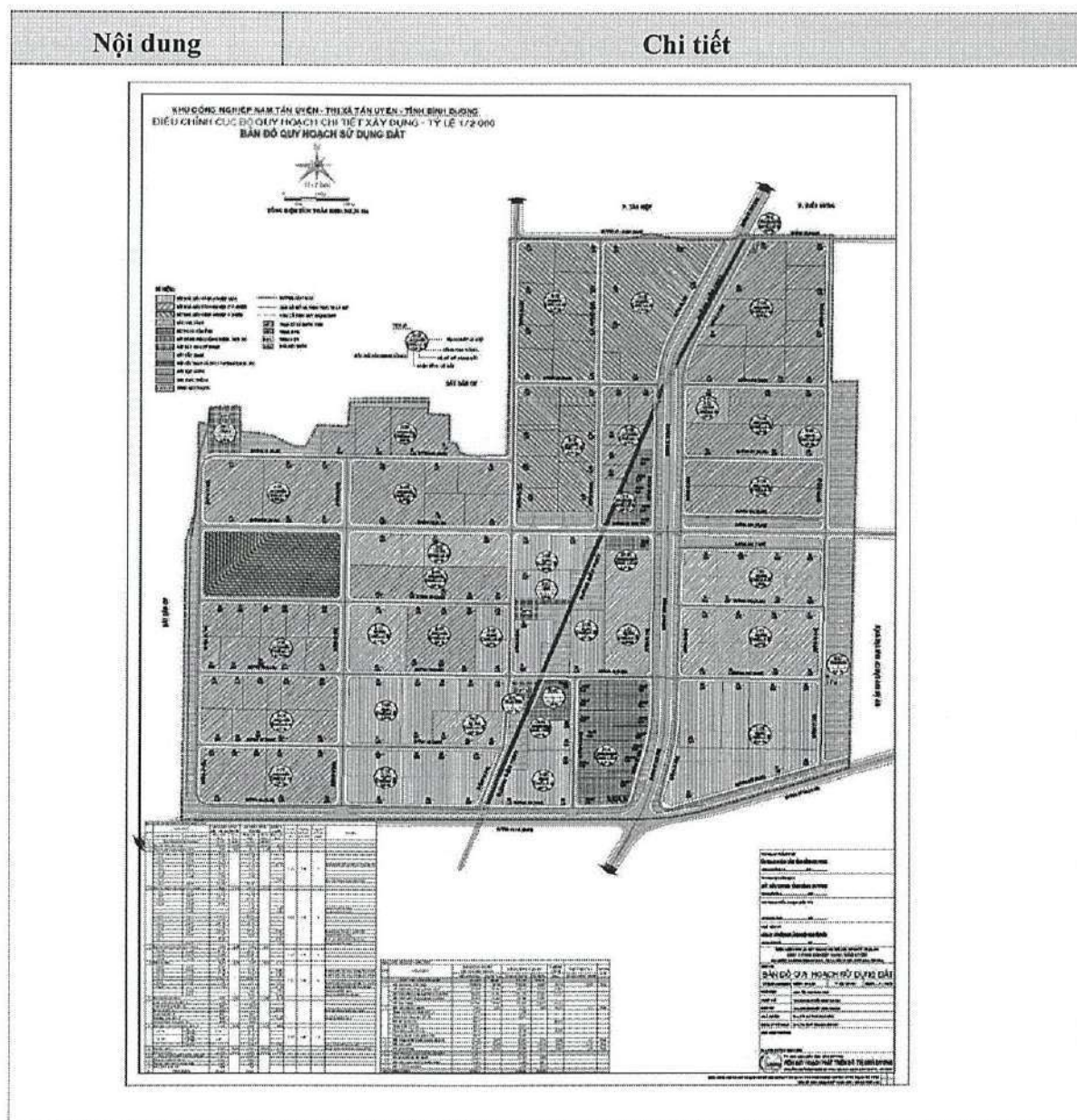
Nguồn: NTC

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

Nội dung	Chi tiết
Các căn cứ pháp lý chính của dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 974/QĐ-BTNMT ngày 04/8/2004;</li> <li>- Quyết định cho thuê đất số 2912/QĐ-CT ngày 01/7/2005 của UBND tỉnh Bình Dương;</li> <li>- Quyết định số 5297/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 của UBND tỉnh</li> </ul>



Nội dung	Chi tiết
	<p>Bình Dương về việc thành lập và phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy chứng nhận đầu tư số 5297/QĐ-UBND ngày 24/10/2005 của UBND tỉnh Bình Dương;</li> <li>- Quyết Định số 2169/QĐ-BXD ngày 22/11/2005 của Bộ Xây Dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp Nam Tân Uyên;</li> <li>- Hợp đồng thuê đất số 1967/HĐ.TĐ ngày 16/11/2007;</li> <li>- Quyết định số 1308/QĐ-UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/05/2010 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tại huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;</li> <li>- Quyết định số 2198/QĐ-UBND ngày 25/08/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.</li> </ul>
Tổng diện tích toàn khu	331,97 ha
Diện tích thương mại	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất công nghiệp: 228,62 ha</li> <li>- Đất dịch vụ: 12,42 ha</li> </ul>
Diện tích nhà xưởng cho thuê xây sẵn	6,37 ha
Tỷ lệ đền bù	100%
Tỉ lệ lấp đầy	99,79%
Giá cho thuê trung bình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất công nghiệp: 47,91 USD/m<sup>2</sup></li> <li>- Đất dịch vụ: 106,91 USD/m<sup>2</sup></li> </ul>
Nhà máy xử lý nước thải	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số lượng nhà máy: 01</li> <li>- Công suất nhà máy: 4.000m<sup>3</sup>/ngày đêm (02 module)</li> </ul>
Những dịch vụ tiện ích	Ngân hàng, dịch vụ y tế, nhà hàng, khu vực ăn uống, cơ sở lưu trú ngắn hạn, khách sạn, kho ngoại quan, showroom...
Vị trí	Phường Tân Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh
Hình ảnh dự án	<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>

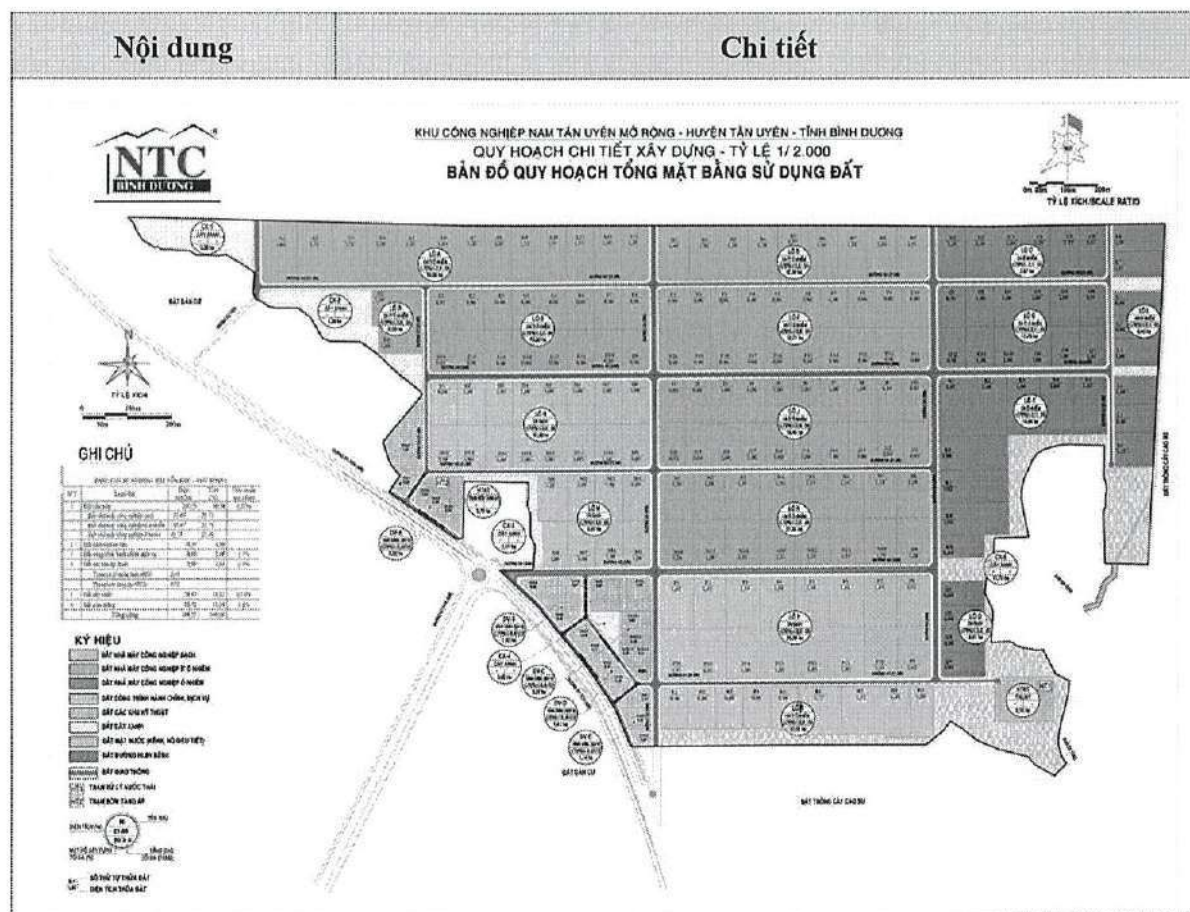


+ Dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

Nội dung	Chi tiết
Các căn cứ pháp lý chính của dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Văn bản số: 1285/TTg-KTN của Thủ tướng Chính phủ ngày 29/07/2009 về việc mở rộng Khu công nghiệp Nam Tân Uyên tỉnh Bình Dương;</li> <li>Quyết định số 1307/QĐ-UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/05/2010 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng tại huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;</li> <li>Giấy chứng nhận đầu tư số 4622100077 ngày 17/11/2010 của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Dương;</li> <li>Quyết định cho thuê đất số: 3585/QĐ-UBND ngày 18/11/2011,</li> </ul>



Nội dung	Chi tiết
	<p>2601/QĐ-UBND ngày 24/9/2012 và 4433/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Bình Dương;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 03/10/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng (Giai đoạn I) và mở rộng Khu công nghiệp Nam Tân Uyên - Giai đoạn II);</li> <li>- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 2738/QĐ-BTNMT ngày 07/11/2017;</li> <li>- Hợp đồng thuê đất số 1142/HĐTĐ-STNMT ngày 27/02/2019, 3612/HĐ-STNMT ngày 30/10/2015 và 3793/HĐ.TĐ ngày 12/11/2013.</li> </ul>
Tổng diện tích toàn khu	288,52 ha
Diện tích thương mại	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất công nghiệp: 212,94 ha</li> <li>- Đất dịch vụ: 10,57 ha</li> </ul>
Diện tích nhà xưởng cho thuê xây sẵn	3 ha
Tỷ lệ đền bù	100%
Tỉ lệ lấp đầy	99,26%
Giá cho thuê trung bình	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất công nghiệp: 49,65 USD/m<sup>2</sup></li> <li>- Đất dịch vụ: 99,34 USD/m<sup>2</sup></li> </ul>
Nhà máy xử lý nước thải	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số lượng nhà máy: 01</li> <li>- Công suất nhà máy : 2.000m<sup>3</sup>/ngày đêm</li> </ul>
Những dịch vụ tiện ích	Ngân hàng, dịch vụ y tế, nhà hàng, khu vực ăn uống, cơ sở lưu trú ngắn hạn, khách sạn, kho ngoại quan, showroom...
Vị trí	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh
Hình ảnh dự án	<Phần còn lại của trang được cố ý để trống>



+ Dự án khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II:

Nội dung	Chi tiết
Các căn cứ pháp lý chính của dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quyết định số 1307/QĐ-UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/05/2010 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II tại huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;</li> <li>Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 03/10/2016 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn I) và mở rộng Khu công nghiệp Nam Tân Uyên (giai đoạn II);</li> <li>Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 2738/QBTNMT ngày 07/11/2017;</li> <li>Quyết định số: 1157/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 13/09/2018 về việc Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II;</li> <li>Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 3823316877 ngày 02/10/2018 của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bình Dương;</li> </ul>



Nội dung	Chi tiết
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Quyết định cho thuê đất số 1343/QĐ-UBND ngày 24/05/2023 của UBND tỉnh Bình Dương về việc cho phép CTCP KCN Nam Tân Uyên thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng - Giai đoạn II) tại phường Hội Nghĩa, phường Uyên Hưng, thành phố Tân Uyên;</li> <li>- Hợp đồng thuê đất số 5084/HĐTĐ-STNMT ngày 01/11/2024;</li> <li>- Giấy phép xây dựng số 21/GPXD ngày 25/02/2025.</li> </ul>
Tổng diện tích toàn khu	345,86 ha
Diện tích thương mại	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đất công nghiệp: 255,71 ha</li> <li>- Đất dịch vụ: 3,46 ha</li> </ul>
Diện tích nhà xưởng cho thuê xây sẵn	Dự kiến: 20 ha
Tỷ lệ đền bù	99,59%
Tỉ lệ lấp đầy	23,79%
Giá cho thuê	Đất công nghiệp: 145,99 USD/m <sup>2</sup>
Nhà máy xử lý nước thải	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Số lượng nhà máy (dự kiến): 01</li> <li>- Công suất nhà máy (dự kiến): 2.000m<sup>3</sup>/ngày đêm</li> </ul>
Những dịch vụ tiện ích	Ngân hàng, dịch vụ y tế, nhà hàng, khu vực ăn uống, cơ sở lưu trú ngắn hạn, khách sạn, kho ngoại quan, showroom,...
Vị trí	Phường Tân Uyên và Phường Bình Cơ, Thành phố Hồ Chí Minh
Hình ảnh dự án	<p>&lt;Phần còn lại của trang được cố ý để trống&gt;</p>





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

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

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

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



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

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

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

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

**d. Cơ cấu Lợi nhuận:**

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

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

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

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

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





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

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

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

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

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

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

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

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

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

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

## 6.2 Nguyên vật liệu

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



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

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

- Nguồn quỹ đất để đầu tư khu công nghiệp:

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

Nguồn: NTC

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

### 6.3 Chi phí hoạt động kinh doanh

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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





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

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

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

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

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

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

#### 6.4 Trình độ công nghệ

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



của Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

### 6.7 Hoạt động Marketing

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

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