

**CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP  
NAM TÂN UYÊN**

Số: 378/NTC-TCKT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bình Dương, ngày 04 tháng 04 năm 2025

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

Kính gửi: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

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

Mã chứng khoán: NTC

Địa chỉ trụ sở chính: Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình,  
Thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0274.3652324

Fax: 0274.3652325

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

Địa chỉ: Tổ 4, Ấp Bào Góc, xã Bình Mỹ, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương

Điện thoại: 0274.3652324

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

Nội dung công bố thông tin (\*):

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên trân trọng công bố: Báo cáo thường niên năm 2024.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 04/04/2025 tại đường dẫn <https://namtanuyen.com.vn/danh-muc/thong-bao-co-dong>.

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

Nơi nhận:

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

\* Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2024.

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



**Bồ Thanh Tuấn**



Phụ lục IV  
**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
(Ban hành kèm theo Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ trưởng  
Bộ Tài chính)

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
KCN NAM TÂN UYÊN**

Số: 366/BC-NTC

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bình Dương, ngày 2 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO  
Thường niên năm 2024**

Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700621209 thay đổi lần thứ 14 ngày 17/10/2024
- Mã số thuế: 3700621209
- Vốn điều lệ: 239.999.800.000 đồng
- Địa chỉ: Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, TP. Tân Uyên, tỉnh Bình Dương
- Số điện thoại: 0274 3652 328
- Website: [www.namtanuyen.com.vn](http://www.namtanuyen.com.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có): NTC



- Quá trình hình thành và phát triển.

Năm 2004 - 2005	Năm 2005 - 2010	Năm 2010 - 2015	Năm 2016 - đến nay
Sau một thời gian chuẩn bị, ngày 17/11/2004 công ty đã tiến hành Đại hội cổ đông thành lập Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên với giấy CNĐKDN số 3700621209 (số cũ: 4603000142) lần đầu ngày 21/02/2005, thay đổi lần 14 ngày 17/10/2024.	Công ty bắt đầu đầu tư cơ sở hạ tầng trên diện tích 331,98 ha và đã bắt đầu thu hút dự án đầu tư thuê lại đất tại KCN Nam Tân Uyên (NTC1). Đến nay, dự án NTC1 lấp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 84,19% dịch vụ.	Công ty tiếp tục được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt thực hiện dự án KCN Nam Tân Uyên mở rộng (NTC2) tại Phường Hội Nghĩa và Phường Uyên Hưng, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với quy mô 288,52 ha. Đến nay, dự án NTC2 đã lấp đầy được 100% diện tích đất công nghiệp và 72,08% dịch vụ.	UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 2607/QĐ-UBND ngày 03/10/2016 chủ đầu tư hạ tầng KCN Nam Tân Uyên mở rộng (Giai đoạn II) thêm 346 ha đất nối liền NTC2 tại ngã ba Hội Nghĩa, Phường Uyên Hưng thị xã Tân Uyên. Đây là cơ hội cho các NĐT trong và ngoài nước có ý định dừng chân tại Tân Uyên để SXKD. Từ năm 2006 đến nay, Công ty bắt đầu hoạt động có lãi và lũy kế lợi nhuận sau thuế từ năm 2005 đến 2024 (20 năm) là 2.694,27 tỷ đồng

- Các sự kiện khác:

**Năm 2008**

- Ngày 21/10/2008, Công ty đã khởi công xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung Module 1 với công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm

**Năm 2009**

- Ngày 01/07/2009, Công ty tiến hành khởi công xây dựng Nhà xưởng cho thuê trên diện tích 6,37 ha và đến nay đã cho thuê hết diện tích.

**Năm 2012**

- Ngày 30/11/2012, Công ty cũng đã tiến hành khởi công xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung tại Khu công nghiệp Nam Tân Uyên mở rộng

**Năm 2015**

- Ngày 12/02/2015, Công ty đã khởi công xây dựng nhà máy xử lý nước thải Module 2 tại KCN Nam Tân Uyên hiện hữu với công suất 2.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm

**Năm 2016**

- Cổ phiếu Công ty CP KCN Nam Tân Uyên được chính thức giao dịch tại sàn Upcom với mã cổ phiếu NTC

**Năm 2023**

- Ngày 24/05/2023, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định cho phép Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên thuê đất để thực hiện dự án KCN Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II)



## Năm 2024

- Ngày 18/06/2024, UBND tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định phê duyệt đơn giá thuê đất để thực hiện dự án KCN Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II).
- Ngày 01/11/2024, Công ty ký Hợp đồng thuê đất chính thức với UBND tỉnh Bình Dương (Hợp đồng số 5084/HĐTĐ-STNMT).

## Năm 2025

- Ngày 25/02/2025, Công ty đã được Ban Quản lý các KCN tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép xây dựng số 21/GPXD cho Dự án KCN Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II)

### 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

#### - *Ngành nghề kinh doanh:*

❖ Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê nhà xưởng, văn phòng. Đây là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của công ty với bề dày kinh nghiệm gần 20 năm. Công ty CP KCN Nam Tân Uyên là một trong những công ty con của Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam đang đầu tư, quản lý 3 KCN trên địa bàn thành phố Tân Uyên với tổng diện tích 966,5 ha. Tất cả đều là những KCN kiểu mẫu với cơ sở hạ tầng hoàn thiện, được xây dựng theo tiêu chí chú trọng bảo vệ môi trường, tạo ra KCN 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 KCN đều có nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất lớn, đảm bảo tiếp nhận và xử lý đạt tiêu chuẩn theo quy định trước khi thải ra môi trường.

- *Địa bàn kinh doanh:* Phường Khánh Bình, Phường Hội Nghĩa và Phường Uyên Hưng thuộc thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

### 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

#### - *Mô hình quản trị:*

+ Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần;

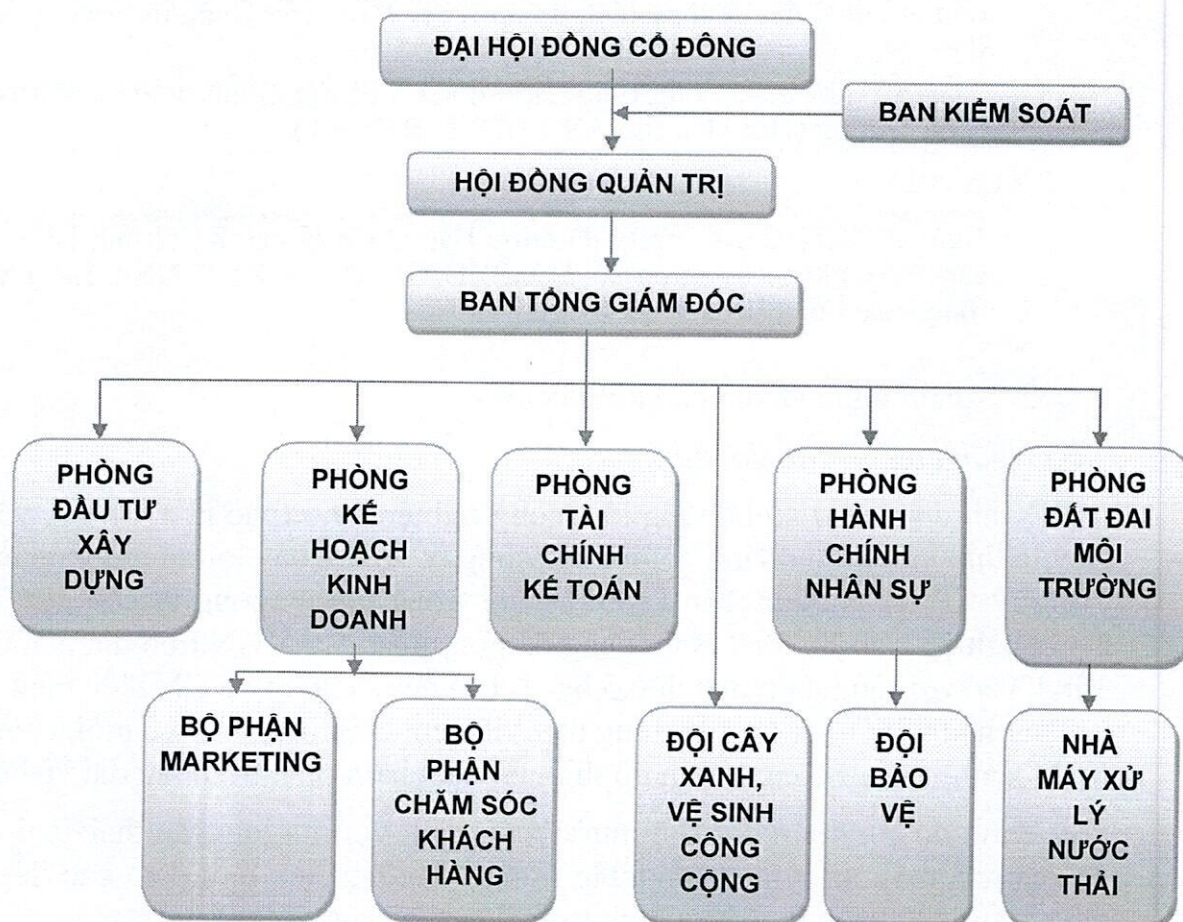
+ Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ thẩm quyền để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông;

+ Ban Kiểm soát;

+ Ban điều hành (gồm Tổng giám đốc các Phó Tổng giám đốc).



- Cơ cấu bộ máy quản lý:



- Các công ty liên kết:

#### **Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú**

- Thị trấn Tân Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư...
- Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng.
- Thực góp : 120 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu: 40%

#### **Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao Su Bình Long**

- Xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư...
- Vốn điều lệ: 240 tỷ đồng.



- Thực góp : 174,755 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu: 37,79 %

### **Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây**

- Xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư...
- Vốn điều lệ: 120 tỷ đồng.
- Thực góp: 28,85 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu: 22,17 %

### **Công ty Cổ phần Cao Su Trường Phát**

- Xã Hưng Hòa, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương
- Khai thác gỗ cao su và gỗ rừng trồng; Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất bao bì bằng gỗ...
- Vốn điều lệ: 50 tỷ đồng.
- Thực góp :10 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu: 20 %

### **Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên**

- KP. Bình Khánh, P. Khánh Bình, tỉnh Bình Dương
- Kinh doanh bất động sản
- Vốn điều lệ: 400 tỷ đồng.
- Thực góp :80 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu: 20 %

#### **4. Định hướng phát triển**

*- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:*

❖ Với phương châm hoạt động “phát triển bền vững” trong gần 20 năm qua Công ty liên tục cập nhật đổi mới, tìm kiếm nguồn thị trường đầu tư căn cứ trên nguồn lực sẵn có để kiến tạo nên những giá trị thịnh vượng và bền vững.

❖ Phân đầu không ngừng để trở thành một trong những đơn vị đầu tư hạ tầng KCN và dịch vụ số một tại Việt Nam.

❖ Xây dựng các KCN phát triển cao, hài hòa 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 có KCN hình thành và phát triển.

- *Chiến lược phát triển trung và dài hạn:*

❖ Trong thời gian tới, Công ty vẫn tiếp tục đẩy mạnh phát triển lĩnh vực kinh doanh đầu tư hạ tầng khu công nghiệp với dự án KCN Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II.

❖ Công ty vẫn nghiên cứu tiếp tục mở rộng ngành nghề kinh doanh cho thuê nhà xưởng tại KCN Nam Tân Uyên mở rộng – Giai đoạn II. Đây là nguồn doanh thu bền vững được phát triển và tăng đều hàng năm.

❖ Bên cạnh đó, 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 mạnh dạn tiến hành hợp tác với các đối tác kinh doanh hạ tầng thương mại dịch vụ KCN, hạ tầng công nghệ thông tin, điện năng lượng mặt trời,...

- *Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty.*

❖ Chăm sóc tốt nhà đầu tư hiện tại, mời gọi nhiều nhà đầu tư mới, tất cả cùng phát triển là mục tiêu phát triển bền vững của Công ty. Đây là cơ sở tạo tiền đề cho việc thu hút nhà đầu tư mở rộng dự án tại các dự án mà Công ty góp vốn đầu tư.

❖ Tiếp tục nghiên cứu thị trường, xúc tiến đầu tư cùng với việc xây dựng cơ sở hạ tầng chu đáo là chiến lược phát triển lâu dài của Công ty.

❖ Về môi trường, Công ty quyết tâm thực hiện bảo vệ môi trường theo đúng tiêu chuẩn Nhà nước quy định; luôn đôn đốc, kiểm tra việc xả thải của các nhà đầu tư phải đúng với tiêu chuẩn đã cam kết.

❖ Về chế độ chính sách cho cán bộ nhân viên và người lao động, Công ty cùng với Công đoàn, Đoàn thanh niên luôn quan tâm đến đời sống, môi trường làm việc, định kỳ tổ chức tham quan nghỉ mát, khám sức khỏe định kỳ cho toàn thể CBNV công ty. Đồng thời, tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên đi đào tạo học tập để nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

❖ Công ty đồng hành cùng với Chính quyền địa phương thường xuyên tổ chức thăm hỏi, tặng quà cho các Bà mẹ Việt nam anh hùng trên địa bàn, tham gia các phong trào từ thiện do Tập đoàn Công nghiệp Cao Su, các cơ quan chính quyền địa phương phát động.

#### 5. Các rủi ro:

Công ty CP KCN Nam Tân Uyên có lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Trong quá trình triển khai sản xuất kinh doanh, Công ty sẽ đối mặt với một số rủi ro chính như sau:





### ❖ Rủi ro kinh tế

Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô. Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế có thể tác động cả trực tiếp và gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, từ đó ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả đầu tư trong bối cảnh Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với bạn bè quốc tế. Các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh như: tốc độ tăng trưởng kinh tế và ngành xây dựng, bất động sản; tỷ lệ lạm phát và tỷ lệ lãi suất. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã phân tích và dự đoán tình hình môi trường vĩ mô trong từng thời kỳ, tiến hành triển khai các dự án có thời gian hoàn thành phù hợp với các thời kỳ đó để giảm thiểu tác động của rủi ro tác động lên dự án, bám sát việc triển khai chiến lược quốc gia. Việc nghiên cứu môi trường vĩ mô của nền kinh tế giúp Công ty 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.

Năm 2024, diễn ra với nhiều biến động tăng trưởng chậm lại, Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) cho rằng, áp lực từ lạm phát, cuộc khủng hoảng lương thực và năng lượng do chiến tranh và lãi suất cao đang đẩy kinh tế thế giới đến bờ vực suy thoái. Theo xu hướng đó, ngành bất động sản cũng gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, ở Việt Nam với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế, kinh tế vĩ mô tiếp tục duy trì ổn định, kiểm soát an toàn lạm phát; chính sách tiền tệ, tài khóa được điều hành chủ động, linh hoạt và hiệu quả. Theo Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) trong năm 2024 ước đạt 7,09%. Một dấu hiệu tích cực của nền kinh tế trong năm là ngành khu vực công nghiệp và xây dựng với mức tăng 8,35% đóng góp 0,44 điểm phần trăm vào tốc độ tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế.

Năm 2025, tình hình kinh tế thế giới dự báo tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường, tăng trưởng kinh tế, thương mại, đầu tư toàn cầu tiếp tục xu hướng chậm lại.



Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam vẫn được nhiều tổ chức quốc tế có uy tín đánh giá cao kết quả và triển vọng của nền kinh tế nước ta và dự báo lạc quan về phục hồi nhanh trong thời gian tới, điều này có thể thu hút thêm nhiều nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài. Để nắm bắt các cơ hội đó, Công ty không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ, hoàn thiện hệ thống quản lý nội bộ, đa dạng hóa thêm các phân khúc sản phẩm mới tại các khu công nghiệp, giữ vững vị thế lợi thế trên thị trường. Bên cạnh đó, thúc đẩy mở rộng quy mô và phấn đấu đạt được mức tăng trưởng mới.

#### ❖ **Rủi ro pháp luật**

Công ty đang hoạt động và kinh doanh tại Việt Nam, dưới hình thức Công ty cổ phần và niêm yết tại sàn Upcom nên Công ty chịu ảnh hưởng nhiều về pháp luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế, Luật Lao Động, Luật Kế Toán,...hay các văn bản pháp luật đặc thù ngành như Luật đất đai, Luật quy hoạch, các nghị định, thông tư và các văn bản hướng dẫn thi hành,... nên với những thay đổi nhỏ của pháp luật cũng ảnh hưởng đáng kể đến Công ty.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật những thay đổi mới để kịp thời thay đổi các chiến lược kinh doanh phù hợp, bên cạnh đó Công ty cũng sẽ tham khảo các ý kiến bên ngoài trong trường hợp các vấn đề nằm ngoài khả năng của Công ty.

#### ❖ **Rủi ro lạm phát**

Lạm phát là yếu tố vĩ mô có thể tác động đến mọi chủ thể trong nền kinh tế, ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Thị trường hàng hóa thế giới năm 2024 có nhiều biến động và chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội. Xung đột quân sự Nga – Ukraina vẫn tiếp diễn cùng với bất ổn gia tăng tại Trung Đông. Nhiều quốc gia duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, tổng cầu suy yếu, kinh tế tăng trưởng chậm trong khi thị trường tài chính tiền tệ, bất động sản tại một số nước tiềm ẩn nhiều rủi ro. Lạm phát toàn cầu có xu hướng giảm dần sau thời gian các nước đồng loạt tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát cùng với giá năng lượng giảm. Nhưng mức lạm phát hiện tại của một số quốc gia vẫn ở mức cao như Mỹ, Châu Âu, Hàn quốc, Lào,...

Ở chiều ngược lại, lạm phát ở Việt Nam có dấu hiệu tăng chậm so với thế giới, con số lạm phát nhìn chung được kiểm soát tốt vì đáp ứng và đảm bảo tốt các nguồn cung. Bình quân năm 2024 lạm phát ở mức 3,63%. Trong thời gian tới, trên đà hồi phục kinh tế - xã hội và sự sôi động của các hoạt động sản xuất kinh doanh, tiêu dùng, áp lực lạm phát năm 2025 có thể gia tăng, điều này có thể lan tỏa sang đà tăng giá của thị trường tài sản như bất động sản. Đồng thời, sự tăng giá hàng hóa bên bán cũng có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro đến hoạt động của Công ty. Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn chủ động về thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng,



dự toán được khối lượng công trình chính xác nhất có thể và kiểm soát được giá cả đầu vào cho các dự án, để hạn chế rủi ro về lạm phát.

#### ❖ Rủi ro lãi suất

Với đặc thù kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và các hạ tầng thiết yếu (đường sá, điện, nước), Công ty luôn cần duy trì nguồn vốn đầu tư. Bên cạnh đó, các dự án thường có quy mô lớn, thường xuyên phát sinh nhu cầu tín dụng 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 doanh nghiệp, và rủi ro lãi suất luôn hiện hữu đối với doanh nghiệp. Vì vậy, nếu lãi suất vay biến động tăng mạnh sẽ gây áp lực lên dòng tiền phải trả, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh nói chung và hiệu quả dự án nói riêng. Với bối cảnh nền kinh tế hiện nay, việc NHNN thắt chặt tiền tệ thông qua kênh lãi suất có thể là rủi ro rất có khả năng sẽ xảy ra trong năm tiếp theo.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty liên tục theo dõi tình hình lãi suất và xây dựng kế hoạch đầu tư và kinh doanh có tính linh hoạt, thường xuyên đánh giá và theo dõi tính thanh khoản, cũng như giữ chặt các cam kết và nghĩa vụ tài chính với các tổ chức tín dụng.

#### ❖ Rủi ro đặc thù ngành

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là các hoạt động thường xuyên của Công ty. Tuy nhiên, công tác này luôn gặp một số khó khăn như tiến độ bồi thường chậm, việc thay đổi đơn giá đất của Nhà nước, v.v... Điều này sẽ dẫn đến chi phí đầu tư dự án tăng và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Rủi ro trong quá trình chuẩn bị dự án: lập kế hoạch thiếu sót hạng mục công việc, lập tiến độ trên tiến độ dự kiến, chưa thực tế.

Rủi ro trong quá trình thực hiện dự án: thiết kế không hoàn thiện, chi tiết các hạng mục; dự toán khối lượng thiếu sót so với hồ sơ thiết kế; những rủi ro dưới đất không đúng theo kết quả khảo sát địa chất; cơ sở số liệu thực tế không đầy đủ; thiếu sót trong việc cập nhật các tiêu chuẩn mới theo quy định; thiếu sót trong hoàn tất hạng mục; thiếu sót trong việc liệt kê yêu cầu các bên liên quan; thiếu sót trong hợp tác trao đổi thông tin; xây dựng tiến độ không phù hợp; ảnh hưởng thời tiết đến tiến độ; phát sinh thêm khối lượng; thời gian cung cấp vật tư, thiết bị của nhà cung cấp; chỉ số giá thay đổi; thay đổi tiêu chuẩn ảnh hưởng thiết kế; chất lượng vật tư, bán thành phẩm.

Để hạn chế các rủi ro từ chuẩn bị đến triển khai thực hiện dự án đầu tư, công ty luôn theo dõi, giám sát tình hình thực hiện về tiến độ và ngân sách, bộ phận chuyên môn lập báo cáo định kỳ và có hướng ứng phó phù hợp với các thay đổi.

#### ❖ Rủi ro bất khả kháng



Ngoài các rủi ro chính, Công ty còn phải chú ý đến các rủi ro bất khả kháng như: thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, tai nạn lao động,... Những rủi ro này tuy hiếm xảy ra nhưng nó có thể ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty.

Để giảm thiểu các rủi ro bất khả kháng này, Công ty đã chủ động xây dựng phương án phòng cháy chữa cháy và phương án cứu hộ cứu nạn tại các công trình; tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về phòng cháy chữa cháy, cứu hộ, cứu nạn; thường xuyên tổ chức đào tạo, kiểm tra, bảo trì bảo dưỡng phương tiện chữa cháy; đảm bảo mua đầy đủ các loại bảo hiểm cần thiết trong năm và thường xuyên kiểm tra các thiết bị, cập nhật thông tin thời tiết, xã hội.

#### ❖ Rủi ro môi trường

Hiện nay, pháp luật liên quan đến môi trường có nhiều quy định chế tài và khung xử phạt rất 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 giai đoạn thi công công trình 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,...

Công ty đã triển khai và duy trì Hệ thống Quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2015. Thường xuyên cập nhật các khía cạnh môi trường, xác định các khía cạnh môi trường có ý nghĩa tại tất cả các hoạt động sản xuất, từ đó đưa ra từng biện pháp phù hợp nhằm đảm bảo môi trường luôn trong tình trạng được kiểm soát.

Công ty 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...

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Nội dung	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	Tỷ lệ hoàn thành (%)
1	Tổng doanh thu	698.370.447.394	572.260.094.516	81,94
2	Tổng chi phí	364.099.350.505	230.010.006.804	63,17
3	Lợi nhuận trước thuế	334.271.096.889	342.250.087.712	102,39
4	Lợi nhuận sau thuế	278.155.878.778	292.659.902.504	105,21
5	Tỷ suất lợi nhuận/Vốn điều lệ	115,90%	121,94%	105,21



## 2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

### **Ông Huỳnh Hữu Tín**

Sinh năm 1971, Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành, Cử nhân kinh tế, 31 năm kinh nghiệm công tác Tài chính – kế toán.

### **Ông Trần Văn Bính**

Sinh năm 1966, Phó Tổng Giám đốc, Kỹ sư xây dựng dân dụng và công nghiệp, 34 năm kinh nghiệm công tác Đầu tư – xây dựng.

### **Ông Bò Thanh Tuấn**

Sinh năm 1977, Kế toán trưởng, Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, 25 năm kinh nghiệm công tác Tài chính – kế toán.

### **Ông Phạm Quốc Nhân**

Sinh năm 1980, Trưởng phòng Hành chính – Nhân sự, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh.

### **Ông Nguyễn Quốc Trung**

Sinh năm 1968, Trưởng phòng Kế hoạch – Kinh doanh, Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán.

### **Ông Trần Trung Tuyển**

Sinh năm 1977, Trưởng phòng Đất đai – Môi trường, Cử nhân kinh tế chuyên ngành Kế toán.

### **Ông Dương Tấn Liêm**

Sinh năm 1978, Trưởng phòng Đầu tư – Xây dựng, Kỹ sư xây dựng cầu đường bộ.

- Những thay đổi trong ban điều hành: không có.

- Số lượng lao động trong năm 2024: 126 người.

- Chế độ làm việc: Công ty thực hiện chế độ làm việc 5 ngày/tuần, 8 giờ/ngày. Tuy nhiên, tùy theo bộ phận có thể làm theo ca (đội bảo vệ, nhân viên vận hành nhà máy xử lý nước thải tập trung) nhưng đảm bảo thời gian nghỉ ngơi đúng như quy định của Luật lao động. Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động (phụ cấp độc hại, ăn giữa ca...).

## 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

### a) Các khoản đầu tư lớn:



Đơn vị tính: đồng

Stt	Tên dự án	Giá trị thực hiện
1	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II)	19.211.852.678
2	Đầu tư sửa chữa nhà xưởng M1 Module 2	115.609.000
3	Máy ép lọc khung bản tự động	420.000.000
4	Cải tạo hệ thống thoát nước mưa KCN NTU mở rộng	4.049.848.455
5	Nhà kho chứa hóa chất nhà máy XLNT KCN Nam Tân Uyên	415.688.338
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>24.212.998.471</b>

a) Tình hình thực hiện các dự án lớn:

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên dự án	Giá trị khối lượng thực hiện đến ngày 31/12/2024		Giải ngân đến ngày 31/12/2024	
		Thực hiện trong kỳ	Thực hiện đến hết ngày 31/12/2024	Thực hiện trong kỳ	Thực hiện đến hết ngày 31/12/2024
A	Các dự án nhóm A	19.211.852.678	884.054.412.678	19.211.839.663	884.005.313.772
1	Đầu tư XDCS HT KCN Nam Tân Uyên		265.603.340.000		265.603.340.477
2	Đầu tư XDCS HT KCN Nam Tân Uyên mở rộng		413.657.330.000		413.608.074.119
3	Hệ thống HTKT KCN	19.211.852.678	204.793.742.678	19.211.839.663	204.793.899.176



	Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II)				
B	Các dự án nhóm B		150.971.590.000		150.741.907.063
1	ĐTXD nhà xưởng cho thuê		93.689.430.000		93.536.327.063
2	ĐTXD nhà xưởng cho thuê số 2		57.282.160.000		57.205.580.000

b) Các công ty con, công ty liên kết

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	40,00%	<b>Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Bắc Đồng Phú</b> Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng			
		1 Tài sản ngắn hạn	820.330.580.941	đồng	
		2 Tài sản dài hạn	571.183.224.353	đồng	
		<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>1.391.513.805.294</b>	đồng	
		1 Nợ phải trả	1.010.188.605.728	đồng	
		2 Vốn chủ sở hữu	381.325.199.566	đồng	
		<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>1.391.513.805.294</b>	đồng	
	37,79%	<b>Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Cao Su Bình Long</b> Vốn điều lệ: 240.000.000.000 đồng			
		1 Tài sản ngắn hạn	838.304.746.891	đồng	
		2 Tài sản dài hạn	368.632.425.228	đồng	
		<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>1.206.937.172.119</b>	đồng	
		1 Nợ phải trả	615.318.940.171	đồng	
		2 Vốn chủ sở hữu	591.618.231.948	đồng	
		<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>1.206.937.172.119</b>	đồng	
	22,17%	<b>Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây</b> Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng			
		1 Tài sản ngắn hạn	1.344.756.423.183	đồng	
		2 Tài sản dài hạn	493.577.367.771	đồng	



	<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>1.838.333.790.954</b>	đồng
1	Nợ phải trả	1.509.615.508.200	đồng
2	Vốn chủ sở hữu	328.718.282.754	đồng
	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>1.838.333.790.954</b>	đồng
20,00%	<b>Công ty Cổ phần Cao Su Trường Phát</b>		
	Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng		
	1 Tài sản ngắn hạn	18.747.428.616	đồng
	2 Tài sản dài hạn	26.148.168.875	đồng
	<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>44.895.597.491</b>	đồng
	1 Nợ phải trả	5.514.336.748	đồng
	2 Vốn chủ sở hữu	39.381.260.743	đồng
	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>44.895.597.491</b>	đồng
20,00%	<b>Công ty TNHH Công nghiệp và Đô thị Nam Tân Uyên</b>		
	Vốn điều lệ: 400.000.000.000 đồng		
	1 Tài sản ngắn hạn	414.408.093.313	đồng
	2 Tài sản dài hạn	103.606.821.894	đồng
	<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>518.014.915.207</b>	đồng
	1 Nợ phải trả	118.348.959.903	đồng
	2 Vốn chủ sở hữu	399.665.955.304	đồng
	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>518.014.915.207</b>	đồng

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	4.562.716.776.068	7.356.705.577.453	61,24
Doanh thu thuần	235.260.332.814	367.858.654.446	56,36
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	112.198.158.245	150.258.755.113	33,92
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	231.831.485.926	189.888.438.698	(18,09)
Lợi nhuận khác	2.404.854.288	2.102.893.901	(12,56)
Lợi nhuận trước thuế	346.434.498.459	342.250.087.712	(1,21)
Lợi nhuận sau thuế	299.669.833.741	292.659.902.504	(2,34)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	48,05	49,20	2,39



b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu		Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
<b>1.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn:	2,03	0,66	
	Hệ số thanh toán nhanh	2,03	0,66	
<b>2.</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
	Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0,79	0,85	
	Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	3,75	5,62	
<b>3.</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
	Vòng quay hàng tồn kho	320,07	182,88	
	Vòng quay tổng tài sản	0,05	0,05	
<b>4.</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	1,27	0,80	
	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	0,31	0,26	
	Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	0,07	0,04	
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	0,48	0,41	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 23.999.980.
- + Cổ phiếu đang lưu hành: 23.999.980.
- + Cổ phiếu phổ thông: 23.999.980.
- + Cổ phiếu chuyển nhượng tự do: 23.999.980.

b) Cơ cấu cổ đông : theo danh sách cổ đông chốt ngày 25/11/2024, như sau:

Danh mục	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng số cổ phần</b>	<b>23.999.980</b>	<b>100,00</b>
* Cổ đông lớn (trên 5% cổ phần có quyền biểu quyết)	17.574.440	73,23
* Cổ đông nắm giữ 1%-5% CP có quyền biểu quyết	2.427.450	10,11



* Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	3.998.090	16,66
<i>Trong đó:</i>		
<b>* Tổ chức</b>	<b>20.156.053</b>	<b>83,98</b>
+ Tổ chức trong nước	19.618.703	81,74
+ Tổ chức nước ngoài	537.350	2,24
<b>* Cá nhân</b>	<b>3.843.927</b>	<b>16,02</b>
+ Cá nhân trong nước	3.829.040	15,96
+ Cá nhân nước ngoài	14.887	0,06

Thông tin chi tiết về cổ đông lớn:

ST T	Tên tổ chức/cá nhân	CMND/ĐK KD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Cao Su Phước Hòa	3700147532	Huyện Phú Giáo, Bình Dương	7.884.840	32,85%
2	Tập đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam	0301266564	Quận 3, Tp.HCM	4.900.500	20,42%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG	0305268812	P.8, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM	4.789.100	19,95%

*c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:*

Quá trình tăng vốn của Công ty kể từ khi hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần như sau:

Vốn điều lệ ban đầu tại thời điểm 21/02/2005 (*Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700621209 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp đăng ký lần đầu ngày 21/02/2005 dưới hình thức công ty cổ phần*)

- Vốn điều lệ : 70.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu: 7.000.000 cổ phiếu
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ đông: 04 cổ đông

**Vốn điều lệ hiện tại** (*Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3700621209 thay đổi lần thứ 14 ngày 17/10/2024*)



- Vốn điều lệ : 239.999.800.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu : 23.999.980 cổ phiếu
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu

#### Các đợt tăng vốn của Công ty

STT	Thời gian	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm	Hình thức phát hành	Cơ quan chấp thuận phát hành
1	2005	70.000.000.000	70.000.000.000	Góp vốn lần đầu	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương
2	2008	20.000.000.000	90.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu và cán bộ nhân viên	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương
3	2009	35.000.000.000	125.000.000.000	Phát hành cho đối tác chiến lược và cán bộ nhân viên	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương
4	2010	35.000.000.000	160.000.000.000	Phát hành cho đối tác chiến lược và cán bộ nhân viên	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương
5	2020	79.999.800.000	239.999.800.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Ủy ban chứng khoán nhà nước

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không.

e) Các chứng khoán khác: không.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty.

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp/Total direct and indirect GHG emission: ngành nghề kinh doanh của Công ty là Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp nên tổng phát thải khí nhà kính là rất nhỏ.



Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính/ Measures and initiatives to reduce GHG emission: không có.

#### 6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: ngành nghề kinh doanh của Công ty là Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp nên không có nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: không có.

#### 6.3. Tiêu thụ năng lượng:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp.

- Năng lượng điện tiêu thụ năm 2024: 2.589.347 kWh.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Hiện công ty đang cho thuê 8.531 m<sup>2</sup> mái nhà xưởng để lắp đặt tấm pin năng lượng mặt trời, hàng năm sản xuất được khoảng 800KW điện.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: không có.

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng

- Nguồn cung cấp: Xí nghiệp cấp nước Tân Uyên thuộc Công ty CP – Tổng công ty nước - môi trường Bình Dương.

- Lượng nước sử dụng năm 2024: 53.857 m<sup>3</sup>.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Công ty không tái sử dụng nước thải.

#### 6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

Đến thời điểm cuối năm 2024, số lượng người lao động là 126 người. Mức lương trung bình đối với người lao động là 14,54 triệu đồng/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Công ty đã phối hợp với phòng khám đa khoa Dương Đông chăm sóc khám sức khỏe cho cán bộ nhân viên công ty theo quy định, trong đó đặc biệt liên quan đến sức khỏe của người lao động nữ.

c) Hoạt động đào tạo người lao động.

Đăng ký và tổ chức các chương trình đào tạo ngắn hạn hỗ trợ kiến thức cho



người lao động.

#### 6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Tổ chức tặng quà Tết năm 2024 cho công nhân có hoàn cảnh khó khăn làm việc tại các doanh nghiệp trong khu công nghiệp; tổ chức thực hiện “Ngày Thứ 7 tình nguyện” dọn dẹp vệ sinh, tháo dỡ các biển quảng cáo sai quy định các tuyến đường trong KCN; tham gia dọn dẹp, thắp hương, cắm hoa tri ân các Anh hùng liệt sĩ; tham gia Ngày hội hiến máu tình nguyện.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024

Kết thúc năm 2024, tổng doanh thu đạt 81,94 % so với kế hoạch, tổng chi phí đạt 63,17 % so với kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 105,21 % so với kế hoạch. Sau đây là một số kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2024:

- Về tổng doanh thu:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu hoạt động kinh doanh	563.046.484.296	367.858.654.446	65,33
2	Doanh thu hoạt động tài chính	132.423.963.098	198.558.985.465	149,94
3	Thu khác	2.900.000.000	5.842.454.605	201,46
	<b>Tổng cộng</b>	<b>698.370.447.394</b>	<b>572.260.094.516</b>	<b>81,94</b>

- Về tổng chi phí:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ (%)
1	Chi phí hoạt động kinh doanh	347.906.425.055	217.599.899.333	62,55
2	Chi phí hoạt động tài chính	13.492.925.450	8.670.546.767	64,26
3	Chi phí khác	2.700.000.000	3.739.560.704	138,50
	<b>Tổng cộng</b>	<b>364.099.350.505</b>	<b>230.010.006.804</b>	<b>63,17</b>



- Về lợi nhuận:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ (%)
1	Lợi nhuận trước thuế	334.271.096.889	342.250.087.712	102,39
2	Thuế TNDN phải nộp	56.115.218.111	49.590.185.208	88,37
3	Lợi nhuận sau thuế	278.155.878.778	292.659.902.504	105,21
4	Tỷ suất lợi nhuận/vốn điều lệ	115,90	121,94	105,21

Dự kiến phân chia lợi nhuận năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ %/LN	Số tiền (đồng)
1	Cổ tức (tối thiểu 60%)	49,20	143.999.880.000
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1,88	5.480.121.801
3	Quỹ đầu tư phát triển	30,00	87.797.970.751
4	LN còn lại chuyển sang năm sau	18,92	55.381.929.952
<b>Tổng cộng</b>		<b>100,00</b>	<b>292.659.902.504</b>

## 2. Tình hình tài chính

### a) Tình hình tài sản:

- Về tài sản:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2024	Tỷ trọng (%)	Tại ngày 01/01/2024	Tỷ trọng (%)	Tỷ lệ (%)
1	Tài sản ngắn hạn	1.904.586.374.638	25,89	1.343.608.711.146	29,45	141,75
2	Tài sản dài hạn	5.452.119.202.815	74,11	3.219.108.064.922	70,55	169,37
3	<b>Tổng tài sản</b>	<b>7.356.705.577.453</b>	<b>100</b>	<b>4.562.716.776.068</b>	<b>100</b>	<b>161,24</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 tổng tài sản của Công ty là 7.356,71 tỷ đồng bằng 161,24 % so với đầu năm, tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng



tài sản của công ty, chiếm 74,11 % tổng tài sản.

Tỉ lệ vòng quay tổng tài sản = doanh thu thuần/ tổng tài sản bình quân = 6,17%, tỉ lệ này thấp thể hiện rằng công ty đang tạo doanh thu trên mỗi đơn vị giá trị tài sản là 6,17 %. Tuy nhiên, do công ty đầu tư trong lĩnh vực bất động sản có cơ sở tài sản lớn nên tỉ lệ vòng quay tổng tài sản thấp nhưng công ty vẫn đầu tư có hiệu quả (dự kiến cổ tức năm 2024 là 60%).

- Về nợ phải thu quá hạn: các nghiệp vụ kinh tế phát sinh đã trích lập dự phòng trong năm.

b) Tình hình nợ phải trả:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2024	Tỷ trọng (%)	Tại ngày 01/01/2024	Tỷ trọng (%)	Tỷ lệ (%)
1	Nợ ngắn hạn	2.866.492.049.705	45,89	660.332.692.682	18,33	434,1
2	Nợ dài hạn	3.379.445.399.257	54,11	2.941.854.265.204	81,67	114,87
3	<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>6.245.937.448.962</b>	<b>100</b>	<b>3.602.186.957.886</b>	<b>100</b>	<b>173,39</b>

Tổng nợ phải trả tại ngày cuối năm 2024 là 6.245,94 tỷ đồng, bằng 173,39 % so với đầu năm và chiếm tỉ lệ 84,90 % trên tổng nguồn vốn. Nợ ngắn hạn tăng 334,10 % so với đầu năm chủ yếu là khoản vay trả tiền thuê đất Nhà nước. Nợ dài hạn tăng 14,87 % chủ yếu là khoản doanh thu chưa thực hiện (doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp và doanh thu cho thuê mặt bằng, dịch vụ khác). Công ty luôn giám sát chặt chẽ các khoản nợ phải trả, đặc biệt là nợ vay ngân hàng để đảm bảo khả năng thanh toán đúng hạn.

Tổng nợ phải trả cuối năm tăng 73,39 % so với đầu năm, trong khi tổng tài sản tăng 61,24% so với đầu năm. Điều này nói lên là công ty đã huy động các nguồn vay để trả tiền thuê đất Nhà nước làm tổng nợ tăng so với mức độ tăng của tổng tài sản.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái không làm ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý: không có

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Phát triển khu công nghiệp tích hợp:

Trong giai đoạn mới, tỉnh Bình Dương định vị mình lên một phân khúc mới



trong phát triển công nghiệp đó 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, Dịch vụ tiện ích, đây 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 phát triển trên phần mềm không gian số sẽ được hình thành dần từ đó một cách tự nhiên, sẽ phát triển nền kinh tế số. Với lợi thế cạnh tranh đã hiện hữu về phát triển công nghiệp, hơn bất kỳ tỉnh thành nào trong cả nước. Mục tiêu của công ty là phát triển công nghệ và công nghiệp 4.0.

❖ Phát triển nguồn nhân lực:

Nguồn nhân lực luôn là yếu tố cốt lõi quyết định sự thành công của mọi chiến lược. NTC luôn chú trọng việc xây dựng hệ thống giáo dục đào tạo chất lượng cao, đào tạo và tuyển dụng những người có năng lực kinh nghiệm trên mọi lĩnh vực, qua đó trực tiếp thực thi các chiến lược phát triển được đề ra.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)- (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần): không có.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty.

#### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY (ĐỐI VỚI CÔNG TY CỔ PHẦN)**

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

Năm 2024, hoạt động sản xuất kinh doanh của các Doanh nghiệp trong KCN nói chung và của Công ty nói riêng vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn do tác động chung của nền kinh tế giới và chiến sự giữa Nga - Ukraine. Đồng thời, dự án KCN Nam Tân Uyên mở rộng giai đoạn II (NTC-3) vừa ký Hợp đồng thuê đất với nhà nước 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 khu NTC-3 của Công ty trong năm 2024. Trước tình hình đó, Ban điều hành đã có những giải pháp kịp thời để giải quyết khó khăn, thích



ứng linh hoạt với tình hình, hỗ trợ chăm lo tốt cho người lao động, ổn định hoạt động SXKD chung của Công ty. Kết thúc năm 2024, tổng doanh thu đạt 572,26 tỷ đồng, hoàn thành 81,94% kế hoạch; tổng chi phí là 230,01 tỷ đồng, tương đương 67,13% kế hoạch, lợi nhuận sau thuế đạt 292,66 tỷ đồng, hoàn thành 105,21% kế hoạch.

## 2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty.

Ban TGD đã hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng các định hướng của Đại hội đồng cổ đông năm 2024 và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, tuân thủ theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty. Đồng thời, thực hiện đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật hiện hành.

## 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Tiếp tục làm việc với các cơ quan có thẩm quyền tỉnh Bình Dương, các Ban, Ngành có liên quan về trình tự thủ tục thuê đất KCN Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II) đợt 2.

- Tổ chức thực hiện công tác đầu tư thi công xây dựng cơ sở hạ tầng tại Dự án KCN Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II) để phục vụ cho nhà đầu tư thuê lại đất.

- Hỗ trợ và cấp giấy chứng nhận đầu tư cho các doanh nghiệp đã ký hợp đồng KCN Nam Tân Uyên mở rộng (giai đoạn II).

- Chuẩn bị đầy đủ nội dung để tổ chức Đại hội đồng Cổ đông năm 2025 đúng quy định.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác).

- **Ông Trần Quốc Thái** (Bổ nhiệm ngày 04/10/2024)

Sinh năm 1975, Chủ tịch HĐQT Công ty – Người đại diện theo pháp luật Công ty

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cầu đường;

Chức vụ khác: Phó trưởng Ban, phụ trách Ban Phát triển và quản lý KCN Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam.

- **Bà Nguyễn Thị Phi Nga** (Bổ nhiệm ngày 18/06/2021)



Sinh năm 1970, Thành viên HĐQT, Cử nhân kinh tế kỹ thuật, Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa.

- **Ông Trần Hoàng Giang** (Bổ nhiệm ngày 18/06/2021)

Sinh năm 1980, Thành viên HĐQT, Thạc sĩ kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán, Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Cao su Phước Hòa – Kampong- Kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa.

- **Ông Nguyễn Anh Phú Nguyễn** (Bổ nhiệm ngày 18/06/2021)

Sinh năm 1982, Thành viên HĐQT, Kỹ sư môi trường, Phó Giám đốc Ban Điều hành KCN Phước Đông (Công ty CP đầu tư Sài Gòn VRG).

- **Ông Lê Duy Thanh** (Bổ nhiệm ngày 04/10/2024)

Sinh năm 1986, Thành viên HĐQT, Thạc sĩ kinh tế, Phó Trưởng Ban Quản lý đầu tư và xây dựng – Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, Thành viên HĐQT CTCP EVN quốc tế.

*b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: (Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban):* Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc. Các lĩnh vực liên quan đến nhân sự, tiền lương, quan hệ cổ đông,... Hội đồng quản trị phân công cho từng thành viên phụ trách và được các phòng nghiệp vụ chuyên môn tham mưu.

*c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: (đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp.)*

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã họp 4 phiên họp định kỳ và ban hành 19 nghị quyết, 13 quyết định để điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Trong các cuộc họp, các thành viên HĐQT đã đánh giá công tác kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của ban Tổng giám đốc trong năm 2024, từ đó xây dựng kế hoạch và phương hướng giám sát hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh cho năm 2025. Từng thành viên HĐQT đã phát huy tốt vai trò của mình trong việc tham gia lãnh đạo hoạt động sản xuất kinh doanh, đã có những ý kiến cụ thể thiết thực giúp cho Ban Tổng giám đốc thực hiện tốt hoạt động điều hành của mình. Trong quá trình họp, các thành viên HĐQT đã thẳng thắn góp ý, phản biện nhằm tìm ra những ý kiến đúng đắn để lãnh đạo tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh.

*d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: (đánh giá hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của từng tiểu ban, nội dung và kết quả của các cuộc họp):* không có.



e) *Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: không có*

## 2. Ban Kiểm soát

a) *Thành viên và cơ cấu của Ban Kiểm soát.*

- **Bà Nguyễn Thị Triều Tiên** (Bổ nhiệm ngày 18/06/2021)

Sinh năm 1984, Thạc sĩ Quản Trị kinh doanh, Chuyên trách Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP KCN Nam Tân Uyên.

- **Ông Trịnh Thế Sơn** (Bổ nhiệm ngày 18/06/2021)

Sinh năm 1986, Thành viên Ban kiểm soát, Kỹ Sư xây dựng cầu đường, chuyên viên Ban Phát triển và Quản lý KCN Tập đoàn Công nghiệp cao su Việt Nam.

- **Bà Nguyễn Thị Diệu** (Bổ nhiệm ngày 18/06/2021)

Sinh năm 1981, Thành viên Ban kiểm soát, Cử nhân kinh tế, nhân viên Phòng Tài Chính - Kế toán, Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa.

b) *Hoạt động của Ban Kiểm soát.*

\* Giám sát đối với Hội đồng quản trị

- Qua quá trình giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2024, Ban kiểm soát không thấy điều gì bất thường trong các hoạt động quản trị của Hội đồng quản trị.

- Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng theo quyền hạn, chức năng nhiệm vụ được quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật.

- Hội đồng quản trị đã tổ chức và duy trì đều đặn các phiên họp định kỳ theo quy định. Trong hoạt động của Hội đồng quản trị nói chung và tại các phiên họp Hội đồng quản trị nói riêng, các thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia đầy đủ, làm việc, thảo luận với tinh thần trách nhiệm cao, đưa ra các nghị quyết, quyết định định hướng xây dựng công ty phát triển bền vững, kịp thời chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác tổ chức cán bộ theo đúng quy định của pháp luật, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ của Công ty.

\* Giám sát đối với Ban Tổng giám đốc

- Qua công tác giám sát, BKS nhận thấy hoạt động của Ban Tổng giám đốc đã theo sát và triển khai kịp thời các Nghị quyết của HĐQT, hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng định hướng, mục tiêu kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua.

- Ban Tổng giám đốc đã duy trì họp định kỳ hàng tuần, họp giao ban hàng tháng, họp bất thường khi có vấn đề phát sinh, kịp thời đưa ra các chỉ đạo, giải pháp tháo gỡ vướng mắc, khó khăn trong điều hành, quản lý.

- Tổng giám đốc đã thực hiện nghiêm chỉnh các chỉ đạo, Nghị quyết của Hội đồng quản trị và tuân thủ các quy định của pháp luật.



- Ban điều hành đã thường xuyên tổ chức các cuộc họp giao ban để chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh, khi có vấn đề phát sinh, kịp thời đưa ra các chỉ đạo, giải pháp tháo gỡ vướng mắc, khó khăn đầu tư và các công tác khác quyết liệt và kịp thời. Các cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc đều mời Trưởng Ban kiểm soát cùng tham dự.

- Trong năm 2024 Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực trong hoạt động sản xuất kinh doanh, giúp Công ty duy trì hoạt động có lãi, trả cổ tức cho cổ đông cao, tạo việc làm và đảm bảo đời sống cho CB-CNV.

\* Giám sát đối với cổ đông

Công ty đã thực hiện tốt việc công bố thông tin theo đúng các quy định hiện hành, kịp thời và chính xác.

\* Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác:

- Trong năm 2024 Ban kiểm soát đã được tham gia tất cả các cuộc họp thường kỳ của HĐQT. Qua đó nắm vững các chủ trương, kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty để thực hiện tốt nhiệm vụ kiểm tra, giám sát theo quy định. BKS đã nhận được đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, các tài liệu về tình hình hoạt động, tài chính của Công ty. Các phòng ban công ty cũng đã phối hợp, cung cấp đầy đủ tài liệu theo yêu cầu góp phần để hoạt động của BKS đạt kết quả tốt.

- Đại diện BKS đã được tham gia các cuộc họp của Ban điều hành, được tham gia ý kiến theo chức năng, quyền hạn.

\* Hoạt động khác của BKS:

Ban kiểm soát đã thực hiện theo đúng theo kế hoạch hoạt động kiểm tra, giám sát trong năm.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng thù lao và các khoản lợi ích

Đơn vị tính: đồng

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập năm 2024
Ông Trần Quốc Thái	Chủ tịch HĐQT	15.000.000
Ông Đỗ Hữu Phước	Nguyên Chủ tịch HĐQT	45.000.000
Bà Nguyễn Thị Phi Nga	Thành viên HĐQT	55.000.000
Ông Trần Hoàng Giang	Thành viên HĐQT	55.000.000
Ông Nguyễn Anh Phú Nguyên	Thành viên HĐQT	55.000.000
Ông Lê Duy Thanh	Thành viên HĐQT	15.000.000
Bà Nguyễn Thị Triều Tiên	Trưởng Ban kiểm soát	339.652.289



Ông Trịnh Thế Sơn	Thành viên Ban kiểm soát	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Diệu	Thành viên Ban kiểm soát	44.000.000
Ông Huỳnh Hữu Tín	Phó Tổng Giám đốc	402.127.360
Ông Trần Văn Bính	Phó Tổng Giám đốc	377.450.800
Ông Bò Thanh Tuấn	Kế toán trưởng	355.399.271
Ông Phạm Quốc Nhân	Trưởng phòng Hành chính- Nhân sự	256.278.535
Ông Nguyễn Quốc Trung	Trưởng phòng Kế hoạch - Kinh doanh	250.482.912
Ông Trần Trung Tuyền	Trưởng phòng Đất đai- Môi trường	248.510.944
Ông Dương Tân Liêm	Trưởng phòng Đầu tư - Xây dựng	254.221.955

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: không có

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: không có

d) **Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:** Việc thực hiện quy định về quản trị công ty hiện nay thực hiện tốt, tuy nhiên trong thời gian tới công ty cần tiếp tục hoàn thiện thêm các quy chế quản trị để công tác quản lý điều hành ngày càng chặt chẽ hơn và tốt hơn.

## VI. Báo Cáo Tài Chính

### 1. Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần 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 báo cáo tài chính.

### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính được kiểm toán đã được đăng toàn văn tại địa chỉ: [https://namtanuyen.com.vn/fileuploads/files/bctc%20n%C4%83m%202025/vi\\_bao\\_caotaichinh\\_kiemtoan\\_2024.pdf](https://namtanuyen.com.vn/fileuploads/files/bctc%20n%C4%83m%202025/vi_bao_caotaichinh_kiemtoan_2024.pdf)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TCKT

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA



Trần Quốc Thái