

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO 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 THÔNG NHẤT**

*(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 3600667859, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 09/07/2010)*

## **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU**

### **TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

*(Quyết định niêm yết số ...../ QĐ-SGDHN-QĐ do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày..... tháng..... năm 2016)*

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

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT**

*Trụ sở chính:* Khu công nghiệp Bàu Xéo, Huyện Trảng Bom, Đồng Nai

*Điện thoại:* (84-61) 392 4377

*Fax:* (84-61) 392 4692

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)**

*Trụ sở chính:* Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM

*Điện thoại:* (+84 8) 3823 3299, (+84 8) 3829 3826

*Fax:* (+84 8) 3823 3301

Phụ trách công bố thông tin:

*Họ tên:* Ông Nguyễn Hữu Trí

*Chức vụ:* Kế toán trưởng

*Điện thoại:* (84-61) 392 4377

*Fax:* (84-61) 392 4692

**Đồng Nai, tháng 12 năm 2016**

# CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

(Giấy Chứng nhận ĐKKD: mã số doanh nghiệp 3600667859 (số ĐKKD cũ: 4703000095), do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 09/07/2010)



## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

### TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

<b>Tên cổ phiếu:</b>	<b>Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thống Nhất</b>
<b>Loại cổ phiếu:</b>	Cổ phiếu phổ thông
<b>Mệnh giá:</b>	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng niêm yết:</b>	<b>8.200.000</b> (Tám triệu, hai trăm nghìn) cổ phần
<b>Tổng giá trị niêm yết:</b>	<b>82.000.000.000</b> (Tám mươi hai tỷ) đồng

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH**



Trụ sở chính: Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (+84 8) 3823 3299, (+84 8) 3829 3826

Fax: (+84 8) 3823 3301

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

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

#### **CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC**



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

Điện thoại: (84.4) 3824 1990 Fax: (84.4) 3825 3973

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

# MỤC LỤC

<b>I.</b>	<b>CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>5</b>
1.	RỦI RO VỀ KINH TẾ .....	5
2.	RỦI RO VỀ PHÁP LUẬT .....	8
3.	RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH NGHỀ .....	9
4.	RỦI RO KHÁC .....	10
<b>II.</b>	<b>NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>	<b>10</b>
1.	TỔ CHỨC NIÊM YẾT .....	10
2.	TỔ CHỨC TƯ VẤN .....	10
<b>III.</b>	<b>CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>11</b>
<b>IV.</b>	<b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT .....</b>	<b>12</b>
1.	TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN .....	12
1.2.	QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH, PHÁT TRIỂN .....	12
2.	CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY .....	15
3.	DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY; DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP CỦA CÔNG TY; CƠ CẤU CỔ ĐÔNG .....	18
3.1.	DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY TẠI NGÀY 16/11/2016 .....	18
3.2.	DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỈ LỆ CỔ PHẦN NẪM GIỮ .....	18
3.3.	CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY TẠI NGÀY 16/11/2016 .....	19
4.	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 NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT .....	19
5.	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH .....	19
6.3.1.	NGUỒN NGUYÊN LIỆU .....	28
6.3.2.	SỰ ỔN ĐỊNH CỦA CÁC NGUỒN CUNG CẤP NÀY .....	28
6.3.3.	ẢNH HƯỞNG CỦA GIÁ CẢ NGUYÊN VẬT LIỆU TỚI DOANH THU, LỢI NHUẬN .....	29
6.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH .....	38
7.1.	TÓM TẮT MỘT SỐ CHỈ TIÊU VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG HAI (02) NĂM GẦN NHẤT VÀ 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2016 .....	38
7.2.	NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2016 .....	39
7.	VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP TRONG CÙNG NGÀNH: .....	41
7.1.	VỊ THẾ CỦA CÔNG TY TRONG NGÀNH .....	41
7.2.	TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA NGÀNH .....	42

7.3.	ĐÁNH GIÁ SƠ QUA VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC ĐƠN VỊ CÙNG NGÀNH .....	43
8.	ĐÁNH GIÁ VỀ SỰ PHÙ HỢP ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY VỚI ĐỊNH HƯỚNG CỦA NGÀNH, CHÍNH SÁCH CỦA NHÀ NƯỚC VÀ XU THẾ CHUNG TRÊN THẾ GIỚI.....	44
9.	CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG.....	44
10.	CHÍNH SÁCH CỔ TỨC .....	46
11.	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH.....	46
11.1.	CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN .....	46
11.2.	CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU .....	50
12.	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG.....	50
13.	TÀI SẢN .....	67
14.	KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC TRONG NĂM 2016 VÀ NĂM 2017 .....	69
14.1	MỘT SỐ CHỈ TIÊU KINH TẾ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU NĂM 2016 VÀ NĂM 2017 .....	69
14.2	KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ, DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC HĐQT, ĐHCĐ THÔNG QUA .....	71
15.	ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC.....	71
16.	THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT. ....	71
17.	CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT.....	72
<b>V.</b>	<b>CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>	<b>73</b>
1.	LOẠI CHỨNG KHOÁN: CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG .....	73
2.	MỆNH GIÁ: 10.000 (MƯỜI NGHÌN) ĐỒNG/CỔ PHIẾU .....	73
3.	TỔNG SỐ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT: 8.200.000 (TÁM TRIỆU HAI TRĂM NGHÌN) CỔ PHIẾU.....	73
4.	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU BỊ HẠN CHẾ CHUYỂN NHƯỢNG THEO QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT VÀ CỦA CÔNG TY.....	73
	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG LÀ THÀNH VIÊN HĐQT, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG .....	73
5.	PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ.....	74
6.	GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẪM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI.....	75
7.	CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN .....	75
<b>VI.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....</b>	<b>77</b>
<b>VII.</b>	<b>PHỤ LỤC.....</b>	<b>78</b>

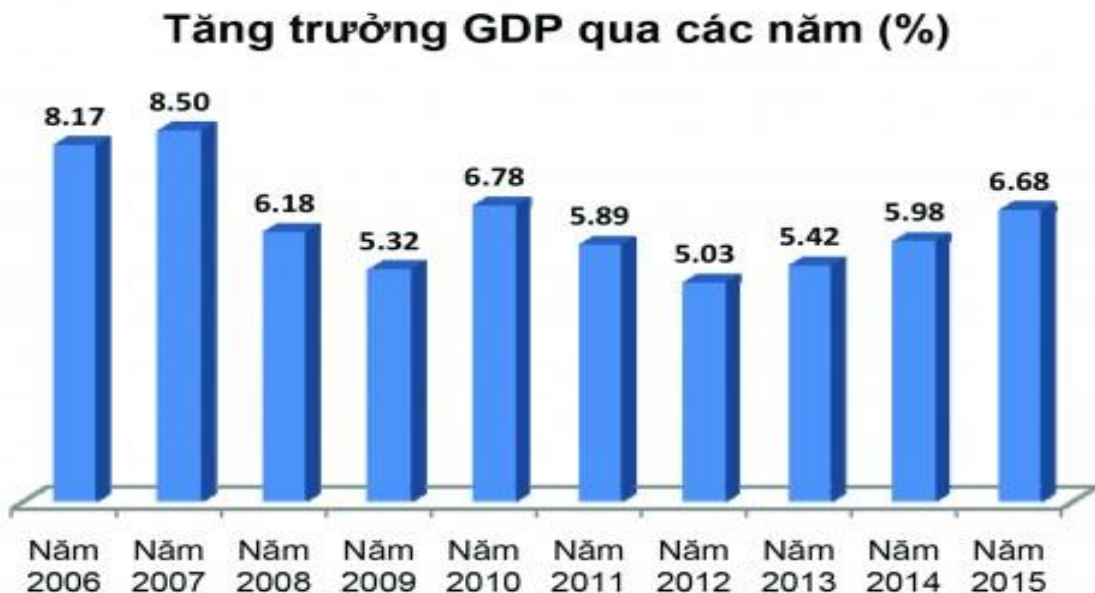
## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Công ty Cổ phần Thống Nhất hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu dịch vụ; xây dựng các hạng mục công trình trong khu công nghiệp, khu dân cư, khu dịch vụ; kinh doanh nước sạch; kinh doanh hoạt động phân loại, thu gom, vận chuyển, lưu giữ chất rắn thông thường và chất thải nguy hại. Công ty chịu ảnh hưởng một cách có hệ thống từ những rủi ro của nền kinh tế vĩ mô như: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lãi suất, lạm phát, tỷ giá, ....

#### *Tốc độ tăng trưởng kinh tế*

Kể từ giai đoạn khó khăn 2011-2012, kinh tế Việt Nam đã có nhiều khởi sắc và trên con đường phát triển bền vững tăng đều đặn qua các năm từ đáy 5,03% năm 2012. Tốc độ tăng trưởng GDP 2015 cao hơn mục tiêu đề ra 6,2% và cao nhất trong vòng 4 năm 2012-2015 cho thấy sự hồi phục rõ nét của nền kinh tế. Tuy nhiên đến đầu 2016, kinh tế Việt Nam có nhiều dấu hiệu chững lại khi GDP nửa đầu năm chỉ đạt mức tăng trưởng 5,52% thấp hơn nhiều so với cùng kì 2015 6,32%. Do vậy, để đạt được mức mục tiêu đề ra cho 2016 là 6,7% thì nửa cuối năm phải có mức tăng trưởng vượt bậc 7,6%, điều này là không thể. Kinh tế Việt Nam 2016 đối mặt với nhiều khó khăn do khô hạn dẫn đến sụt giảm nông sản, các ngành giá trị gia tăng cao đạt mức tăng trưởng thấp hơn trung bình.



(Nguồn: Tổng hợp từ Tổng cục thống kê)

Đối với Công ty Cổ phần Thống Nhất, những hoạt động kinh doanh sắp tới mà đặc biệt là dự án Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Bàu xéo chắc chắn sẽ chịu tác động từ sức tăng trưởng của nền kinh tế, khi mà tốc độ tăng trưởng kinh tế tác động trực tiếp tới nhu cầu đầu tư, phát triển sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, qua đó ảnh hưởng đến sức cầu đối với các sản phẩm của dự án Khu trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo.

### ***Rủi ro về lãi suất***

Giai đoạn 2011-2012, lãi suất cho vay ở mức rất cao, có thời điểm vượt 20%/năm. Ngân hàng nhà nước đã có quyết định khá chính xác khi ổn định lãi suất thông qua quy chế kiểm soát lãi suất trực tiếp (quy định trần lãi suất huy động và trần lãi suất cho vay). Từ giai đoạn 2011-2015, tỷ giá được điều chỉnh dao động trong khoảng 1%-3% mỗi năm nhằm tăng cường tính minh bạch đồng thời tạo điều kiện cho doanh nghiệp hỗ trợ đầu tư và sản xuất kinh doanh. Lãi suất liên ngân hàng thời gian gần đây (Q3/2016) giảm mức kỉ lục là tin vui đối với nền kinh tế khi chất lượng thanh khoản tốt hơn nhiều và khả năng huy động vốn đối với xã hội được cải thiện. Các ngân hàng hiện nay đang theo đuổi Basel II phải đảm bảo các tiêu chuẩn khắt khe về vốn, đảm bảo tỷ lệ an toàn vốn theo Tờ trình số 24/TTr-TTGSNH5 ngày 08/01/2014 của CQTTGSNH về việc triển khai Chuẩn mực an toàn vốn theo Basel II.

Công ty Cổ phần Thống Nhất đã gia tăng việc sử dụng nhiều đòn bẩy tài chính trong những năm vừa qua (*tỷ lệ Nợ vay/Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tại thời điểm 30/09/2016 là 0%/<sup>1</sup>*), lãi suất ngân hàng đang ở mức ổn định và có thể giảm để khuyến khích hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, sự biến động của lãi suất cùng với tỷ lệ đòn bẩy cao được xem là rủi ro khá lớn đối với kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các doanh nghiệp hiện đang hoạt động trong KCN Bàu Xéo (*khách hàng của Công ty*).

### ***Rủi ro về lạm phát***

Tỷ lệ lạm phát tăng cao trong nửa đầu năm 2011, từ mức đỉnh 18,58% xuống còn một nửa 9,21% một năm sau đó. Trong suốt những năm tiếp theo 2012-2015, lạm phát vẫn tiếp tục có xu hướng giảm, thậm chí xuống dưới 2% trong giai đoạn 2014-2015. Ngoài ra tăng trưởng về cung tiền và tín dụng kể từ năm 2012 đến nay không tạo áp lực tăng lạm phát như những thời kỳ trước đó do đã được tập trung hướng vào các lĩnh vực trọng tâm của nền kinh tế. Tình hình lạm phát giảm đến mức rất thấp trong thời gian qua tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp kích thích sản xuất kinh doanh phát triển.

---

<sup>1</sup> Nguồn: BCTC quyết toán Quý 3/2016 của Công ty Cổ phần Thống Nhất

## Tỷ lệ lạm phát ở Việt Nam giai đoạn 2002 – 2015

### Chỉ số CPI của Việt Nam qua các năm



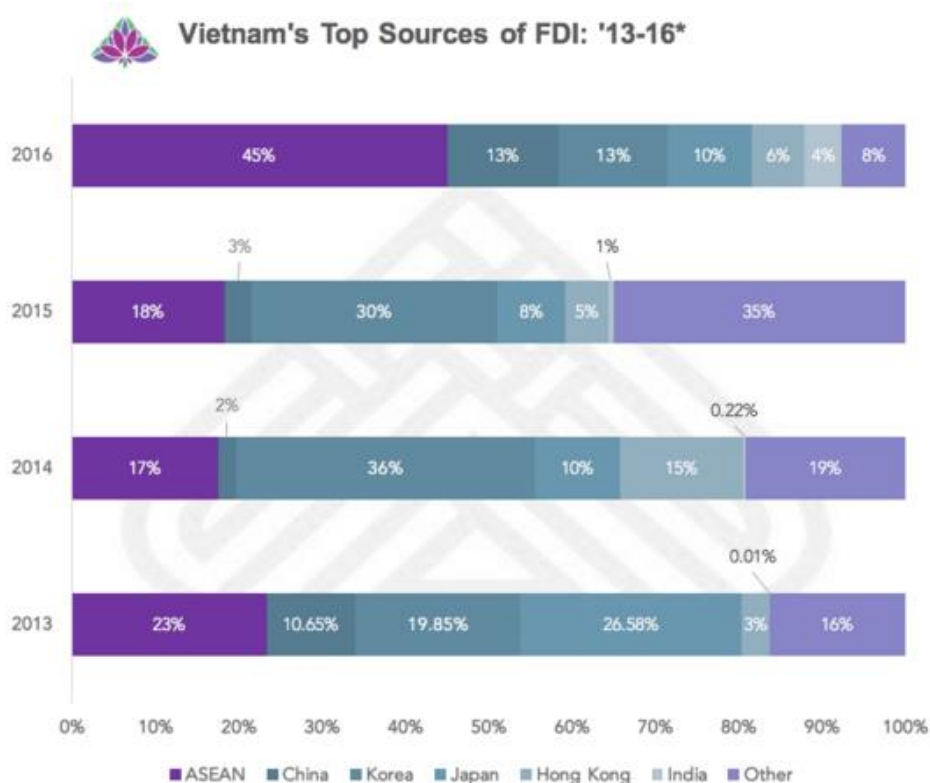
(Nguồn: NDH)

### Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

Nguồn vốn đầu tư nước ngoài đóng vai trò rất quan trọng trong việc hình thành và phát triển các khu công nghiệp. Thực tế cho thấy, phần lớn nguồn vốn đầu tư vào các khu công nghiệp ở Việt Nam là nguồn vốn FDI. Ngoài ra, các khu dân cư và dịch vụ phát triển mạnh trong thời gian qua cũng có một phần đóng góp không nhỏ từ nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài.

Cục Đầu tư nước ngoài cho biết, trong 8 tháng qua, nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 19 lĩnh vực, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút được nhiều sự quan tâm nhất với 678 dự án đầu tư đăng ký mới và 551 lượt dự án điều chỉnh vốn; tổng số vốn cấp mới và tăng thêm là 10,53 tỷ USD, chiếm 73,3% tổng vốn đầu tư đăng ký trong 8 tháng. Trong 8 tháng của năm 2016, có 65 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư tại Việt Nam. Hàn Quốc dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 4,8 tỷ USD, chiếm 33,4% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam.

Singapore đứng vị trí thứ 2 với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1.679 tỷ USD, chiếm 11,6% tổng vốn đầu tư đăng ký. Nhật Bản đứng vị trí thứ 3 với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1,46 tỷ USD, chiếm 10,1% tổng vốn đầu tư.



***Nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam giai đoạn 2013-2016***

*(Nguồn: Vietnam Briefing)*

**2. Rủi ro về pháp luật**

Rủi ro pháp luật là rủi ro liên quan đến những thay đổi quy định pháp lý, tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hệ thống pháp luật Việt Nam còn đang trong quá trình hoàn thiện, chưa có được sự đồng bộ và nhất quán; do đó việc áp dụng pháp luật vào thực tiễn còn có những bất cập nhất định. Đồng thời, rủi ro này còn liên quan đến việc cập nhật những thay đổi pháp lý có liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó ảnh hưởng đến công tác hoạch định chiến lược phát triển dài hạn của các nhà đầu tư và doanh nghiệp. Cụ thể đối với Công ty Cổ phần Thống Nhất, các văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động của Công ty gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật chuyên ngành kinh doanh như: Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở, Luật Kế toán, Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn dưới Luật... Theo đó, việc triển khai và tiến độ thi công của các dự án đang đầu tư, xây dựng nhà xưởng cho thuê, hợp tác liên doanh liên kết thành lập công ty trong thời gian sắp tới,... sẽ chịu tác động nhất định khi có sự điều chỉnh trong chính sách pháp luật, đặc biệt là các luật kể trên. Ý thức được rủi ro về pháp luật, Công ty luôn cố gắng cập nhật thường xuyên những thay đổi để có kế hoạch hoạt động phù hợp.



### **3. Rủi ro đặc thù ngành nghề**

Bên cạnh các rủi ro về nền kinh tế, rủi ro về môi trường pháp lý, cũng như các doanh nghiệp khác, Công ty Cổ phần Thống Nhất phải đối mặt với các rủi ro trong hoạt động kinh doanh của ngành như: rủi ro về cạnh tranh; rủi ro về chi phí đền bù, san lấp mặt bằng...

#### ***Rủi ro về cạnh tranh***

Cùng với chính sách khuyến khích của Nhà nước đối với các công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các Khu công nghiệp, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này tương đối nhiều. Tính đến nay, riêng ở Đồng Nai đã có 32 Khu công nghiệp<sup>2</sup>. Trong đó có thể kể đến một số Khu công nghiệp lớn như: khu công nghiệp Long Thành, khu công nghiệp Biên Hòa II, khu công nghiệp Ông Kèo, khu công nghiệp Amata,... Thêm vào đó, sự hình thành các Khu công nghiệp mới và chế độ khuyến khích đầu tư của các tỉnh thành cũng tăng cường sức hấp dẫn từ các Khu công nghiệp.

Tuy nhiên, năm 2015 các KCN ở Đồng Nai có diện tích đất đã cho thuê khá cao, đạt tỷ lệ trên 72,71% diện tích đất công nghiệp dành cho thuê. Mặc dù trong năm 2015, diện tích đất công nghiệp cho thuê đạt trên 377,79 ha, vượt kế hoạch đề ra của cả năm là 100 ha, nhưng những vướng mắc trong đền bù vẫn ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình thu hút đầu tư chung. Khu công nghiệp Bàu Xéo có vị trí rất thuận lợi về mặt giao thông, các hạng mục hạ tầng được quy hoạch đồng bộ và hiện đại. Bên cạnh đó, chính sách giá cả và thu hút nhà đầu tư của Công ty được đánh giá là hợp lý và khoa học. Công ty hoàn toàn tin tưởng vào sức cạnh tranh của mình cũng như khả năng nắm bắt những cơ hội từ chính sách khuyến khích đầu tư mang lại.

#### ***Rủi ro về chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng***

Rủi ro về chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng là điểm đặc trưng của ngành xây dựng và đầu tư cơ sở hạ tầng công nghiệp và dân dụng ở Việt Nam. Từ thực tế cho thấy, nhu cầu về diện tích đất để xây dựng khu công nghiệp, cao ốc văn phòng,... ngày càng cao trong khi diện tích đất có thể sử dụng là hạn chế. Khung giá đền bù, bồi thường theo quy định của Nhà nước thường không ổn định, được điều chỉnh hàng năm theo hướng năm sau cao hơn năm trước. Điều này gây ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án, cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của các doanh nghiệp.

Riêng với Công ty Cổ phần Thống Nhất, giá đất đền bù giải tỏa mặt bằng được xác định dựa trên khung giá do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành hàng năm. Nhìn chung trong những năm trở lại đây, giá đất đền bù giải tỏa mặt bằng mà Công ty áp dụng không có biến động lớn đủ gây ảnh hưởng đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tuy vậy, tiến độ và chi phí giải phóng mặt bằng là vấn đề luôn được Công ty quan tâm khi thực hiện các dự án của mình.

---

<sup>2</sup> Nguồn: Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai.

#### 4. **Rủi ro khác**

Một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động lớn đến tình hình kinh doanh của Công ty, đó là những rủi ro về động đất, hỏa hoạn, hạn hán, bão lụt, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo,... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.

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

### 1. **Tổ chức niêm yết**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

Ông	: Lê Văn Hùng	Chức vụ	: Chủ tịch HĐQT
Ông	: Nguyễn Hoàng Dũng	Chức vụ	: Tổng Giám đốc
Ông	: Đào Sỹ Du	Chức vụ	: Trưởng Ban kiểm soát
Ông	: Nguyễn Hữu Trí	Chức vụ	: Kế toán trưởng

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**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Ông	: Phạm Ngọc Bích	Chức vụ	: Giám đốc Điều hành
-----	------------------	---------	----------------------

*(Giấy ủy quyền số 02-2016/GUQ-HSC của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Tp.HCM)*

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Thống Nhất. 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 Thống Nhất cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

<b>Công ty/Tổ chức niêm yết :</b>	Công ty Cổ phần Thống Nhất
<b>CTCP</b>	: Công ty Cổ phần
<b>TNHH</b>	: Trách nhiệm hữu hạn
<b>HSC</b>	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Thống Nhất
<b>UBCKNN</b>	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
<b>KCN</b>	: Khu công nghiệp
<b>UBND</b>	: Ủy ban nhân dân
<b>ĐHĐCĐ</b>	: Đại hội đồng cổ đông
<b>HDQT</b>	: Hội đồng quản trị
<b>BGD</b>	: Ban giám đốc
<b>BKS</b>	: Ban kiểm soát
<b>GD</b>	: Giám đốc
<b>CBCNV</b>	: Cán bộ công nhân viên
<b>Giấy CNĐKKD</b>	: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
<b>BCTC</b>	: Báo cáo tài chính
<b>DTT</b>	: Doanh thu thuần
<b>LNST</b>	: Lợi nhuận sau thuế
<b>Thuế TNDN</b>	: Thuế thu nhập doanh nghiệp
<b>VND</b>	: Đồng Việt Nam
<b>BQLDA</b>	: Ban quản lý dự án
<b>BĐHDA</b>	: Ban điều hành dự án
<b>Công ty TNHH MTV</b>	: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên
<b>HSSD đất</b>	: Hệ số sử dụng đất

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC 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 THỐNG NHẤT

**Tên tiếng Anh:** Thong Nhat Joint Stock Company

**Tên viết tắt:** Thống Nhất., JSC

**Logo:**



**Địa chỉ:** Đường số 2A – KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

**Điện thoại:** (84-61) 392 4377      **Fax:** (84-61) 392 4692

**Email:** [info@bauxeo.com.vn](mailto:info@bauxeo.com.vn);

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

**Ngày trở thành công ty đại chúng:** Ngày 04/10/2007

**Vốn điều lệ đăng ký:** 82.000.000.000 (Tám mươi hai tỷ) đồng.

**Vốn điều lệ thực góp:** 82.000.000.000 (Tám mươi hai tỷ) đồng.

**Người đại diện pháp luật:** Ông Lê Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:** mã số doanh nghiệp 3600667859 (số ĐKKD cũ: 4703000095), do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 09/07/2010.

**Ngành nghề kinh doanh trong giấy phép:**

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu dịch vụ;
- Xây dựng các hạng mục công trình trong khu công nghiệp, khu dân cư và khu dịch vụ;
- Dịch vụ tư vấn đầu tư và các dịch vụ kinh doanh khác phục vụ khách hàng đầu tư;
- Kinh doanh nước sạch.
- Hoạt động phân loại, thu gom, vận chuyển, lưu giữ chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại.

###### 1.2. Quá trình hình thành, phát triển

Công ty cổ phần Thống Nhất chính thức đi vào hoạt động ngày 24/02/2004, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000095 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp với sự góp vốn của 03 cổ đông sáng lập: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng Công ty Tín nghĩa, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai, Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam với vốn điều lệ đăng ký là 82 tỷ đồng và vốn điều lệ thực góp là 59,3 tỷ đồng. Với nhiệm vụ chính được các cổ đông sáng lập giao là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu dịch vụ; Thi công xây dựng các hạng mục công trình trong Khu công nghiệp, khu dân cư và khu dịch vụ; Dịch vụ tư vấn đầu tư và các dịch vụ kinh doanh khác phục vụ khách hàng đầu tư.

Tháng 09/2003 Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương giới thiệu địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, đến tháng 05/2005 Quy hoạch chi tiết được Bộ Xây Dựng chấp thuận.

Ngày 12/01/2004 Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 101/QĐ.CT.UBT v/v thu hồi và tạm giao đất cho Tổng Công ty Tín Nghĩa và Tổng Công ty Cao su Đồng Nai để tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng thành lập Khu công nghiệp Bàu Xéo.

Sau khi có Quyết định thu hồi và tạm giao đất, Công ty khẩn trương phối hợp cùng Hội đồng Bồi thường huyện Trảng Bom triển khai thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nhằm đủ điều kiện xin giao đất chính thức. Ngày 24/11/2006, Thủ tướng Chính phủ cho phép thành lập Khu công nghiệp Bàu Xéo theo Quyết định số 1944/TTg-CN, ngày 29/12/2006, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 cho phép Công ty Cổ phần Thống Nhất thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo với tổng diện tích đất theo quy hoạch là 499,8657 ha, vốn đầu tư thực hiện dự án trên 670 tỷ đồng.

Hiện tại, Công ty cổ phần Thống Nhất hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24/02/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 09/07/2010 với số vốn điều lệ 82.000.000.000 đồng.

### 1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

#### Tổng hợp quá trình tăng vốn

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành (ngày)	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành
1	Năm 2007	6.228.320.693	65.600.000.000	Theo cam kết góp vốn ban đầu của cổ đông sáng lập
2	28/12/2010	16.400.000.000	82.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu

*Nguồn: Công ty Cổ phần Thống Nhất*

#### Tăng vốn lần 1 - Năm 2007

- Cơ sở pháp lý:
  - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2007 ngày 02/02/2007;
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 59.371.679.307 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 65.600.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu phát hành: 622.832 cổ phiếu.

- Giá trị cổ phiếu phát hành: 6.228.320.000 đồng
- Hình thức phát hành: Công ty đã nhận vốn góp thêm của các cổ đông (6.228.320.693 đồng) tăng vốn điều lệ từ 59.371.679.307 đồng lên 65.600.000.000 đồng theo cam kết góp vốn ban đầu của các cổ đông này.
- Đối tượng phát hành: một số cổ đông hiện hữu góp đủ vốn theo cam kết ban đầu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu
- Ngày hoàn thành đợt phát hành: 31/12/2009

### **Tăng vốn lần 2 – Năm 2010**

- Cơ sở pháp lý:
  - Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 ngày 26/03/2010;
  - Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 657/UBCK-GCN ngày 31/08/2010 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 65.600.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 82.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: phát hành ra công chúng và phát hành cho cán bộ công nhân viên

#### **✓ Chi tiết đợt phát hành**

- Số lượng cổ phiếu chào bán thành công: 1.275.700 cổ phiếu
- Tổng giá trị theo mệnh giá: 12.757.000.000 đồng
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu
- Tỷ lệ phân bổ quyền: 5:1
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 15/09/2010
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 01/10/2010
- Số lượng cổ đông được chào bán: 128 cổ đông

#### **✓ Chào bán cho CBCNV**

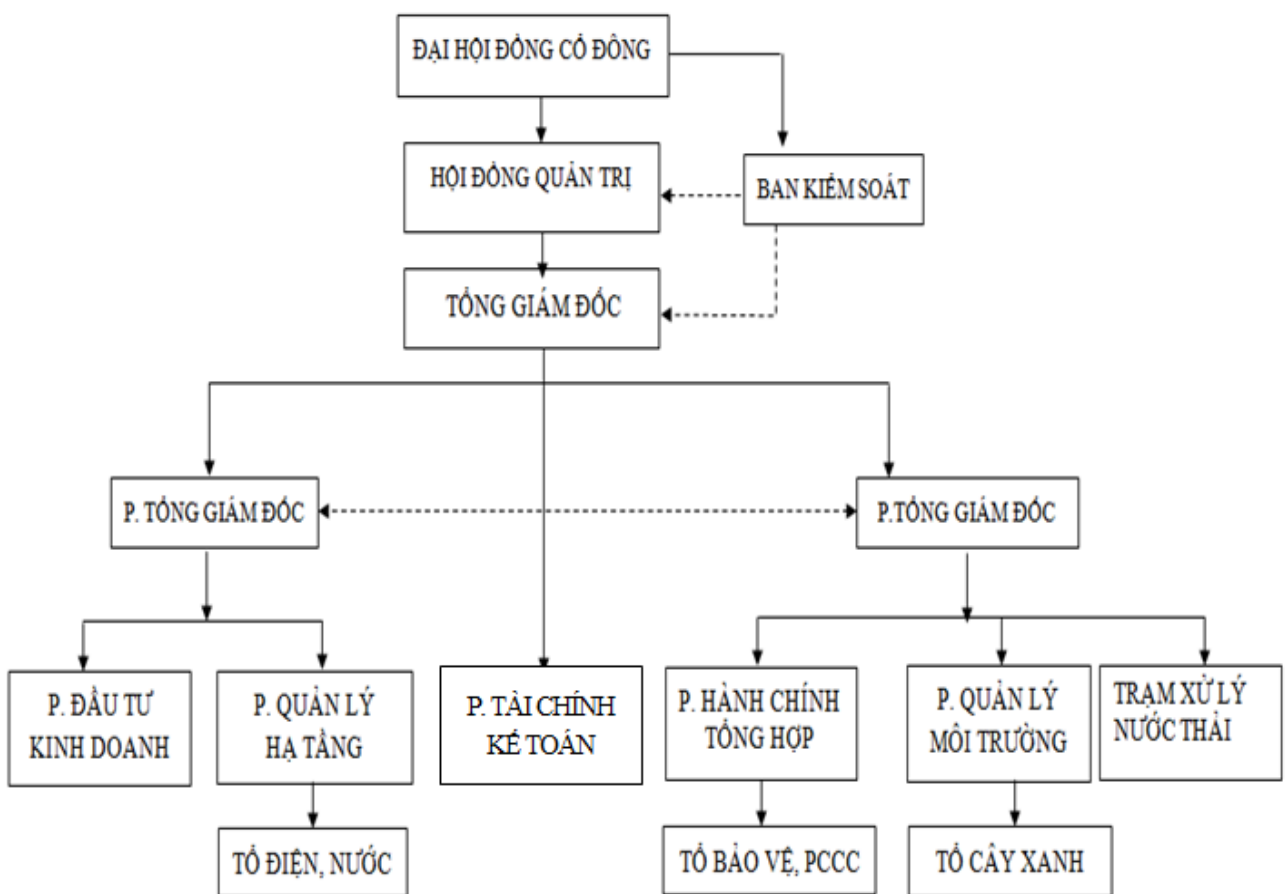
- Số lượng phát hành: 364.300 cổ phiếu
- Tổng giá trị theo mệnh giá: 3.643.000.000 đồng
- Đối tượng chào bán: Cán bộ công nhân viên có tên trong danh sách do HĐQT quyết định (Danh sách tại ngày 24/05/2010)
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Hạn chế chuyển nhượng: Số cổ phần chào bán cho cán bộ công nhân

viên bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 12 tháng kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 01/10/2010
- Số lượng cán bộ công nhân viên tham gia: 44 người

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Cơ cấu bộ máy tổ chức và quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần, chi tiết theo sơ đồ dưới đây:



Công ty được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014.

Cơ sở của hoạt động quản trị và điều hành Công ty là Điều lệ tổ chức và hoạt động được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

### **Đại hội đồng cổ đông:**

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền bỏ phiếu hoặc người được cổ đông uỷ quyền. Đại hội đồng Cổ đông có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của Ban kiểm soát, của Hội đồng quản trị và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

#### **Hội đồng quản trị:**

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của Đại hội đồng Cổ đông. Số thành viên của Hội đồng quản trị sẽ không ít hơn 05 người và không nhiều hơn 11 người do Đại hội đồng Cổ đông bầu theo phương thức bầu dồn phiếu. Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có nhiệm kỳ tối đa 05 năm và có thể được bầu lại tại Đại hội đồng Cổ đông tiếp theo.

#### **Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Vai trò của Ban Kiểm soát là đảm bảo các quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Công ty. Ban Kiểm soát có 03 thành viên. Các thành viên của Ban Kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu theo phương thức bầu dồn phiếu, có nhiệm kỳ tối đa 05 năm và có thể được bầu lại vào kỳ Đại hội cổ đông tiếp theo đó. Ban kiểm soát bao gồm 03 (ba) thành viên.

#### **Ban Tổng giám đốc:**

Ban tổng Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc và 02 phó Tổng Giám đốc, do Hội đồng Quản trị quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Tổng Giám đốc điều hành các hoạt động của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty.

#### **Các phòng ban chức năng của Công ty:**

**Phòng Đầu tư Kinh doanh:** Là bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty cổ phần Thống Nhất trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty có chức năng và nhiệm vụ: Xây dựng các kế hoạch phương án đầu tư và kinh doanh, tham mưu cho Giám đốc công ty về các vấn đề có liên quan đến công việc quản lý đầu tư và kinh doanh của Công ty, vận động thu hút các nhà đầu tư vào Khu công nghiệp. Nhận tư vấn, hướng dẫn và cung cấp các dịch vụ liên quan đến thủ tục xin cấp giấy phép đầu tư cũng như các dịch vụ hạ tầng khác của Công ty, phối hợp phòng Tài chính – Kế toán thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và báo cáo – phân tích tình hình hoạt động kinh doanh của đơn vị, triển khai các thủ tục liên quan đến công tác chuẩn bị đầu tư như khảo sát, lập dự án đầu tư, thiết kế, dự toán, xin phép xây dựng các hạng mục công trình thuộc các dự án đầu tư của công ty, chịu trách nhiệm chính trong việc tổ chức lựa chọn nhà thầu, tham gia Hội đồng nghiệm



thu, phối hợp các phòng ban thương thảo ký kết hợp đồng thuê đất với các nhà cung ứng, nhà đầu tư thuê lại đất và hoàn tất hồ sơ thanh quyết toán công trình, thanh lý các hợp đồng kinh tế, thực hiện các chương trình quảng cáo, hội nghị, hội chợ.

**Phòng Quản lý Hạ tầng:** Là bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty cổ phần Thống Nhất trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty có chức năng và nhiệm vụ: Tham mưu cho Giám đốc công ty trong việc quản lý Khu công nghiệp; xây dựng, quản lý, kiểm tra các tiêu chuẩn kỹ thuật có liên quan đến mọi hoạt động đầu tư- kinh doanh của công ty; quản lý trực tiếp các đội trực thuộc phòng như: tổ điện, nước; tham gia Hội đồng nghiệm thu, tổ chức giám sát quá trình thu công đối với nhà thầu, tư vấn về mặt kỹ thuật cho khách hàng, tham mưu về mặt kỹ thuật đối với hồ sơ khảo sát xây dựng, các sản phẩm thiết kế bản vẽ thi công. Chịu trách nhiệm về chất lượng công trình xây dựng, có kế hoạch bảo quản, duy tu, bảo dưỡng thiết bị thi công, chấp hành các quy định trong quá trình thi công công trình.

**Phòng Tài chính Kế toán:** Là bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty cổ phần Thống Nhất trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty có chức năng và nhiệm vụ: Tổ chức hạch toán kinh tế về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; tham mưu cho Giám đốc Công ty về công tác quản lý Tài chính - Kế toán, nghiên cứu tổ chức kinh doanh và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn; mở sổ sách kế toán, tổ chức ghi chép chính xác – trung thực kịp thời các nội dung liên quan đến hoạt động của Công ty; lưu trữ bảo quản hồ sơ tài liệu. Quản lý theo dõi công nợ, thanh toán đúng hạn các khoản tiền vay, các công nợ phải thu - phải trả, lập báo cáo tài chính, quyết toán, phân tích tài chính và phản ánh kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo định kỳ hàng quý, năm và công tác đột xuất khác; theo dõi, quản lý và tham gia phối hợp quyết toán các hợp đồng kinh tế; quản lý và lập thủ tục các thủ tục có liên quan đến các loại cổ phiếu mà Công ty chào bán; tham mưu cho Giám đốc công ty trong quá trình thương thảo ký kết hợp đồng thuê đất với các nhà cung ứng, nhà đầu tư thuê lại đất. Đồng thời đề xuất các biện pháp quản lý tài chính, xây dựng quy chế tài chính. Không ngừng cải tiến tổ chức bộ máy kế toán phù hợp công việc kinh doanh của công ty.

**Phòng Hành chính – Tổng hợp:** Là bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty cổ phần Thống Nhất trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty có chức năng và nhiệm vụ: Tham mưu cho Giám đốc Công ty về công tác tổ chức bộ máy của Công ty; thực hiện các công việc hành chính, giải quyết các chính sách cho người lao động theo đúng quy định của Nhà nước; quản lý hồ sơ lý lịch cán bộ công nhân viên toàn Công ty, thực hiện giải quyết các thủ tục tuyển dụng, đào tạo, bố trí, đánh giá, khen thưởng, kỷ luật, nghỉ hưu; xây dựng quy chế về quản lý lao động, tiền lương, tiền thưởng. Sắp xếp lịch họp giao ban, hội họp, sinh hoạt định kỳ và bất thường; quản lý hồ sơ, sổ sách hành chính và con dấu. Lưu trữ các tài liệu công văn đi - đến theo hình thức bảo mật; tham mưu cho Giám đốc trong công tác quản lý hồ sơ đất đai, bản đồ hiện trạng sử dụng đất, bản đồ quy hoạch sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất, lập hồ sơ xin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

kiểm kê đất đai, giải quyết tranh chấp đất đai, cung cấp thông tin cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát khi có yêu cầu.

**Phòng Quản lý Môi trường:** Là bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty cổ phần Thống Nhất trực thuộc Ban Tổng Giám đốc Công ty có chức năng và nhiệm vụ: Tham mưu cho Ban Giám đốc trong lĩnh vực quản lý, bảo vệ môi trường theo đúng quy định hiện hành đối với các dự án đầu tư – kinh doanh của công ty và các dự án của các nhà đầu tư thuê đất của Công ty; quản lý trực tiếp các hoạt động có liên quan đến chất thải rắn, nước thải, cây xanh thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư; thực hiện báo cáo giám sát môi trường theo quy định. Đồng thời đề xuất – xây dựng tiêu chuẩn môi trường áp dụng cho các dự án của nhà đầu tư thuê đất trong Khu công nghiệp khi triển khai xây dựng và trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Trạm xử lý nước thải:** Là bộ phận chuyên môn nghiệp vụ trong việc Quản lý, theo dõi việc tuân thủ các quy định hiện hành về môi trường. Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty về các vấn đề liên quan đến các hoạt động của Trạm xử lý nước thải và các hoạt động khác liên quan đến môi trường nước thải trong Khu công nghiệp; kiểm tra, giám sát, vận hành, khắc phục sự cố của Trạm xử lý nước thải và kiểm tra, giám sát chất lượng nước thải của các doanh nghiệp trước khi vào Trạm xử lý nước thải Khu công nghiệp Bàu Xéo; có trách nhiệm xử lý nước thải Khu công nghiệp Bàu Xéo đạt tiêu chuẩn môi trường Việt Nam trước khi thải ra môi trường; quản lý, vận hành, khai thác công năng của Trạm xử lý nước thải mang lại hiệu quả cho công ty; theo dõi việc xả thải của các Doanh Nghiệp trong Khu công nghiệp theo đúng Hợp đồng xử lý nước thải và cam kết bảo vệ môi trường.

### 3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty; danh sách cổ đông sáng lập của Công ty; cơ cấu cổ đông

#### 3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 16/11/2016

STT	Tên cổ đông	Số CMND/ ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
01	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	3600283394	Số 96, đường Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	2.376.600	28,98
02	Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	3600259465	Áp Trung tâm, xã Xuân Lập, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai	2.957.760	36,07
03	Quách Trọng Nguyễn	272457630	83/3 KP3, Tân Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai	530.480	6,47
	<b>Tổng cộng</b>			<b>5.861.340</b>	<b>71,52</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty Cổ phần Thống Nhất*

#### 3.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập ngày 24/02/2004 theo mã số doanh nghiệp

3600667859 (số ĐKKD cũ: 4703000095) cấp lần đầu ngày 24/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 09/07/2010. Do đó, theo quy định tại Luật doanh nghiệp, tính đến thời điểm hiện nay, cổ phần của các cổ đông sáng lập Công ty Cổ phần Thống Nhất không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

### 3.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 16/11/2016

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)	Tổng giá trị mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
01	Trong nước:				
	- Tổ chức	2	5.334.360	53.343.600.000	65,05%
	- Cá nhân	153	2.865.640	28.656.400.000	34,95%
02	Nước ngoài:				
	- Tổ chức	0	0	0	0
	- Cá nhân	0	0	0	0
03	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>155</b>	<b>8.200.000</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty Cổ phần Thống Nhất*

#### 4. 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

- Công ty mẹ của Công ty Cổ phần Thống Nhất: Không có
- Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với Công ty Cổ phần Thống Nhất: Không có
- Danh sách các công ty con của Công ty Cổ phần Thống Nhất: Không có
- Danh sách các công ty mà Công ty Cổ phần Thống Nhất đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: Không có

### 5. Hoạt động kinh doanh

#### 5.1. Các nhóm sản phẩm, dịch vụ của Công ty

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Thống Nhất được chia làm các mảng, bao gồm: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu dịch vụ; Xây dựng các hạng mục công trình trong khu công nghiệp, khu dân cư và khu dịch vụ; Kinh doanh nước sạch; Hoạt động phân loại, thu gom, vận chuyển, lưu giữ chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại. Trong đó, đầu tư và khai thác kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Bàu Xéo là hoạt động xuyên suốt và truyền thống của Công ty Cổ phần Thống Nhất

kể từ những ngày đầu thành lập.

Tính đến thời điểm 30/9/2016, có 27 dự án thực hiện thuê đất tại KCN Bàu Xéo, trong đó có 23 dự án đã đi vào hoạt động và 4 dự án chưa triển khai. KCN Bàu Xéo thu hút trên 562,2 triệu USD và 389,8 tỷ VND vốn đầu tư đăng ký và tỷ lệ lấp đầy đạt 88,52% diện tích đất công nghiệp cho thuê.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đang triển khai dự án Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo có diện tích 38,8 ha với tổng vốn đầu tư cơ sở hạ tầng là 648,69 tỷ đồng. Dự kiến, dự án khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo sẽ đem lại doanh thu cho Công ty từ năm 2017. (Theo tiến độ thực hiện dự án được phê duyệt là đến năm 2021 là dự án hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng xã hội; bắt đầu từ năm 2017 công ty sẽ triển khai bán trước đất phân lô bán nền gồm 650 lô đất nền liền kề, 58 lô đất nền biệt thự và căn hộ chung cư nhà ở cho công nhân). Các công trình khác như Trung tâm dịch vụ, nhà văn hóa, phòng khám đa khoa, nhà hàng khách sạn, trường dạy nghề,... công ty sẽ triển khai đến năm 2021 là hoàn thành dự án.

Tên dự án	Địa điểm	Diện tích (ha)	Tổng vốn đầu tư (triệu đồng)	Chủ đầu tư
KCN Bàu Xéo	Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	499,7993	673.688,56	Công ty Cổ phần Thống Nhất
Khu Trung tâm Dịch vụ	Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	38,5398	648.687,00	Công ty Cổ phần Thống Nhất

### Quy mô dự án Công ty đang khai thác



#### a. Chi tiết dự án KCN Bàu Xéo

Căn cứ vào Quyết định số 1944/TTg-CN ngày 24/11/2006 Thủ tướng Chính phủ về việc cho phép thành lập Khu công nghiệp Bàu Xéo, ngày 29/12/2006, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 cho phép Công ty Cổ phần Thống Nhất thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo với tổng diện tích

đất theo quy hoạch là 499,8657 ha, vốn đầu tư thực hiện dự án trên 670 tỷ đồng

KCN Bàu Xéo có tổng diện tích 499,8657ha, được quy hoạch tại xã Sông Trầu, Tây Hòa, xã Đồi 61 và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, bao gồm hai khu nằm dọc hai bên QL 1A; khu 1 phía Bắc QL 1A có diện tích 188,4832 ha, khu 2 phía Nam QL 1A có diện tích 311,3825 ha. KCN Bàu Xéo được giới hạn bởi:

- Phía Bắc: giáp đường điện cao thế 220KV, 110KV và 35KV

- Phía Nam giáp đường sắt Bắc – Nam
- Phía Đông khu 1 và khu 2 giáp dân cư hiện hữu.
- Phía Tây khu 1 và khu 2 giáp đất các dự án dân cư theo quy hoạch.

Tính đến thời điểm 30/09/2016, tình hình hoạt động kinh doanh tại KCN Bàu Xéo như sau:

Số dự án đã được cấp phép		Tổng vốn đầu tư	
Trong nước	Nước ngoài	Trong nước (VNĐ)	Nước ngoài (USD)
7	20	389,8 tỷ	562,2 triệu

Trong đó:

- Giá thuê đất: 4.500 VND/m<sup>2</sup>/năm
- Giá thuê nhà xưởng dự kiến: 3,5 – 4,0 USD/m<sup>2</sup>/tháng
- Tổng số nhà đầu tư: 27
- Tổng số nhà đầu tư đã được cấp phép: 26
- Tổng diện tích đất cho thuê: 3.530.258 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất đã cho thuê: 3.125.089 m<sup>2</sup>
- Tỷ lệ đất đã thuê/tổng diện tích đất cho thuê: 88,52 %

#### ❖ Tổng quan về vị trí địa lý



- Vị trí: Nằm dọc 2 bên QL 1A, thuộc địa bàn xã Sông Trầu, Tây Hòa, Đồi 61 và Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom cách Trung tâm huyện khoảng 3km về phía Đông.
- Tổng diện tích: 499,7993 ha.
- Diện tích đất cho thuê: 3.530.078 m<sup>2</sup>.
- Giao thông thuận lợi: Nằm cạnh tuyến đường QL 1 và tuyến đường cao tốc TP. Hồ Chí Minh- Long Thành- Dầu Giây:

- Khoảng cách đường bộ: Cách Tp. Biên Hòa 20 km, cách Tp. Hồ Chí Minh 50 km.
- Khoảng cách đến sân bay: Cách sân bay Quốc tế mới Long Thành 20 km, cách Sân bay Tân Sơn Nhất 50 km.
- Khoảng cách đến đường sắt Trảng Bom: 2 km.
- Khoảng cách đến các Cảng: Cách cảng Gò Dầu 40 km, cách cảng Phú Mỹ 45 km và cách cảng Container Cái Mép 60 km.

## ❖ Cơ sở hạ tầng trong Khu công nghiệp Bàu Xéo

Cơ sở hạ tầng được quy hoạch và xây dựng đạt tiêu chuẩn cho phép, cụ thể như sau:

- Hệ thống đường giao thông: được gắn kết đồng bộ với các dự án lân cận và thị trấn Trảng Bom:
  - Các tuyến đường nội bộ với kích thước lòng đường 10,5m, tải trọng tối đa 30 tấn
  - Tuyến đường nối KCN Bàu Xéo với QL 1A có lộ giới 25m, lòng đường 17m



- Hệ thống cấp nước sạch cho các doanh nghiệp:

- Nguồn nước cấp cho KCN Bàu Xéo có công suất 12.000 m<sup>3</sup>/ ngày- đêm. Giai đoạn 1: 8.000 m<sup>3</sup>/ngày-đêm được cung cấp từ nhà máy nước Thiện Tân có công suất 100.000m<sup>3</sup>/ngày - đêm.



- Công ty Cổ phần Thống Nhất ký hợp đồng cung cấp và sử dụng nước máy với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng và Cấp nước Đồng Nai tại đồng hồ tổng và cung cấp nước đến các nhà máy trong KCN Bàu Xéo.

- Giá cung cấp nước hiện tại: 11.500 đồng/m<sup>3</sup> (chưa bao gồm VAT). Hệ thống cấp điện: Trạm biến áp có công suất 110/22Kv (126MVA).

- Hệ thống thông tin liên lạc: Được ghép nối vào hệ thống viễn thông của huyện Trảng Bom, cung cấp cho KCN khoảng 500 số điện thoại.

- Hệ thống xử lý nước thải: Nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Bàu Xéo có diện tích khoảng 25.000 m<sup>2</sup> hoạt động với công suất thiết kế giai đoạn 1: 4.000m<sup>3</sup>/ngày – đêm.



Công ty đặc biệt chú trọng đến yếu tố môi trường, vì vậy nhà máy xử lý nước thải được Công ty thiết lập ngay từ ngày đầu xây dựng cơ sở hạ tầng. Nước thải từ các Công ty trong KCN là loại B, C, sau khi nhà máy xử lý, chất lượng nước thải đầu ra đạt chất lượng loại A.

Hơn nữa, nhà máy sử dụng công nghệ xử lý hóa lý, vi sinh, có thể vận hành linh động và tiết kiệm được chi phí hóa chất và chi phí vận hành. Công ty thu phí xử lý nước thải với đơn giá 0,35 USD/ m<sup>3</sup> (chưa bao gồm thuế VAT 10%).

## ❖ Giá thuê đất và phương thức thanh toán tại KCN Bàu Xéo (thời điểm 18/10/2016) bao

**gồm các khoản như sau (chưa bao gồm VAT):**

- Thu một lần tiền phí sử dụng hạ tầng: 1.100.000 VND/m<sup>2</sup> - 41 năm.
- Thu phí quản lý hàng năm: 11.000 VND/m<sup>2</sup>/năm.
- Tiền thuê đất hàng năm: 4.500 VND/m<sup>2</sup>/năm (có thể được điều chỉnh theo Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai).

**b. Hoạt động cho thuê văn phòng**

Được xây dựng trên phần đất dịch vụ của KCN Bàu Xéo để làm văn phòng của Công ty và phần diện tích còn lại cho thuê, hiện nay Công ty đang cho Ngân hàng Nông nghiệp huyện Trảng Bom thuê đặt phòng giao dịch

Văn phòng cho thuê với thiết kế rộng rãi với nhiều tiện nghi như hệ thống cấp nước, máy lạnh, hệ thống chiếu sáng...phù hợp cho việc mở văn phòng làm việc, Ngân hàng, Hải quan và các dịch vụ khác nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng trong và ngoài nước.

Tọa lạc tại KCN Bàu xéo, cạnh QL 1A văn phòng được thiết kế bao gồm các diện tích với giá cả hợp lý:

- Diện tích 16 m<sup>2</sup> (tầng trệt): 10 USD – 12 USD/m<sup>2</sup>;
- Diện tích 64 m<sup>2</sup> (tầng trệt): 10 USD – 12 USD/m<sup>2</sup>.

(Ghi chú: giá trên chưa bao gồm VAT, bao gồm cấp nước, máy lạnh, chiếu sáng, không bao gồm điện năng tiêu thụ)

**c. Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ KCN Bàu Xéo**

Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ KCN Bàu Xéo có vị trí ở Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích là 38,5398 ha. Đây là nơi có vị trí địa lý thuận lợi vì nằm cạnh KCN Bàu Xéo, trên tuyến đường đi sân bay quốc tế Long Thành; phía Đông giáp tuyến đường đi vào xã Đồi 61 và đi sân bay quốc tế Long Thành (lộ giới 45m), phía Tây và Nam giáp khu dân cư thị trấn Trảng Bom, phía bắc giáp Quốc lộ 1A. Khoảng cách đến các vị trí trọng điểm tương đối gần, cách trung tâm Thị trấn Trảng Bom khoảng 1km, cách nhà ga xe lửa Quảng Biên khoảng 2 km và các sân bay Quốc tế Long Thành khoảng 20 km.

Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo được quy hoạch với nhiều loại hình nhà ở và cơ sở hạ tầng hiện đại bao gồm: nhà chung cư, nhà liên kế, nhà biệt thự và các loại hình dịch vụ như: trung tâm thương mại, rạp chiếu phim, sân vận động, nhà hàng, trạm y tế, trường học, trường dạy nghề, nhà văn hóa, nhà trẻ, công viên,... được phân theo tỷ lệ như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số căn hộ
A/	<b>ĐẤT Ở</b>		<b>179.654,4</b>	<b>46,62</b>	<b>3.642</b>
I	<b>ĐẤT Ở KINH DOANH</b>		<b>75.338,4</b>	<b>41,94</b>	<b>708</b>
1.	Nhà liên kế	LK	62.327,0	82,73	650

2.	Nhà biệt thự	BT	13.011,4	17,27	58
<b>II</b>	<b>NHÀ CHUNG CƯ XÃ HỘI</b>	<b>CC1A</b>	<b>34.994,2</b>	<b>19,48</b>	<b>960</b>
<b>III</b>	<b>NHÀ C/CƯ CHO C/NHÂN</b>		<b>69.321,8</b>	<b>38,59</b>	<b>1.900</b>
1.	Nhà chung cư cho công nhân	CC1B	7.762,8	11,20	210
2.	Nhà chung cư cho công nhân	CC2	41.109,0	59,30	1.130
3.	Nhà chung cư cho công nhân	NC2	20.450,0	29,50	634
<b>B/</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ (CẤP KHU VỰC)</b>	<b>C</b>	<b>39.692,2</b>	<b>10,30</b>	
1.	Trung tâm dịch vụ	C1	10.121,4		
2.	Nhà văn hóa	C2	5.960,9		
3.	Phòng khám đa khoa	C3	3.502,6		
4.	Nhà hàng khách sạn	C4	4.725,5		
5.	Công trình thương mại dịch vụ	C5	4.019,8		
6.	Bưu điện	C6	717,8		
7.	Trường dạy nghề	C7	10.644,2		
<b>C/</b>	<b>ĐẤT CÔNG CỘNG - DỊCH VỤ (CẤP KHU Ỏ)</b>	<b>C</b>	<b>12.369,0</b>	<b>3,21</b>	
1.	Trường mầm non	C8	8.975,5		
2.	Cửa hàng thương mại dịch vụ	C10- C11	3.393,5		
<b>D/</b>	<b>ĐẤT CÂY XANH</b>	<b>CX</b>	<b>42.764,7</b>	<b>11,10</b>	
1.	Cây xanh công viên		34.571,0		
2.	Cây xanh cách ly		8.193,7		
<b>E/</b>	<b>ĐẤT GIAO THÔNG</b>		<b>110.917,7</b>	<b>28,78</b>	
1.	Giao thông động		107.091,9		
2.	Giao thông tĩnh (bãi đậu xe)	C9	3.825,8		
	<b>TỔNG KHU ĐẤT</b>		<b>385.398</b>	<b>100</b>	<b>3.642</b>

Cơ sở hạ tầng Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ KCN Bàu Xéo được quy hoạch hiện đại, theo đó hệ thống giao thông được quy hoạch theo dạng ô cờ, để có thể giao thông thuận tiện, an toàn và dễ dàng bố trí các công trình xây dựng:

- Đặc biệt tuyến đường nối KCN Bàu Xéo với QL 1A có lộ giới 25m, lòng đường 17m, vỉa hè 2 x 4m.
- Đường 4B, 7B, 9B, 11B có lộ giới 68m, dải cây xanh giữa 20m, lòng đường chính 2x9m, dải phân cách hai bên 2x3m, lòng đường phụ 4m, dải phân cách 3m, vỉa hè 2x8m.
- Hệ thống đường giao thông của KCN Bàu Xéo được gắn kết đồng bộ với các dự án lân



cận và thị trấn Trảng Bom.

Ngoài ra, Công ty còn quy hoạch các hệ thống như:

- Hệ thống thoát nước mưa: xây dựng mới hoàn toàn và tách riêng với hệ thống thoát nước thải, theo hướng thoát qua và nhập chung vào hệ thống thoát nước của KCN Bàu Xéo.
- Hệ thống cấp nước: được quy hoạch theo thành mạng vòng. Đối với khu nhà chung cư có bố trí các hệ thống tăng áp cục bộ, tại các ngã 3, ngã 4 đều có bố trí trụ chữa cháy.  
Nguồn nước cung cấp cho khu Trung tâm dịch vụ được lấy từ nhà máy nước Thiện Tân có công suất hiện tại là 100.000 m<sup>3</sup>/ngày, thông qua đường ống chuyển tải D500 cung cấp cho KCN Bàu Xéo.
- Hệ thống cấp điện: Được cung cấp từ nguồn điện quốc gia qua tuyến trung thế 22KV, được lấy từ trạm 110/22KV và được thiết kế đi ngầm nhằm đảm bảo an toàn cấp điện cũng như tạo độ thẩm mỹ cho khu Trung tâm dịch vụ.
- Thông tin liên lạc: Sẽ được ghép nối vào mạng viễn thông của Bưu điện tỉnh Đồng Nai.

Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo sẽ là một đô thị thu nhỏ gắn liền với đô thị Trảng Bom, góp phần đẩy nhanh chuyển dịch cơ cấu kinh tế tại địa phương, cải thiện đời sống nhân dân trong vùng và quá trình đô thị hóa tại tỉnh Đồng Nai. Bên cạnh việc đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho cộng đồng dân cư, giải quyết nhu cầu về nhà ở cho người lao động, chuyên gia đang làm việc tại KCN Bàu Xéo và các KCN lân cận, khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo còn là nơi đáp ứng tốt nhất các nhu cầu ăn nghỉ, vui chơi giải trí, khám sức khỏe và học nghề của cư dân.

Dự án Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo được Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt tại Quyết định số 32/QĐ-HĐQT ngày 24/4/2015 và được Ủy Ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai giao đất tại Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 24/02/2009 và điều chỉnh Quyết định giao đất số 2603/QĐ-UBND ngày 31/08/2015. Công ty cũng đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch, thay đổi diện tích xây dựng nhà chung cư, nhà liên kề và nhà biệt thự. Việc điều chỉnh quy hoạch này đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tại Quyết định số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014.

Hiện nay, Công ty đã hoàn tất xong việc đền bù giải tỏa và hoàn tất việc điều chỉnh thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật và thiết kế cơ sở dự án nhà chung cư cho công nhân tại Khu Trung tâm dịch vụ tại văn bản số 2106/SXD-QLHĐXD ngày 15/7/2016 của Sở Xây dựng. Đồng thời đang thực hiện điều chỉnh thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình hạ tầng kỹ thuật Khu Trung tâm Dịch vụ thuộc Dự án phát triển khu nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, Đồng Nai nhằm chuẩn bị tiến hành xây dựng các hạng mục hạ tầng của Dự án. Công ty đang thực hiện thủ tục lựa chọn nhà thầu tư vấn lập thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán công trình khu chung cư phục vụ công nhân để

trình Sở xây dựng thẩm định và đang chuẩn bị trình Sở xây dựng thẩm định thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật để cấp phép xây dựng triển khai thi công hạ tầng vào quý 1 năm 2017. Dự kiến năm 2021 dự án hoàn thành.

### Doanh thu sản phẩm/dịch vụ qua các năm

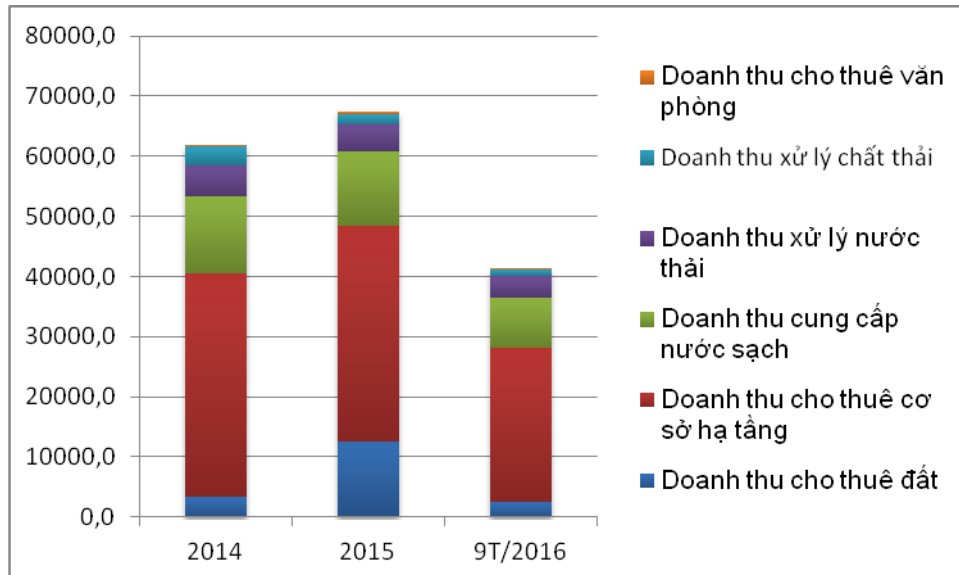
#### Cơ cấu Doanh thu thuần của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Hoạt động	Năm 2014		Năm 2015		9 Tháng đầu năm 2016	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Doanh thu cho thuê đất	3.272.573.065	5,29	12.542.443.446	18,61	2.529.388.097	6,12
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	37.194.286.557	60,08	35.964.780.339	53,36	25.625.577.850	62
Doanh thu cung cấp nước sạch	12.776.830.150	20,64	12.305.770.500	18,26	8.420.587.500	20,37
Doanh thu xử lý nước thải	5.234.168.027	8,46	4.574.565.525	6,79	3.436.338.035	8,31
Doanh thu xử lý chất thải	3.105.755.500	5,02	1.710.359.000	2,54	1.101.075.500	2,66
Doanh thu cho thuê văn phòng	319.293.240	0,52	300.000.000	0,45	225.000.000	0,54
<b>Tổng cộng</b>	<b>61.902.906.539</b>	<b>100</b>	<b>67.397.918.810</b>	<b>100</b>	<b>41.337.966.982</b>	<b>100</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất

#### Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty



Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Q3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất

Hoạt động kinh doanh của Công ty tăng trưởng đều qua các năm, về cơ cấu doanh thu, Doanh thu từ hoạt động cho thuê đất và cơ sở hạ tầng chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu thuần, tiếp theo là Doanh thu từ hoạt động cung cấp nước sạch và phần còn lại là Doanh thu từ hoạt động xử lý nước thải, cho thuê đất, xử lý chất thải và cho thuê văn

phòng

Nhìn chung, trong các năm qua doanh thu đến từ các hoạt động tương đối ổn định, doanh thu thuần năm 2015 tăng trưởng nhẹ so với 2014, tăng từ 61,9 tỷ đồng lên 67,4 tỷ đồng (tăng 8,9%). Trong đó, doanh thu đến từ tiền thuê đất tăng trưởng vượt bậc, gấp 4 lần năm 2014 do năm 2015 Công ty hoàn tất thủ tục chuyển đổi một phần diện tích đất (46.747,5 m<sup>2</sup>) từ hình thức trả tiền thuê đất hàng năm sang hình thức trả tiền thuê đất một lần (42 năm) cho cả thời gian thuê đất của một nhà đầu tư, cụ thể đối với diện tích đất này nhà đầu tư được nhà nước cấp sổ đỏ và Công ty không phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm đối với nhà nước. Doanh thu từ các hoạt động còn lại giảm nhẹ so với năm 2014.

Chín tháng đầu năm 2016, doanh thu thuần đạt 41,33 tỷ đồng, giảm nhẹ 0,7% so với Doanh thu cùng kỳ năm ngoái (Doanh thu thuần 09 tháng đầu năm 2015 đạt 41,72 tỷ đồng). Doanh thu từ hoạt động cung cấp nước sạch giảm nhẹ do trong năm 2015 và 09 tháng đầu năm 2016, nhu cầu sử dụng nước sạch và xử lý nước thải của các nhà đầu tư trong KCN Bàu Xéo giảm so với cùng kỳ, do có một số Doanh nghiệp tình hình sản xuất kinh doanh gặp khó khăn nên đã giảm nhu cầu sử dụng nước sạch và một doanh nghiệp ngừng sản xuất từ tháng 07/2016, dẫn đến lượng nước sạch và nước thải giảm so với cùng kỳ.

#### .Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty

*Đơn vị tính: đồng*

Hoạt động	Năm 2014		Năm 2015		9 Tháng đầu năm 2016	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	%/DTT
Cho thuê đất	2.548.641.548	4,12%	4.030.295.676	5,98%	1.806.343.483	4,37%
Cho thuê cơ sở hạ tầng	29.210.170.717	47,19%	27.624.571.746	40,99%	18.337.191.730	44,36%
Cung cấp nước sạch	1.573.720.452	2,54%	997.019.276	1,48%	430.862.185	1,04%
Xử lý nước thải	2.229.907.345	3,60%	833.276.208	1,24%	614.101.311	1,49%
Xử lý chất thải	263.498.642	0,43%	110.531.842	0,16%	74.431.519	0,18%
Cho thuê văn phòng	319.293.240	0,52%	300.000.000	0,45%	225.000.000	0,54%
<b>Tổng cộng</b>	<b>36.145.231.944</b>	<b>58,39%</b>	<b>33.895.694.748</b>	<b>50,29%</b>	<b>21.487.930.228</b>	<b>51,98%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất*

Tương tự như Doanh thu thuần, trong các năm qua Lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê đất và hoạt động cơ sở hạ tầng có sự tăng trưởng ổn định và chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty. Hoạt động cho thuê cơ sở hạ tầng đem lại hiệu quả kinh tế cao với biên lợi gộp luôn đạt trên 40%, giá cho thuê ổn định, giá vốn hàng bán không có biến động là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến sự tăng trưởng về lợi nhuận gộp từ những hoạt động kể trên. Lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, xử lý chất thải và cho thuê văn phòng chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu lợi nhuận của Công

ty.

Trong 09 tháng đầu năm 2016, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là khả quan, các mảng hoạt động đều có mức lợi nhuận tương đối tốt.

## 5.2. Nguyên vật liệu

### 5.2.1. Nguồn nguyên liệu:

Nhân tố đầu vào quan trọng nhất trong hoạt động đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN nói chung và của Công ty Cổ phần Thống Nhất là đất sạch đã hoàn thiện xây dựng hạ tầng. Do vậy, giá đền bù giải tỏa mặt bằng là một nhân tố quan trọng trong cơ cấu chi phí của Công ty. Giá đền bù giải tỏa được xác định dựa trên khung giá do UBND tỉnh ban hành hàng năm.

**Bảng cân bằng đất tại KCN Bàu Xéo**

STT	Hạng mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy	3.280.806	65,63
2	Đất kỹ thuật	177.697	3,55
3	Đất kho bãi	83.649	1,67
4	Đất nhà điều hành - dịch vụ	174.377	3,49
5	Cây xanh	638.758	12,78
6	Đất giao thông	643.370	12,87
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.998.657</b>	<b>100</b>

### **Ghi chú:**

- *Đất kho bãi: Được dùng để lưu giữ, trung chuyển hàng hóa , ...*
- *Đất nhà điều hành - dịch vụ: Được bố trí tại khu vực phía Nam khu 1, giáp QL 1A, nhằm thu hút các ngành nghề dịch vụ như: Showroom, sửa chữa ô tô, ...*

Bên cạnh đó, còn có hoạt động cung cấp nước sạch. Giá nước sạch đầu vào của Công ty cổ phần Thống Nhất được xác định theo Quyết định số 20/2014/QĐ-UBND ngày 23/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc ban hành giá cung cấp nước máy trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

### 5.2.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Nhìn chung trong thời gian qua, chi phí đền bù khá ổn định và chưa có biến động lớn làm ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng trong thời gian qua còn khá chậm. Hiện tại, Công ty đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng được khoảng 96% diện tích đất KCN Bàu Xéo. Số diện tích còn lại khoảng 21ha vẫn đang thực hiện công tác đền bù và giải phóng mặt bằng, tuy nhiên đang gặp rất nhiều khó khăn trong việc vận động các hộ dân nhận tiền bồi thường, ngoài ra còn có một số hộ dân khiếu kiện kéo dài với lý do: đơn giá bồi thường thấp, sai lệch về diện tích thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xin mua lô đất tái định cư. Hiện Công ty đã và đang

phối hợp với chính quyền địa phương nhiều lần tổ chức đối thoại nhưng vẫn không có hiệu quả nên trong thời gian sắp tới sẽ tiến hành các biện pháp hành chính theo quy định.

### 5.2.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận:

Một thuận lợi không nhỏ trong quá trình xây dựng và hoạt động của Thống Nhất là nền đất của KCN Bàu Xéo. Đây là khu vực có nền đất ổn định, địa hình tương đối bằng phẳng, do vậy công tác san lấp mặt bằng được thuận lợi về mặt thời gian và chi phí. Mặt khác, diện tích cho thuê đất tại KCN Bàu Xéo đã lấp tương đối đầy (*khoảng hơn 88%*) và các công trình cơ sở hạ tầng phụ trợ (*hệ thống xử lý nước thải, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống giao thông nội bộ, hệ thống điện, ...*) đã cơ bản hoàn tất.

Hơn nữa, Công ty đã làm việc và tạo được mối quan hệ tốt với các đơn vị như Công ty Điện lực Trảng Bom, Công ty TNHH 1 thành viên Xây dựng và Cấp nước Đồng Nai, Bru điện Đồng Nai,.. nên thuận lợi trong việc xây dựng cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ trong KCN.

Với những phương pháp dự phòng chi phí hợp lý, nhìn chung Công ty đã tạo được sự bình ổn nhất định về chi phí hoạt động đầu vào. Do đó, sự biến động về giá cả nguyên vật liệu không gây ảnh hưởng lớn đến doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

## 5.3. Chi phí sản xuất

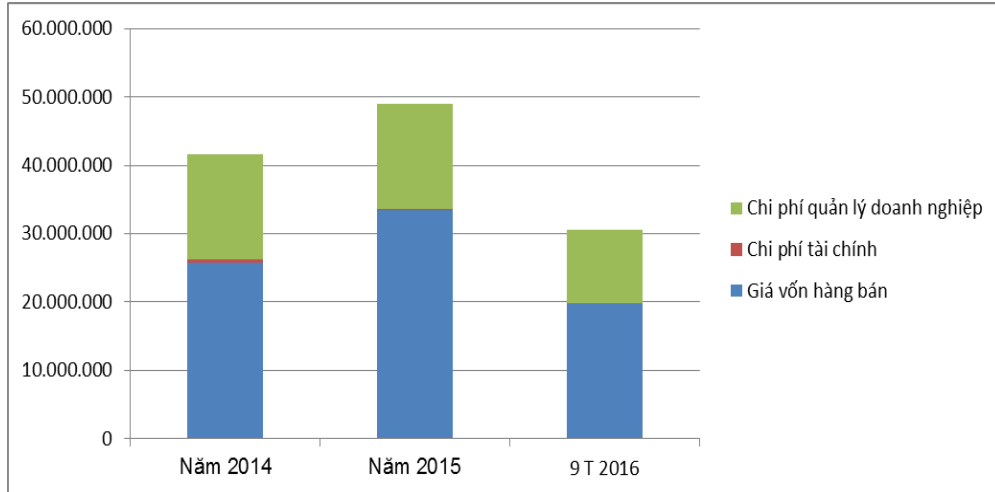
### Cơ cấu chi phí của Công ty Cổ phần Thống Nhất

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		9 Tháng đầu năm 2016	
	Giá trị	%DTT (%)	Giá trị	%DTT (%)	Giá trị	%DTT (%)
Giá vốn hàng bán	25.757.674.595	41,61	33.502.224.062	49,71	19.850.036.754	48,02
Chi phí tài chính	529.875.333	0,86	84.505.309	0,13	34.770	0,0001
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.264.334.362	24,66	15.340.579.011	22,76	10.750.704.521	26,01
<b>Tổng chi phí</b>	<b>41.551.884.290</b>	<b>67,12</b>	<b>48.927.308.382</b>	<b>72,59</b>	<b>30.600.776.045</b>	<b>74,03</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC quyết toán Quý 3/2016 của CTCP Thống Nhất

### Cơ cấu chi phí



*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC quyết toán Quý 3/2016 của CTCP Thống Nhất*

Tỷ lệ Tổng chi phí/Doanh thu thuần của Công ty có sự tăng nhẹ qua các năm, tỷ lệ này năm 2014, 2015 và 09 tháng đầu năm 2016 lần lượt là 67,12%; 72,59% và 74,03%. Công ty chú trọng đầu tư vào những hạng mục hạ tầng cấp bách, không đầu tư dàn trải khi chưa có nhà đầu tư thuê lại đất. Hơn nữa, ở thời điểm hiện tại, Công ty chưa có các hạng mục đầu tư lớn, đủ gây biến động mạnh về chi phí. Chi phí của Công ty hầu hết bao gồm các loại chi phí thông thường như: chi phí nhân công, chi phí đền bù, chi phí san nền,... Những chi phí thông thường này có xu hướng tăng tương ứng với tỷ lệ tăng doanh thu.

Về cơ cấu chi phí, Chi phí giá vốn hàng bán và Chi phí quản lý doanh nghiệp lần lượt là những loại chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí của Công ty với tỷ trọng hơn 97% tổng chi phí. Do không phụ thuộc vào nguồn vốn tín dụng nên Chi phí tài chính của Công ty được duy trì ở mức thấp và chiếm tỷ trọng rất nhỏ trong tổng chi phí.

Công ty ko có chi phí bán hàng do hoạt động kinh doanh của Công ty là cung cấp dịch vụ.

#### 5.4. Trình độ công nghệ

KCN Bàu Xéo được Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở và Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết, theo đó việc xây dựng mạng lưới công trình hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp đảm bảo tính thống nhất với mặt bằng quy hoạch chung toàn khu vực.

KCN được ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại (trạm cung cấp đường truyền ADSL tốc độ cao), có cơ sở hạ tầng hiện đại, hệ thống giao thông đáp ứng được trọng tải lớn; nhằm giúp cho việc vận chuyển hàng hóa được thuận tiện hơn.

Công ty đã xây dựng nhà máy xử lý nước thải tập trung đảm bảo tiêu chuẩn về xử lý nước

thải theo quy chuẩn Việt Nam 24:2009/BTNMT ban hành tại Thông tư số 25/2009/TT-BTNMT. Hệ thống xử lý nước thải của Công ty nhận nước thải từ các nhà máy trong khu công nghiệp (loại C); xử lý và thải ra môi trường nước đã xử lý đạt loại A.

Với mục tiêu phát triển KCN Bàu Xéo thành một khu công nghiệp hiện đại, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các nhà đầu tư, Công ty Cổ phần Thống Nhất đã quy hoạch và xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng với các tiêu chuẩn như:

- Hệ thống giao thông: Hầu hết các tuyến đường nội bộ KCN Bàu Xéo được thiết kế có kích thước lòng đường: 10,5m, trọng tải tối đa 30 tấn. Đặc biệt tuyến đường nối KCN Bàu Xéo với QL 1A có lộ giới 25m, lòng đường 17m, vỉa hè 2 x 4m. Đường 4B, 7B, 9B, 11B có lộ giới 68m, giải cây xanh giữa 20m, lòng đường chính 2x9m, dải phân cách hai bên 2x3m, lòng đường phụ 4m, giải phân cách 3m, vỉa hè 2x8m. Hệ thống đường giao thông của KCN Bàu Xéo được gắn kết đồng bộ với các dự án lân cận và thị trấn Trảng Bom.
- Hệ thống cấp nước: Nguồn nước cấp cho KCN Bàu Xéo có công suất giai đoạn 1 là 8.000m<sup>3</sup>/ngày-đêm, được cung cấp từ nhà máy nước Thiện Tâm có công suất 100.000m<sup>3</sup>/ngày-đêm. Hệ thống cấp nước nội bộ đảm bảo công suất và đầu nối trực tiếp với các nhà đầu tư.
- Hệ thống cấp điện: Được cung cấp từ trạm biến áp có công suất 110/22Kv (126MVA).
- Hệ thống thông tin liên lạc: Được ghép nối vào hệ thống viễn thông của huyện Trảng Bom.
- Hệ thống xử lý nước thải: Nước thải từ các nhà đầu tư trong KCN được thu gom về nhà máy xử lý nước thải tập trung của KCN Bàu Xéo có công suất giai đoạn 1 là 4.000m<sup>3</sup>/ngày, sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận sông Thao.

Với hệ thống cơ sở hạ tầng và quy trình hoàn chỉnh, KCN Bàu Xéo đã bước đầu thành công trong việc xây dựng và thu hút các nhà đầu tư trong thời gian thuê lâu dài. Điều này giúp các doanh nghiệp khi tham gia thuê đất tiết kiệm được chi phí xây dựng, tiền thuê đất cũng như giảm thiểu thời gian đầu tư vào cơ sở hạ tầng.

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

### Phối cảnh nhà ở công nhân tại Khu Trung tâm Dịch vụ



PHỐI CẢNH TOÀN KHU



PHỐI CẢNH NỘI THẤT



PHỐI CẢNH GÓC CÔNG VIÊN



PHỐI CẢNH MẶT ĐỨNG



#### **a. Nhà ở công nhân:**

Những năm gần đây, huyện Trảng Bom được đánh giá là một trong những huyện có tốc độ phát triển công nghiệp nhanh nhất của tỉnh Đồng Nai. Song song với quá trình công nghiệp hóa là sự chuyển dịch về cơ cấu sử dụng đất từ nông nghiệp sang công nghiệp, sự phát triển nhanh của các khu công nghiệp tập trung, các khu dân cư và mạng lưới giao thông liên kết với các vùng trọng điểm trong tỉnh, bên cạnh là sự tăng nhanh về lao động nhập cư. Trước tình hình đó, vấn đề nhà ở cho người lao động là một yêu cầu bức thiết đối với chính quyền địa phương cũng như người sử dụng lao động. Để giải quyết một phần vấn đề nêu trên, góp phần phát triển quỹ nhà ở tại địa phương và đáp ứng các dịch vụ khác, Công ty Cổ phần Thống Nhất đang triển khai đầu tư dự án nhà ở công nhân tại khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo.

#### **b. Xây dựng nhà xưởng cho thuê**

Trong thời gian qua, tại KCN Bàu Xéo chủ yếu tập trung vào việc cho thuê lại đất để nhà đầu tư xây dựng nhà xưởng và triển khai dự án. Tuy nhiên, trong quá trình tiếp thị cho thuê đất, Công ty nhận thấy bên cạnh đối tượng khách hàng có nhu cầu thuê đất để xây dựng nhà máy thì còn có một số đối tượng khách hàng có nhu cầu thuê nhà xưởng xây sẵn để có thể đi vào sản xuất liền, rút ngắn thời gian xây dựng công trình.

Xuất phát từ nhu cầu của thị trường và năng lực tài chính của bản thân, Công ty Cổ phần Thống Nhất đang có kế hoạch mở rộng thêm lĩnh vực kinh doanh này và đang xin ý kiến của Hội đồng quản trị quyết định đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng cho thuê với diện tích 19.161 m<sup>2</sup> từ năm 2017.

#### **c. Hợp tác liên doanh liên kết thành lập Công ty mới**

Để mở rộng quy mô đầu tư cũng như đa dạng hóa ngành nghề trong kinh doanh Công ty đang chú trọng tìm kiếm các nhà đầu tư hợp tác liên doanh liên kết thành lập các Công ty về các lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp và nhà ở, v.v...

### **5.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

Khi khách hàng đầu tư vào KCN, sẽ được các phòng chức năng giới thiệu các quy định về quản lý xây dựng trong KCN. Khi nhà đầu tư triển khai thi công xây dựng, phòng Quản lý hạ tầng sẽ phối hợp cùng khách hàng để thực hiện đồng bộ các hạng mục hạ tầng của KCN, theo dõi, giám sát để không làm ảnh hưởng đến hạ tầng chung của KCN.

- Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng: ISO 9001:2008

- Bộ phận kiểm tra chất lượng của công ty: Phòng Đầu tư Kinh doanh, Phòng Hành chính Tổng hợp

### **5.7. Hoạt động Marketing**

Công ty luôn chú trọng quảng bá sản phẩm của đơn vị thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, các mối quan hệ với các đơn vị hợp tác kinh doanh. Với mục tiêu nâng cao chất

lượng dịch vụ và đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, Công ty hiện đang xây dựng chính sách Marketing hướng tới sự phù hợp cho từng đối tượng phục vụ.

**a. Phân khúc thị trường và khách hàng mục tiêu**

KCN Bà Xéo có vị trí thuận lợi về mặt giao thông nằm sát tuyến đường huyết mạch QL 1A thuận tiện cho việc kết nối giao thông giữa 2 miền Nam Bắc và Đông Nam Bộ, ngoài ra với vị trí gần cảng biển, sân bay, đường sắt đáp ứng mọi nhu cầu vận chuyển hàng hoá của doanh nghiệp.

Bên cạnh các hạng mục hạ tầng KCN được triển khai đồng bộ hiện đại, Công ty còn chú trọng xây dựng các sản phẩm phụ nhằm làm gia tăng tiện ích cho nhà đầu tư như: Khu trung tâm dịch vụ phục vụ cho người lao động làm việc tại các doanh nghiệp trong KCN Bà Xéo, cấp nước sạch với công suất 8.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và Nhà máy xử lý nước thải 4.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm, các dịch vụ hỗ trợ tư vấn đầu tư...

Với các đặc tính nêu trên, KCN Bà Xéo lựa chọn và nhắm đến là các khách hàng: các Công ty trong nước và nhà đầu tư nước ngoài. Công ty xác định đó là những khách hàng tiềm năng để tập trung tiếp thị và vận động thu hút đầu tư vào KCN. Công ty thường xuyên trao đổi với các doanh nghiệp đã đầu tư vào KCN Bà Xéo nhằm hỗ trợ các vấn đề phát sinh liên quan, nắm bắt nhu cầu của các doanh nghiệp đã đầu tư vào KCN cần mở rộng thêm nhà xưởng hoặc thuê thêm đất với phương thức thanh toán linh hoạt và có nhiều chính sách ưu đãi.

**b. Chính sách giá cả:** Chính sách giá cả được xây dựng trên cơ sở:

- *Đảm bảo nguyên tắc giá cả phù hợp:* Nguồn thu đủ bù đắp chi phí đầu tư nhằm cung cấp sản phẩm chất lượng cho khách hàng và đạt được mức lợi nhuận hợp lý cho Công ty. Chính sách giá của Công ty luôn gắn liền với mục tiêu gia tăng lợi thế cạnh tranh cho khách hàng: giao đất đúng thời hạn với hạ tầng kỹ thuật chất lượng để các nhà đầu tư có thể triển khai công tác xây dựng, nhanh chóng thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó là việc mạnh dạn đầu tư để tạo ra các tiện ích phục vụ cho các nhà đầu tư như hệ thống cấp điện, cấp nước từ nhiều nguồn, xây dựng nhà lưu trú công nhân và các hạ tầng xã hội khác,... nhằm trực tiếp và gián tiếp tạo thuận lợi trong quá trình sản xuất, kinh doanh, giảm chi phí đầu vào cho các nhà đầu tư. Chính sách này nhằm hỗ trợ các nhà đầu tư tại KCN Bà Xéo có thể tạo ra sản phẩm chất lượng cao với giá thành sản xuất hợp lý để có thể đạt được lợi thế cạnh tranh trên thị trường. Phân tích các yếu tố quyết định giá cả của bất động sản công nghiệp như: lợi thế vị trí, lợi thế về hạ tầng xã hội bên ngoài KCN, các tiện ích, vị thế cạnh tranh...;
- *So sánh, phân tích giá cả của các đối thủ cạnh tranh:* Để tạo tính linh hoạt trong thanh toán, Công ty áp dụng chính sách thu tiền thuê đất theo hình thức trả hàng năm hoặc trả một lần cho toàn bộ thời gian thuê nhằm đảm bảo khả năng thanh toán của các nhà đầu tư. Giá thuê đất tại KCN Bà Xéo thấp hơn so với các KCN lân cận nên rất hấp dẫn đối với nhà đầu tư, ngoài ra thời gian thực hiện dự án còn lại cao hơn các đối thủ cạnh tranh khác,

do đó yếu tố về giá cả và thời gian đầu tư tại KCN Bàu Xéo rất thuận lợi khi thu hút đầu tư vào KCN.

- *Phân biệt giá đối với các lô đất có lợi thế vị trí, lợi thế giao thông thủy,...*: Công ty áp dụng một mức giá thuê đất chung cho toàn bộ lô đất trong KCN Bàu Xéo vì các lô đất trong KCN được quy hoạch và bố trí một cách hợp lý đảm bảo khả năng lưu thông và sử dụng các dịch vụ khác trong KCN được thuận tiện.
- *Công ty theo dõi điều chỉnh tăng giá thuê đất, nhà xưởng theo từng thời kỳ tùy theo tình hình thu hút đầu tư.* Tuy nhiên, số lần điều chỉnh không nhiều và mức dao động không lớn như những năm trước để giữ sức cạnh tranh với các khu công nghiệp khác trên địa bàn tỉnh và khu vực lân cận. Đồng thời, Công ty cũng áp dụng chế độ khuyến mãi để tăng sự phong phú trong phương thức thanh toán nhằm thu được tiền sớm để tập trung nguồn vốn đầu tư.

### **c. Chính sách khuyến trương:**

Phòng Đầu tư Kinh doanh chịu trách nhiệm chính trong việc tìm kiếm, cung cấp thông tin và đàm phán với khách hàng. Quá trình này thực hiện theo 2 hướng:

- *Chiến lược hút:* Sử dụng các công cụ Marketing thu hút, khơi gợi các nhu cầu của khách hàng. Qua đó, khách hàng sẽ tìm đến KCN Bàu Xéo như là tìm đến một địa điểm đầu tư hiệu quả.
- *Chiến lược đẩy:* Các nhân viên bán hàng sẽ trích lọc danh sách các khách hàng tiềm năng, gửi thư ngỏ, brochure, gọi điện trực tiếp để trao đổi với khách hàng, tìm kiếm và tiếp cận khách hàng qua Internet.

Công ty thực hiện việc quảng bá thương hiệu thông qua các khách hàng hiện hữu bằng cách nỗ lực để đáp ứng tối đa các nhu cầu của khách hàng cung cấp chất lượng dịch vụ tốt nhất. Một số biện pháp trong chiến lược quảng bá thương hiệu của Công ty như sau:

- Xây dựng ấn tượng tốt đối với khách hàng trong việc tiếp và làm việc với nhiều đoàn khách lớn đến tìm hiểu về cơ hội kinh doanh và đầu tư.
- Tham gia hội chợ triển lãm các khu chế xuất và công nghiệp trong cả nước; Gửi thông tin giới thiệu KCN đến Hội chợ đầu tư và triển lãm đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam.
- Tham gia các đoàn xúc tiến đầu tư do VCCI, Sở Kế hoạch Đầu tư, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai, Ban Quản lý các KCN Đồng Nai tổ chức ở nước ngoài: Mỹ, Châu Âu, Nhật, Hàn Quốc,... và một số nước khác.
- Duy trì và mở rộng mối quan hệ tốt với các tổ chức, hiệp hội thương mại và Ban Quản lý các KCN nhằm giới thiệu thu hút khách hàng đầu tư vào KCN Bàu Xéo.
- Tăng cường cung cấp các dịch vụ mới và tích cực hỗ trợ khách hàng trước và sau đầu tư; củng cố kiến thức cho đội ngũ tư vấn đầu tư, cập nhật kiến thức pháp luật thường xuyên, tạo điều kiện cho nhân viên của Công ty tham gia các khóa học nâng cao chuyên môn, nghiệp vụ v.v....

## 5.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

### - Logo của Công ty



- **Về hình dáng:** Logo mang hình dáng của một viên kim cương thể hiện sự bền vững và thống nhất, 03 khối vuông thể hiện 03 sáng lập viên; là biểu tượng của xây dựng công nghiệp thuộc hoạt động của khu công nghiệp, thể hiện việc đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng phục vụ cho sản xuất công nghiệp.
- **Về màu sắc:** Màu đỏ thể hiện cho sự chiến thắng, màu xanh thể hiện màu của bầu trời, của thiên nhiên với môi trường xanh sạch nói lên sự quan tâm của đơn vị với môi trường.
- **Nhãn hiệu logo đã được đăng ký bản quyền:** Biểu tượng logo của Công ty cổ phần Thông Nhất đã được Cục sở hữu trí tuệ cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số 69882 (cấp theo Quyết định số A1032/QĐ-ĐK ngày 07/02/2006).

## 5.9. Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện

TT	Tên Khách hàng	Số hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Ngày ký Hợp đồng	Thời hạn hợp đồng	Loại hợp đồng
1	Công ty trách nhiệm hữu hạn Pou Sung Việt Nam	07/HĐSDHT -CPTN	22.508.640.000	19/9/2012	7/03/2055	Sử dụng hạ tầng
		06/HĐTĐ -CPTN	07 USD/m <sup>2</sup> /50 năm	19/9/2012	7/03/2055	Thuê đất
2	Công ty trách nhiệm hữu hạn Shing Mark Vina	07/HĐSDHT -CPTN	11.854.235.836	29/3/2013	5/03/2054	Sử dụng hạ tầng
		10/HĐTĐ -CPTN	07 USD/m <sup>2</sup> /50 năm	19/12/2008	03/2054	Thuê đất
3	Công ty trách nhiệm hữu hạn San Lim Furniture Việt Nam	26/HĐSDHT -CPTN	1,035 USD/m <sup>2</sup> /năm	14/11/2011	27/11/2051	Sử dụng hạ tầng
		11/HĐTĐ -CPTN	4.542.750.000	06/9/2013	29/12/2056	Thuê đất
4	Công ty cổ phần Chăn nuôi C.P VN - CN SXKD thức ăn chăn nuôi	19/HĐSDHT -CPTN	1,035 USD/m <sup>2</sup> /năm	16/9/2011	11/03/2043	Sử dụng hạ tầng
5	Công ty cổ phần Chăn nuôi C.P VN - CN đông lạnh	20/HĐSDHT -CPTN	1,035 USD/m <sup>2</sup> /năm	16/9/2011	22/7/2046	Sử dụng hạ tầng
6	Công ty trách nhiệm hữu hạn Woosung Việt Nam	17/HĐSDHT -CPTN	1,035 USD/m <sup>2</sup> /năm	16/9/2011	22/01/2052	Sử dụng hạ tầng
7	Công ty trách nhiệm hữu hạn Nông nghiệp E.H	23/HĐSDHT -CPTN	1,035 USD/m <sup>2</sup> /năm	04/10/2011	07/02/2051	Sử dụng hạ tầng

	Việt Nam					
8	Công ty trách nhiệm hữu hạn Viet Hsiang	21/HĐSDHT -CPTN	1,035 USD/m <sup>2</sup> /năm	19/9/2011	07/12/2041	Sử dụng hạ tầng
9	Công ty cổ phần Sao Việt	01/HĐSDHT-CPTN	0,7 USD/m <sup>2</sup> /năm	14/5/2013	17/01/2053	Sử dụng hạ tầng
		02/HĐSDHT-CPTN	0,7 USD/m <sup>2</sup> /năm	14/5/2013	17/01/2053	Sử dụng hạ tầng
10	Công ty trách nhiệm hữu hạn An Thiên Lý	03/HĐSDHT-CPTN	0,75 USD/m <sup>2</sup> /năm	30/12/2013	4/3/2053	Sử dụng hạ tầng
11	Công ty trách nhiệm hữu hạn Ooksan Vina	09/HĐTĐ -CPTN	24.780 đồng/m <sup>2</sup> /năm	28/11/2012	12/2056	Thuê đất
12	Công ty trách nhiệm hữu hạn Kỹ Nghệ Stand Dragon	08/HĐTĐ -CPTN	24.780 đồng/m <sup>2</sup> /năm	27/11/2012	12/2056	Thuê đất
13	Viễn thông Đồng Nai	37/HĐTĐ -CPTN	40 USD/m <sup>2</sup> /46 năm	30/12/2010	29/12/2056	Thuê đất
14	Công ty trách nhiệm hữu hạn Buwon Vina	12/HĐTĐ -CPTN	36 USD/m <sup>2</sup> /43 năm.	25/10/2013	15/02/2055	Thuê đất
		13/HĐTĐ -CPTN	40 USD/m <sup>2</sup> /43 năm.	15/11/2013	15/02/2055	Thuê đất
		14/HĐTĐ -CPTN	36 USD/m <sup>2</sup> /42 năm.	06/01/2014	15/02/2055	Thuê đất
		18/HĐTĐ -CPTN	36 USD/m <sup>2</sup> /42 năm.	12/12/2014	15/02/2055	Thuê đất
		20/HĐTĐ -CPTN	38USD/m <sup>2</sup> /40 năm.	01/01/2016	15/02/2055	Thuê đất
15	Công ty trách nhiệm hữu hạn Jooco Dona	16/HĐTĐ -CPTN	36USD/m <sup>2</sup> /42 năm.	26/3/2014	29/12/2056	Thuê đất
		18/HĐTĐ -CPTN	38USD/m <sup>2</sup> /42 năm.	16/11/2015	29/12/2056	Thuê đất
		19/HĐTĐ -CPTN	38USD/m <sup>2</sup> /42 năm.	16/11/2015	29/12/2056	Thuê đất
16	Công ty trách nhiệm hữu hạn Hyundai Tech Vina	17/HĐTĐ -CPTN	36USD/m <sup>2</sup> /42 năm.	28/10/2014	29/12/2056	Thuê đất
17	Công ty trách nhiệm hữu hạn Dệt sợi Zara	21/HĐTĐ -CPTN	38USD/m <sup>2</sup> /41 năm.	01/8/2016	29/12/2056	Thuê đất
18	Công ty trách nhiệm hữu hạn Ô tô Bắc Quang	10/HĐTĐ -CPTN	29.400 đồng/m <sup>2</sup> /năm	26/6/2013	29/12/2056	Thuê đất
19	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát	10/HĐKT -CPTN	16-18 USD/m <sup>2</sup> /tháng	03/11/2008	12/2016	Thuê văn

triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Huyện Trảng Bom					phòng
---	--	--	--	--	-------

Nguồn: Công ty cổ phần Thống Nhất

(\* Hợp đồng sử dụng hạ tầng: là những nhà đầu tư được UBND tỉnh Đồng Nai trực tiếp cho thuê đất từ trước khi hình thành KCN Bàu Xéo. Sau khi Công ty Cổ phần Thống Nhất thành lập và được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Bàu Xéo, những diện tích đất trên được Công ty quản lý. Những nhà đầu tư thuộc diện này nộp tiền thuê đất trực tiếp cho UBND tỉnh, phí quản lý và sử dụng cơ sở hạ tầng do Công ty thu)

## 6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

### 6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong hai (02) năm gần nhất và 9 tháng đầu năm 2016

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015		9 Tháng đầu năm 2016
	Giá trị	Giá trị	% tăng giảm so với năm 2014	Giá trị
Tổng giá trị tài sản	488.122.441.298	494.718.101.882	1,35	494.460.985.673
Vốn chủ sở hữu	132.367.048.723	135.099.459.973	2.06	127.647.312.354
Doanh thu thuần	61.902.906.539	67.397.918.810	8,87	41.337.966.982
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	28.556.184.292	24.933.779.642	(12,69)	13.806.076.365
Lợi nhuận khác	(175.549.571)	242.246.758	-	31.926.286
Lợi nhuận trước thuế	28.380.634.721	25.176.026.400	(11,29)	13.838.002.651
Lợi nhuận sau thuế	24.593.426.018	22.889.375.079	(6,93)	12.675.086.758
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	73,35%	78,81%	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân	18,58%	17,12%	-	9,93%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC quyết toán Quý 3/2016 của CTCP Thống Nhất

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty tương đối ổn định qua các năm, doanh thu thuần năm 2015 tăng 8,87% so với năm 2014 do năm 2015 Công ty hoàn tất thủ tục với nhà nước chuyển đổi một phần diện tích đất (46.747,5 m<sup>2</sup>) từ hình thức trả tiền thuê đất hàng năm sang hình

thức trả tiền thuê đất một lần (42 năm) cho cả thời gian thuê đất của một nhà đầu tư, tuy nhiên năm 2015 do phát sinh tăng chi phí khấu hao do đầu tư mới hạ tầng, dẫn đến giá vốn tăng cao hơn năm 2014 và lợi nhuận giảm hơn so với năm 2014.

Chín tháng đầu năm 2016, doanh thu thuần đạt 41,33 tỷ bằng 61,33 % năm 2015, đạt 62,6 % kế hoạch năm 2016. Lợi nhuận sau thuế đạt 12,68 tỷ bằng 55,4% năm 2015, đạt 64,27% kế hoạch năm.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29 tháng 8 năm 2007, với Dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo, Công ty được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi Dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và áp dụng thuế suất theo quy định cho các năm tiếp theo. Đồng thời Dự án được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm tài chính 2007 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế.

Năm 2015, Công ty hưởng thuế suất TNDN bằng 10% và giảm 50% số thuế phải nộp. Mức giảm trên không áp dụng với các khoản thu nhập khác. Các khoản thu nhập khác chịu mức thuế suất 20% (năm 2015 thuế suất là 22%).

## **6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2016**

### **Những nhân tố thuận lợi**

#### ***Nhân tố chủ quan:***

Công ty đã kiểm soát chặt chẽ công tác đầu tư và tiết giảm tối đa chi phí nhằm bảo đảm kết quả kinh doanh đã đề ra cho Công ty. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản thực hiện đúng mục đích, chỉ đầu tư các công trình trọng điểm, cấp bách; hồ sơ thực hiện đúng trình tự, thủ tục phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành. Chiến lược kinh doanh của Công ty hướng vào phục vụ tốt nhất nhu cầu của khách hàng như: hoàn thiện cơ sở hạ tầng (hệ thống công nghệ thông tin, đường giao thông, hệ thống xử lý nước thải), giúp đỡ khách hàng trong các thủ tục liên quan đến giấy phép đầu tư, đăng ký kinh doanh .....

Ban lãnh đạo của Công ty Cổ phần Thống Nhất đã có nhiều kinh nghiệm trong công tác vận động và thu hút đầu tư, năng động và sáng tạo, đã theo dõi chỉ đạo chặt chẽ toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng thời, tập thể người lao động trong Công ty là những trí thức trẻ, nhiệt tình trong công việc, chịu khó học hỏi, đoàn kết cố gắng vượt qua những khó khăn để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

#### ***Nhân tố khách quan:***

Việc thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước vào các khu công nghiệp đạt được những thành tựu đáng kể. Các chính sách ưu đãi và hỗ trợ của Chính phủ và UBND tỉnh Đồng Nai trong việc khuyến khích các doanh nghiệp di dời hoạt động sản xuất kinh doanh vào các KCN, các ưu đãi về thuế TNDN là điều kiện thuận lợi đối với hoạt động kinh doanh của Công ty. Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 được Ban Quản lý các KCN Đồng Nai cấp ngày

29/12/2006 và thay đổi lần thứ nhất ngày 29/8/2007, Công ty được miễn thuế TNDN trong 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo, thuế TNDN là 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm và bằng 20% thu nhập chịu thuế trong các năm tiếp theo. Ngoài ra, Công ty được miễn tiền thuê đất như sau:

Đối với diện tích đất KCN Bàu Xéo 1:

+ Đối với diện tích đất 374.307,40 m<sup>2</sup> được miễn trong thời gian xây dựng cơ bản và trong thời gian kinh doanh là 11 năm kể từ ngày 22/10/2010 đến hết ngày 22/10/2021 theo Quyết định số 03/QĐ-CT ngày 17/12/2010 và Quyết định số 01/QĐ-CT ngày 05/01/2015 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai. Phần diện tích đất còn lại 296.003,00 m<sup>2</sup>, Công ty không phải trả tiền thuê đất vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

+ Đối với diện tích đất: 22.457,00 m<sup>2</sup> sử dụng vào mục đích xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Bàu Xéo. Công ty không phải trả tiền thuê đất vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

+ Đối với diện tích đất 20.128 m<sup>2</sup>. Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất này trong thời gian 11 năm kể từ ngày 25/08/2014 đến hết ngày 25/08/2025 theo Quyết định số 46/QĐ-CT ngày 24/04/2015 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

Đối với diện tích đất KCN Bàu Xéo 2: 2.060.169,50 m<sup>2</sup> được miễn trong thời gian kinh doanh là 11 năm kể từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2019 theo Quyết định số 04/QĐ-CT ngày 31/12/2009 và Quyết định số 45/QĐ-CT ngày 24/04/2015 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai. Phần diện tích đất còn lại 999.698,5 m<sup>2</sup>, Công ty không phải trả tiền thuê đất vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

Đây là những điều kiện hết sức thuận lợi cho hoạt động của Công ty, và theo đó, hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2016 và những năm tiếp theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất vẫn được duy trì ổn định.

Đặc biệt, Đồng Nai là tỉnh đầu tiên trên cả nước ban hành bộ tiêu chí đánh giá xếp hạng các KCN theo Quyết định số 2047/QĐ-UBND ngày 06/7/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai. Đề tài xếp hạng KCN được hội đồng thẩm định là các chuyên gia kinh tế đánh giá cao, xếp loại xuất sắc vì tính cần thiết và là vấn đề mới trong quá trình phát triển ngày càng nhiều KCN, nhất là khi yếu tố cạnh tranh được tính đến như là một lợi thế để thu hút đầu tư.

### **Những nhân tố bất lợi**

#### ***Nhân tố chủ quan:***

Tiến độ xây dựng một số hạng mục hạ tầng cấp thiết chưa đáp ứng được yêu cầu đề ra. Nguyên nhân chủ yếu là do trong quá trình khảo sát thiết kế chưa lường hết được những yếu tố bất lợi trong quá trình thi công làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng công trình.

Các giải pháp chưa đồng bộ, kiên quyết để có biện pháp xử lý mạnh tay với các doanh nghiệp sử dụng hạ tầng nhưng chưa hoặc không chịu ký hợp đồng sử dụng hạ tầng, làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và thu hồi vốn đầu tư.



### ***Nhân tố khách quan:***

Năm 2016 tình hình kinh tế vẫn còn gặp nhiều khó khăn, một số chi phí dịch vụ mua ngoài có thể tăng như giá điện, nhiên liệu, vật liệu xây dựng... sẽ tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như các Doanh nghiệp thuê lại đất KCN. Ngoài ra, mô hình khu công nghiệp đang được hình thành khá rầm rộ ở các địa phương trên cả nước, dẫn đến việc cạnh tranh ngày càng lớn giữa các KCN với nhau nhằm thu hút vốn đầu tư.

Đến nay tổng diện tích đất đã bồi thường và giải phóng mặt bằng đạt gần 96% với tổng chi phí đã bồi thường lũy kế đến nay là 160,88 tỷ đồng. Với diện tích đất còn lại khoảng 21 ha, trong đó có 15,52 ha đã được phê duyệt phương án bồi thường từ năm 2006 nhưng đến nay các hộ dân vẫn chưa đồng ý nhận tiền và Công ty cũng đã đồng ý hỗ trợ thêm cho các hộ dân đồng thời kiến nghị các cấp chính quyền địa phương tập trung thực hiện các thủ tục tiếp theo kể cả vận động. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Công ty gặp rất nhiều khó khăn, về phía chính quyền địa phương vẫn thận trọng chưa có hướng xử lý giải quyết dứt điểm.

## **7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp trong cùng ngành:**

### **7.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Về vị trí địa lý: Với việc đặt KCN tại Đồng Nai, Công ty đang có những thuận lợi khá lớn về vị trí địa lý. Trong đó, một số thuận lợi chung từ quy hoạch phát triển của tỉnh có thể đề cập đến bao gồm:

- Nằm ở trung tâm của vùng kinh tế trọng điểm, tập trung nhiều dự án lớn, những công trình trọng điểm về cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Nhà nước đầu tư.
- Thuận lợi về giao thông, là đầu mối giao thông đường bộ, cảng sông cảng biển, đường sắt, trong tương lai nhà nước đang đầu tư xây dựng một sân bay lớn tại Long Thành.
- Quỹ đất để phát triển công nghiệp rất dồi dào, có thể khai thác từ 10.000 đến 13.500 ha để xây dựng các khu công nghiệp.

Những năm gần đây, Đồng Nai đã đạt kết quả cao trong việc thu hút vốn FDI cho công nghiệp, đặc biệt là trong các KCN. Lũy kế đến ngày 20/06/2016 trên địa bàn tỉnh có 1.608 dự án FDI với tổng vốn đầu tư 28,82 tỷ USD, trong đó số dự án còn hiệu lực là 1.226 dự án có tổng vốn là 24,26 tỷ USD; thu hồi 382 dự án FDI với số vốn 4,56 tỷ USD. Các dự án đầu tư FDI của các nhà đầu tư đến từ 43 quốc gia và vùng lãnh thổ, dẫn đầu là Đài Loan, Hàn Quốc, Nhật Bản.. Với tiềm lực đầu tư lớn, khu vực FDI đã phát triển thêm nhiều ngành sản xuất mới và tạo ra bước chuyển biến đáng kể về trình độ công nghệ và quản lý. Một số tập đoàn lớn và các công ty có thương hiệu lớn trên thế giới đã chọn Đồng Nai là điểm đến đầu tư như: Pouchen, CP, Nestle', Hyosung, Formosa, Fujitsu, Philip, Ajinomoto, Zamil Steel, Shell, Syngenta...

Về năng lực quản lý và khai thác: KCN Bàu Xéo gặp rất nhiều thuận lợi vì các cổ đông sáng lập và Ban lãnh đạo Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm và năng lực quản lý trong công tác thi công xây dựng cơ bản trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng

KCN. Cùng với đội ngũ nhân viên năng động, nhiệt tình, Công ty đã và đang hoạt động theo đúng phương châm “thành công của nhà đầu tư cũng là thành công của Công ty”.

Được thành lập vào cuối năm 2006, KCN Bàu Xéo có tổng diện tích 499,7993 ha, tỷ lệ lấp đầy đến nay đã đạt 88,52% với tổng mức vốn đầu tư trên 562,2 triệu USD và 389,87 tỷ VNĐ. Đây là một trong những KCN có tình hình thu hút đầu tư nhanh nhất.

## **7.2. Triển vọng phát triển của ngành**

Hiện tỉnh Đồng Nai có 32 khu công nghiệp, trong đó có 30 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động, thu hút hơn 1500 dự án trong nước và nước ngoài đến đầu tư. Tổng số tiền các công ty đầu tư vào xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp ở địa phương này đã lên tới hơn 13.000 tỷ đồng. Đây là một trong những địa phương dẫn đầu cả nước trong phát triển các khu công nghiệp.

Trong những dự án FDI đầu tư vào tỉnh trong 6 tháng đầu năm có 29 dự án có vốn lớn trên 10 triệu USD/dự án, trong đó có những dự án vốn đăng ký lên đến 60 triệu USD. Các chủ đầu tư đều khẳng định, thời gian xây dựng nhà xưởng và đi vào hoạt động chỉ sau 6-18 tháng kể từ khi được tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư. Những dự án có vốn lớn số đông thuộc công nghiệp hỗ trợ, các doanh nghiệp FDI đầu tư vào Đồng Nai là để hưởng các lợi thế từ các hiệp định thương mại tự do (FTA) và đón đầu Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP).

Từ năm 2015, TPP sẽ thúc đẩy đầu tư vào Việt Nam, đặc biệt là từ các nước nhập khẩu chính các sản phẩm Việt Nam như Mỹ và Nhật Bản. Đầu tư của Mỹ ở Việt Nam vẫn còn khiêm tốn so với Hàn Quốc và Nhật Bản. Các công ty Mỹ sẽ tăng các hoạt động sản xuất tại Việt Nam và tái nhập khẩu các sản phẩm của Việt Nam nhờ vào việc miễn thuế của nước này trên các sản phẩm chính như may mặc. Các công ty Mỹ có khả năng sẽ nhắm đến các khu đất công nghiệp tại các tỉnh phía Nam của Việt Nam, nơi mà một số nhà máy dệt may hiện hữu đang tọa lạc Tương tự như trên, các nhà sản xuất từ các nước khác chắc chắn sẽ xem xét việc chuyển đổi từ các nước ngoài hiệp định TPP như Trung Quốc, Thái Lan, Campuchia, Indonesia, Ấn Độ sang Việt Nam để hưởng mức thuế cực thấp. Điều này sẽ gia tăng thêm nhu cầu cho đất công nghiệp, kho bãi và nhà máy, không nhất thiết từ các nước trong hiệp định TPP mà còn từ các nước không có trong hiệp định như Trung Quốc, Hồng Kông và Đài Loan, những nước vốn luôn muốn chạy trước hiệp định.

Cùng với sự chuyển dịch nền kinh tế theo hướng thị trường và hội nhập với nền kinh tế thế giới, chiến lược phát triển hệ thống các KCN Việt Nam được hoạch định trong sự phát triển tổng thể của nền kinh tế. Bên cạnh sự cải cách về hệ thống hành chính, việc cải thiện môi trường đầu tư, Chính phủ cùng các cơ quan chủ quản đã có những định hướng chiến lược cho sự phát triển của ngành. Cụ thể, tại Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/08/2006, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quy hoạch phát triển các KCN của Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020. Theo đó, mục tiêu của Chính phủ là hình thành hệ thống các KCN chủ đạo, có vai trò dẫn dắt sự phát triển công nghiệp quốc gia, đồng thời hình thành các KCN có quy mô hợp lý để tạo điều kiện phát triển kinh tế địa phương. Ngoài ra, tổng

diện tích các KCN phân đầu đạt 65.000 - 70.000 ha vào năm 2015 và 80.000 ha vào năm 2020. Chiến lược này được chi tiết và cụ thể hoá cho các cấp tỉnh, địa phương căn cứ theo nguồn lực, khả năng, cơ cấu kinh tế trong vùng và các điều kiện khác<sup>3</sup>.

Vì vậy, có thể khẳng định rằng khả năng phát triển của ngành xây dựng và đầu tư vào KCN là rất triển vọng.

### 7.3. Đánh giá sơ qua về tình hình tài chính của công ty so với các đơn vị cùng ngành

#### Một số chỉ tiêu của các doanh nghiệp bất động sản (KCN) năm 2015:

*Đvt: triệu đồng*

Tên công ty	CTCP Thống Nhất	CTCP Long Hậu (LHG)	CTCP PT Đô Thị Công Nghiệp Số 2 (D2D)	CTCP Sonadezi Long Thành (SZL)	CTCP Phát Triển Hạ Tầng Vĩnh Phúc (IDV)
Tổng tài sản	494,718	1,378,814	1,105,783	1,286,749	504,000
Vốn chủ sở hữu	135,099	684,006	382,949	429,161	117,884
Vốn điều lệ	82,000	260,826	107,000	200,000	77,257
Doanh thu thuần	67,398	232,228	277,039	189,810	63,706
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	24,934	33,590	63,179	52,299	49,689
Lợi nhuận thuần / DTT	37%	14,46%	22,81%	27,55%	78%
Lợi nhuận trước thuế	25,176	34,116	69,585	52,792	53,047
Lợi nhuận sau thuế TNDN	22,889	69,596	54,038	45,822	48,053
LNST / DTT	33,96%	29,97%	19,51%	24,14%	75,43%
EPS	2,791	2,676	4,271	1,839	6,779

*Nguồn: BCTC Kiểm toán 2015 của các Công ty*

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

Với dự báo về xu thế phát triển kinh tế của Việt Nam trong những năm tới, cùng với việc mở cửa và thu hút vốn đầu tư nước ngoài của Chính phủ, phạm vi hoạt động của Công ty Cổ phần Thống Nhất hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành, của tỉnh Đồng Nai, cũng như chủ trương công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước của Việt Nam.

Nhu cầu phát triển khu công nghiệp tăng cao. Hội nhập quốc tế và chính sách khuyến khích đầu tư của Chính phủ góp phần thu hút các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Ngoài ra, vị trí thuận lợi của Đồng Nai cũng tạo sức hút lớn đối với các nhà đầu tư. Tình hình chính trị không ổn định ở một số nước Châu Á như Indonesia, Philippines và Thailand, và đặc biệt nền kinh tế bong bóng ở Trung Quốc vào đầu năm 2016, đầu tư rủi ro leo thang kèm theo chi phí sản xuất không còn rẻ (phí nhân công tăng), Việt Nam trở thành thị trường tiềm năng thu hút xưởng sản xuất của các công ty toàn cầu. Chính những nhân tố này đã góp phần tạo ra một làn sóng đầu tư mới của các doanh nghiệp nước ngoài vào Việt Nam nói chung và vào Đồng Nai nói riêng.

Học tập kinh nghiệm từ những đơn vị đi trước, đồng thời nắm bắt được nhu cầu của các nhà đầu tư, việc triển khai xây dựng KCN theo mô hình hiện đại thể hiện tầm nhìn chiến lược cũng như sự phù hợp về định hướng phát triển của Công ty với xu thế phát triển chung của trong nền kinh tế.

### 8. Chính sách đối với người lao động

#### 8.1. Số lượng người lao động trong công ty

Tổng số cán bộ, công nhân viên hiện đang làm việc trong Công ty Cổ phần Thống Nhất tại thời điểm 30/09/2016 là 50 người, cụ thể được thể hiện như sau:

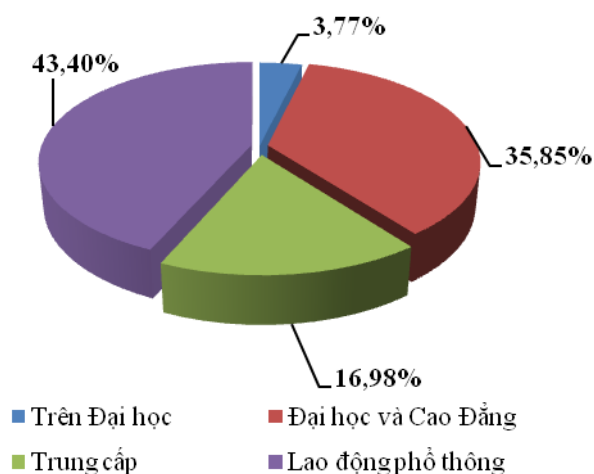
**Cơ cấu lao động của Công ty (thời điểm 30/09/2016)**

STT	Loại hình lao động	Số lượng (người)	Tỉ lệ (%)
Phân chia theo giới tính			
1	Lao động nam	38	76
2	Lao động nữ	12	24
Tổng cộng		50	100
Phân chia theo trình độ học vấn			
1	Trên Đại học	05	10
2	Đại học và Cao Đẳng	21	42
3	Trung cấp	3	6
4	Lao động phổ thông	21	42
Tổng cộng		50	100
Phân chia theo phân công lao động			

STT	Loại hình lao động	Số lượng (người)	Tỉ lệ (%)
1	Cán bộ quản lý	13	26
2	Cán bộ chuyên môn	16	32
3	Lao động phổ thông	21	42
Tổng cộng		50	100

Nguồn: Công ty cổ phần Thống Nhất

Cơ cấu lao động tại thời điểm 30/09/2016



## 8.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp...

Công ty đặc biệt chú trọng tới nhân tố con người, đặt người lao động vào vị trí trung tâm trong quá trình phát triển, xây dựng; chú trọng đến việc đầu tư cơ sở vật chất kỹ thuật, điều kiện làm việc, tạo môi trường tốt nhất để người lao động yên tâm, gắn bó, làm việc lâu dài; luôn tạo điều kiện để người lao động phát huy sáng tạo, tạo ra các giá trị mới. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng các quy định của Pháp luật. Đặc biệt, chính sách quan tâm đến công tác đào tạo kỹ năng làm việc, đào tạo nâng cao tay nghề, thường xuyên và theo từng yêu cầu cụ thể của công việc đã được Công ty thực hiện xuyên suốt trong thời gian qua. Hiện tại Công ty ưu tiên, chú trọng vào một số chính sách lớn sau:

### **Chính sách tiền lương**

Để khuyến khích CBCNV làm việc có hiệu quả, Công ty đã xây dựng và ban hành quy chế lương, chính sách trả lương và phúc lợi theo thỏa thuận. Hàng năm, Công ty sẽ xem xét các cá nhân có thành tích xuất sắc trong công tác cũng như có đóng góp tích cực trong lĩnh vực đầu tư hoạt động sản xuất kinh doanh. Trên cơ sở đó sẽ có những chính sách khen thưởng, tăng lương, tặng bằng khen..... nhằm khuyến khích tinh thần cũng như sự gắn bó giữa người lao động và Công ty.

### **Chính sách khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được chi theo quy chế sử dụng các quỹ này và quy chế khen thưởng của Công ty để khuyến khích, động viên người lao động gắn bó, tâm huyết với doanh nghiệp. Hàng năm, Công ty có tặng quà cho người lao động trong các dịp Lễ, Tết, sinh nhật,...; kịp thời giúp đỡ, hỗ trợ khi người lao động có khó khăn. Công ty thực hiện các chính sách từ thiện xã hội, tổ chức phong trào văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao.

### ***Chính sách đào tạo***

Công ty luôn quan tâm, chú trọng đầu tư phát triển nguồn nhân lực. Cụ thể Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Quy chế đào tạo; xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch đào tạo trong và ngoài nước; thực hiện có hiệu quả các kế hoạch đào tạo dài hạn và đào tạo hàng năm; thường xuyên cử cán bộ đi bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, trình độ quản lý, chính trị, tin học, ngoại ngữ như: nghiệp vụ đấu thầu, quản lý dự án, môi giới - định giá BĐS... nhằm phục vụ cho quá trình hoạt động kinh doanh của công ty.

Việc thường xuyên đào tạo nâng cao cho cán bộ công nhân viên đã giúp đội ngũ cán bộ công nhân viên của Công ty luôn đáp ứng được yêu cầu công việc và yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, điều này giúp Công ty có được sự ổn định về nhân sự cần thiết để tập trung vào sản xuất kinh doanh.

## **9. Chính sách cổ tức**

Theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận sau thuế của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã xin ý kiến cổ đông tại ĐHĐCĐ.

Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo qui định của pháp luật. Cổ đông sẽ được chia cổ tức tương ứng với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của ĐHĐCĐ. Theo quy định của Luật doanh nghiệp, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tiếp theo.

Năm 2014, 2015 Công ty thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ là 22% trên vốn điều lệ thực góp.

## **10. Tình hình hoạt động tài chính**

### **10.1. Các chỉ tiêu cơ bản:**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 là năm tài chính thứ 12 của Công ty.

#### **❖ Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, tuân thủ theo quy định tại Thông tư Số 45/2013/TT-BTC của Bộ tài chính. Số năm của các loại tài sản cố định như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 – 30
Máy móc, thiết bị	7 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 20
Thiết bị văn phòng	3 – 7
Tài sản cố định khác	4 – 5

❖ **Mức lương bình quân**

Thu nhập bình quân năm 2015 là 10.045.000 đồng/người/tháng (không bao gồm Ban Điều hành).

So với các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng địa bàn, mức lương hiện tại của Công ty cổ phần Thống Nhất tương đối cao.

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được thực hiện đúng hạn và đầy đủ. Các khoản phải nộp được thực hiện theo đúng luật định. Công ty không có nợ quá hạn.

❖ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, Thuế Thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế, phí khác theo các quy định của Nhà nước.

Khoản mục	2014	2015	9 tháng đầu năm 2016
-----------	------	------	----------------------

Thuế giá trị gia tăng	182.215.444	-	119.567.369
Thuế thu nhập doanh nghiệp	669.612.007	733.915.383	395.895.252
Thuế thu nhập cá nhân	4.803.767	23.203.418	29.115.510
<b>Tổng cộng</b>	<b>856.631.218</b>	<b>757.118.801</b>	<b>544.578.131</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất*

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện trích lập các quỹ theo quy định, và việc trích lập do Đại hội đồng cổ đông quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

**Tình hình số dư các Quỹ của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	30/09/2016
Quỹ Đầu tư phát triển	25.773.622.705	27.003.294.006	29.189.756.093
Quỹ Khen thưởng phúc lợi	2.139.331	8.216.374	8.263.249

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất*

❖ **Tổng dư nợ vay**

**Tổng dư nợ vay của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2014		31/12/2015		30/09/2016	
	Giá trị	% tổng dư nợ	Giá trị	% tổng dư nợ	Giá trị	% tổng dư nợ
Vay và nợ ngắn hạn	2.046.800.000	72,74	0	0	0	0
Vay và nợ dài hạn	767.000.000	27,26	0	0	0	0
<b>Tổng dư nợ vay</b>	<b>2.813.800.000</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất*

❖ **Tình hình công nợ hiện nay**

**Các khoản phải thu của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*



<b>Chỉ tiêu</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>30/09/2016</b>
Phải thu khách hàng	3.064.199.204	2.021.806.462	1.641.964.771
Trả trước người bán	2.240.910.000	219.250.000	1.816.652.962
Các khoản phải thu khác	2.613.981.165	1.371.112.499	893.120.667
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.919.090.369</b>	<b>3.612.168.961</b>	<b>4.351.738.400</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất*

### **Các khoản Nợ phải trả của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

<b>Khoản mục</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>30/09/2016</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>19.466.649.107</b>	<b>27.331.050.371</b>	<b>29.013.897.380</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	4.815.008.189	8.292.126.666	3.079.679.236
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.958.108.898	1.231.006.806	378.998.316
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	856.631.218	757.118.801	544.578.131
Phải trả người lao động	416.093.657	-	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	5.472.585	-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn (*)	8.555.988.208	8.835.194.484	16.201.073.874
Phải trả ngắn hạn khác (**)	810.407.021	8.207.387.240	8.801.304.574
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.046.800.000	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.139.331	8.216.374	8.263.249
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>336.288.743.468</b>	<b>332.287.591.538</b>	<b>337.799.775.939</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn (*)	335.521.743.468	332.287.591.538	337.799.775.939
<b>Tổng cộng</b>	<b>355.755.392.575</b>	<b>359.618.641.909</b>	<b>366.813.673.319</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất*

(\*) Tiền thu trước một lần cho cả thời gian thuê lại đất và hạ tầng của các doanh nghiệp thuê lại đất trong KCN Bàu Xéo

(\*\*): Số tiền này là tiền phương án bồi thường, hỗ trợ bổ sung thực hiện dự án KCN Bàu Xéo (đợt 4) đối với các hộ dân chưa chịu nhận tiền bồi thường, di dời giao mặt bằng cho Công ty và đã thống nhất với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom chỉ thanh toán khi các hộ dân này đến nhận tiền bồi thường và chịu di dời.

## Các khoản đầu tư tài chính của Công ty

*Đơn vị tính: đồng*

Khoản mục	31/12/2014	31/12/2015	30/09/2016
Đầu tư ngắn hạn	57.200.000.000	71.500.000.000	75.500.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	57.200.000.000	71.500.000.000	75.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>57.200.000.000</b>	<b>71.500.000.000</b>	<b>75.500.000.000</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất*

### 10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2015
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,66	4,12
Hệ số thanh toán nhanh*	Lần	6,66	4,12
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,73	0,73
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,68	2,66
Vòng quay hàng tồn kho*	Vòng	n/a	n/a
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,13	0,14
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	39,73	33,96
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	18,58	17,12
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,04	4,66
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	46,13	36,99

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 của Công ty cổ phần Thống Nhất*

## 11. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

### 11.1. Hội đồng quản trị

#### 11.1.1. Lê Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên : **LÊ VĂN HÙNG**

Số CMTND : 270137868, cấp ngày: 08/01/2015, nơi cấp: CA Đồng Nai

Giới tính : Nam

Ngày, tháng, năm sinh : 16/10/1959

Nơi sinh : Xã Xuân Lập, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Xã Tân Phú Tây, huyện Mỏ Cày, tỉnh Bến Tre

Địa chỉ thường trú : Ấp Suối Tre, xã Suối Tre, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại cơ quan : 0613 924377, 924690

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
12/1977 – 05/1981	Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Nhân viên Phòng Kỹ thuật cao su
06/1981 – 03/1987	Nông trường Cao su An Viễn thuộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	- Trưởng văn phòng/ Kế toán - Bí thư đoàn cơ sở - Trưởng ban kỹ thuật - Phó Giám đốc
04/1987 – 11/1987	Nông trường Cao su Cẩm Đường thuộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Quyền Giám đốc
12/1987 – 08/1997	Nông trường Cao su An Lộc thuộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Phó Giám đốc
09/1997 – 03/2004	Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Trưởng Phòng Kế hoạch Đầu tư
04/2004 – 03/2007	Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Phó Ban Quản lý dự án
04/2004 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Chủ tịch Hội đồng quản trị
04/2007 - 5/2015	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Tổng giám đốc
09/2013 đến nay	Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên VRG-OUDOMXAY (Lào)	Chủ tịch Công ty
5/2015 đến nay	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khu

công nghiệp Long Khánh, Chủ tịch Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên VRG- OUDOMXAY (Lào)

Số cổ phiếu đang nắm giữ : 989.760 (Bằng chữ: Chín trăm tám mươi chín ngàn, bảy trăm sáu mươi) cổ phần.

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 989.760 cổ phần, đại diện cho Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai

Số cổ phiếu do người có liên quan nắm giữ:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai
- Quan hệ của người khai với người có liên quan: Đại diện góp vốn
- Số lượng cổ phần : 2.957.760 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

#### **11.1.2. Ông Lê Hữu Tịnh – Phó chủ tịch Hội đồng quản trị**

Họ và tên : **LÊ HỮU TỊNH**

Số CMND : 023418424, cấp ngày: 18/8/2014, nơi cấp: CA Tp. HCM

Giới tính : Nam

Ngày, tháng, năm sinh : 18/02/1965

Nơi sinh : Xã Đức Phú, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Quảng Ngãi

Địa chỉ thường trú : Số 45/99, Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, quận Bình Thạnh, Tp. HCM

Điện thoại cơ quan : 0613 824369

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Tiến Sĩ Kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
-----------	-----------------	---------

12/1987 – 08/1991	Cục Thống kê tỉnh Đồng Nai	Nhân viên
08/1991 đến nay	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Nhân viên, Phó Phòng tổng hợp, Kế toán trưởng, Phó Tổng giám đốc, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng công ty
01/2015 đến nay	Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
03/2014 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
11/2009 đến nay	Công ty cổ phần Tín Nghĩa – Á Châu	Thành viên Hội đồng quản trị
05/2015 đến nay	Công ty cổ phần Tín Nghĩa – Phương Đông	Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tín Nghĩa – Phương Đông
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu.

Số cổ phần nắm giữ : 2.391.600 (Hai triệu, ba trăm chín mươi một ngàn, sáu trăm) cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 15.000 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 2.376.600 cổ phần, đại diện cho Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ :

- Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Quan hệ của người khai với người có liên quan: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc
- Số lượng cổ phần : 2.376.600 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

**11.1.3. Ông Lê Văn Danh – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

Họ và tên : LÊ VĂN DANH

Số CMND : 362160827, cấp ngày: 01/09/2003, nơi cấp: Công an Cần Thơ

Giới tính : Nam

Ngày, tháng, năm sinh : 1960

Nơi sinh : Xã An Đức, Huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long.

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Vĩnh Long

Địa chỉ thường trú : 312C/10 Nguyễn Văn Linh, P.An Khánh, Q.Ninh Kiều, Tp.Cần Thơ

Điện thoại cơ quan : 0613 824369

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ kinh tế - Chuyên ngành QTKD

Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
1981 – 1990	Trường Trung học Lương Thực 3 Vĩnh Long	Giáo viên
1991 – 2000	Công ty Lương thực Cần Thơ	Phó Phòng Kinh doanh
2001 – 5/2003	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Trưởng Phòng Kinh doanh
6/2003 – 2012	Trung tâm Thương mại dịch vụ Tín Nghĩa, từ 2009 là Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Giám đốc
01 – 12/2013	Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Nông sản Tín Nghĩa	Giám đốc
2014 – 2015	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Kiểm soát viên chuyên trách
01/2016 - 05/2016	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Từ 5/2016 đến nay	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Thành viên Hội đồng quản trị Phó Tổng Giám đốc
Từ 3/2014 đến nay	Công ty cổ phần Thống Nhất	Thành viên Hội đồng quản

		trị
Từ 4/2014 đến nay	Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Thành viên Hội đồng quản trị
Từ 4/2015 đến nay	Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông	Thành viên Hội đồng quản trị
Từ 12/2015 đến nay	Công ty cổ phần Chế biến xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Thành viên Hội đồng quản trị
Từ 4/2016 đến nay	Công ty cổ phần Tổng hợp Tân Mai	Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chế biến xuất nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Tổng hợp Tân Mai.

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ :

- Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Quan hệ của người khai với người có liên quan: Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc

- Số lượng cổ phần : 2.376.600 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

#### ***11.1.4. Ông Nguyễn Văn Thạnh – Thành viên Hội đồng quản trị***

Họ và tên : **NGUYỄN VĂN THẠNH**

Số CMND : 270538324, cấp ngày: 09/10/2003, nơi cấp: Công an tỉnh Đồng

Nai

Giới tính : Nam

Ngày, tháng, năm sinh : 20/09/1965

Nơi sinh : Bình Định

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Bình Định

Địa chỉ thường trú : Số 782, ấp Suối Tre, xã Suối Tre, Thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại cơ quan : 0613 724617

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Đại học Tài chính kế toán Tp.HCM

Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
01/1985 - 2003	Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Kế toán viên
-2004 đến 3/2016 -Từ 04/16 đến nay	Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai	Phó Phòng Tài chính – Kế toán Kế toán trưởng – Phụ Trách Phòng Tài chính – Kế toán
- 2/2004 - 3/2014 - 4/2014 đến nay	Công ty cổ phần Thống Nhất Công ty cổ phần Thống Nhất	Trưởng Ban kiểm soát Thành viên Hội đồng quản trị
2008 đến 05/2016	Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai – Kratie	Trưởng Ban kiểm soát
2008 đến 05/2016	Công ty cổ phần Cao su Bảo Lâm	Trưởng Ban kiểm soát
2008 đến nay	Công ty cổ phần xây dựng Cao su Đồng Nai	Thành viên Hội đồng quản trị
2010 đến nay	Công ty Cổ phần Cao su Điện Biên	Thành viên Hội đồng quản trị
2012 đến nay	Công ty cổ phần Cao su Hàng Gòn	Thành viên Hội đồng quản trị
2014 đến nay	Công ty cổ phần Chế Biến Gỗ Cao su Đồng Nai	Chủ Tịch Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị



Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Kế toán trưởng - Phụ Trách Phòng Tài chính – Kế toán – Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chế Biến Gỗ Cao su Đồng Nai.
- Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng Cao su Đồng Nai
- Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Cao su Điện Biên
- Ủy viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Cao su Hàng Gòn

Số cổ phần nắm giữ : 999.000 cổ phần (*Bằng chữ: Chín trăm chín mươi chín ngàn*) cổ phần.

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 15.000 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 984.000 cổ phần, đại diện cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai
- Quan hệ của người khai với người có liên quan: Kế toán trưởng - Phụ Trách Phòng Tài chính – Kế toán – Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai
- Số lượng cổ phần : 2.957.760 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

***11.1.5. Ông Nguyễn Hoàng Dũng – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc***

Họ và tên : **NGUYỄN HOÀNG DŨNG**

Số CMND : 270993062, cấp ngày: 05/09/2016, nơi cấp: CA Đồng Nai

Giới tính : Nam

Ngày, tháng, năm sinh : 05/01/1971

Nơi sinh : Đồng Nai

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Long An

Địa chỉ thường trú : Số 86/1 Nguyễn Thành Phương, khu phố 6, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại cơ quan : 0613 924377, 924690

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế

Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
1995 – 1999	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Nhân viên
1999 – 2002	Chi nhánh Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Lâm Đồng	Phó trưởng chi nhánh
2002 – 2006	Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển KCN Nhơn Trạch 3 – Đơn vị trực thuộc Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Phó Giám đốc
2006 – 2009	Dự án Khu công nghiệp Ông Kèo – Đơn vị thuộc Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Giám đốc
2009 đến 2010	Công ty Cổ phần cấu kiện bê tông Đông Sài Gòn – DSC	Thành viên Hội đồng quản trị
2009 -2014	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tổng Giám đốc
2014 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội Đồng quản trị, Tổng Giám đốc.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có

Số cổ phần nắm giữ : 19.700 (Mười chín ngàn bảy trăm) cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 19.700 cổ phần

- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ : 21.000 cổ phần

- Họ và tên : Trương Thị Cẩm

- Quan hệ của người khai với người có liên quan: Mẹ ruột

- Số lượng cổ phần : 6.000 cổ phần

- Họ và tên : Nguyễn Thị Đoan Trang

- Quan hệ của người khai với người có liên quan: Em ruột

- Số lượng cổ phần : 15.000 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

**11.1.6. Ông Lê Văn Liêm – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên : LÊ VĂN LIÊM

Số CMND : 270159087, cấp ngày: 15/7/2004, nơi cấp: CA Đồng Nai

Giới tính : Nam

Ngày, tháng, năm sinh : 15/11/1961

Nơi sinh : Long Khánh, Đồng Nai

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Bình Dương

Địa chỉ thường trú : Số 5, đường 4A, Trung tâm, xã Xuân Lập, TX Long Khánh, Đồng Nai

Điện thoại cơ quan : 0613 724648

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng, Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
10/1984 – 12/1986	Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai	Đội trưởng Khảo sát thiết kế xây dựng cơ bản
01/1987 – 02/2008	Xí nghiệp xây dựng và giao thông thuộc Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Giám đốc
03/2008 đến nay	Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
04/2014 đến nay	Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai	Thành viên Hội đồng thành viên
02/2004 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Công ty cổ phần xây dựng Cao su Đồng Nai, Thành viên Hội đồng thành viên Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai.

Số cổ phần nắm giữ: 1.009.200 cổ phần (*Một triệu, chín ngàn, hai trăm*) cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 25.200 cổ phần
- Số cổ phần đại diện : 984.000 cổ phần, đại diện cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai
- Quan hệ của người khai với người có liên quan : Thành viên Hội đồng thành viên Công ty trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai
- Số lượng cổ phần : 2.957.760 cổ phần
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

## **11.2. Ban Tổng Giám đốc**

### ***11.2.1. Ông Nguyễn Hoàng Dũng – Tổng Giám đốc (trình bày tại mục 12.1.5)***

### ***11.2.2. Ông Phan Văn Yên – Phó Tổng Giám đốc***

Họ và tên : PHAN VĂN YÊN  
Số CMND : 272222479, cấp ngày: 8/3/2008, nơi cấp: CA Đồng Nai  
Giới tính : Nam  
Ngày, tháng, năm sinh : 01/01/1957  
Nơi sinh : Quảng Nam  
Quốc tịch : Việt Nam  
Dân tộc : Kinh  
Quê quán : Quảng Nam  
Địa chỉ thường trú : 12/27, KP 5, P. Thống Nhất, Tp. Biên Hoà, T. Đồng Nai  
Số điện thoại liên lạc tại cơ quan: 0613 924377  
Trình độ văn hoá : 12/12  
Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
1983 – 1994	Ủy ban Kế hoạch tỉnh Đồng Nai	Nhân viên Phòng Tổng hợp
1995 – 2006	Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Đồng Nai	Trưởng Phòng Quy hoạch môi trường
2007 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Phó Tổng giám đốc  
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có  
Số cổ phần nắm giữ : 12.400 (Mười hai nghìn, bốn trăm) cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 12.400 cổ phần  
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần  
Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ : 10.000 cổ phần  
- Họ và tên : Đoàn Thị Kim Yến  
- Quan hệ của người khai với người có liên quan: Vợ  
- Số lượng cổ phần : 10.000 cổ phần  
Các khoản nợ đối với Công ty : Không có  
Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không có.  
Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

### ***11.2.3. Ông Trần Hữu Trung – Phó Tổng Giám đốc***

Họ và tên : **TRẦN HỮU TRUNG**  
Số CMND : 272224875, cấp ngày: 21/4/2008, nơi cấp: CA Đồng Nai  
Giới tính : Nam  
Ngày, tháng, năm sinh : 29/4/1973  
Nơi sinh : Tp.Hồ Chí Minh  
Quốc tịch : Việt Nam  
Dân tộc : Kinh  
Quê quán : Thái Bình  
Địa chỉ thường trú : P 503A, chung cư Thanh Bình, P. Thanh Bình, Tp. Biên Hoà, Đồng Nai.

Số điện thoại liên lạc tại cơ quan: 0613 924377, 924690

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
11/1996 – 03/2004	Công ty Xây dựng và Sản xuất Vật liệu xây dựng Biên Hòa	Kế toán
04/2004 – 6/2009	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Trưởng Phòng Đầu tư – Kinh doanh
7/2009 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Phó Tổng giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ : Không có

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không có.

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

### **11.3. Ban kiểm soát**

#### ***11.3.1. Ông Đào Sỹ Du - Trưởng Ban kiểm soát***

Họ và tên : ĐÀO SỸ DU

Số CMND : 271220047, cấp ngày: 13/8/2016, nơi cấp: CA Đồng Nai

Giới tính : Nam

Ngày, tháng, năm sinh : 05/04/1975

Nơi sinh : Đồng Nai

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Ninh Bình

Địa chỉ thường trú : Đường 6, KP 2, P.Xuân Bình, TX Long Khánh, T. Đồng Nai

Điện thoại cơ quan : 0613 724617

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Đại học tài chính kế toán, Cao đẳng tin học

Quá trình công tác

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
07/1995 đến nay	Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai	Kế toán viên
03/2009 đến 03/2014	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Thành viên Ban kiểm soát
03/2014 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Kế toán viên Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai

Số cổ phần nắm giữ : 10.000 (Mười nghìn) cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 10.000 cổ phần

- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ : Không có

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

### **11.3.2. Ông Lê Minh Chương - Thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên : **LÊ MINH CHƯƠNG**

Số CMND : 271452936, cấp ngày: 28/04/2011, nơi cấp: CA Đồng Nai

Giới tính : Nam

Ngày, tháng, năm sinh : 12/03/1969

Nơi sinh : Thanh Hoá  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Quê quán : Vĩnh Tiến, Vĩnh Lộc, Thanh Hoá  
 Địa chỉ thường trú : Tổ 14, KP 6, P. Tân Tiến, Tp. Biên Hoà, T. Đồng Nai  
 Điện thoại cơ quan : 0613 822486  
 Trình độ văn hoá : 12/12  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế  
 Quá trình công tác

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
09/1986 – 09/1994	Trường Sỹ quan kỹ thuật vũ khí đạn, Trường hạ Sỹ quan kỹ thuật 4	Học viên, sỹ quan, giáo viên giảng dạy trong quân đội.
09/1994 – 12/1999	Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh	Sinh viên
01/2000 – 09/2003	Công ty Vật liệu giao thông – Khu Quản lý Đường bộ 7	Công tác tại Phòng kế hoạch
09/2003 đến nay	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	- Giám đốc Kiểm toán nội bộ - Trưởng Ban Kiểm soát
03/2009 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Giám đốc Kiểm toán nội bộ kiêm Trưởng Ban kiểm soát - Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ:

- Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa

- Quan hệ của người khai và người có liên quan: Giám Đốc Kiểm toán nội bộ kiêm Trưởng Ban kiểm soát - Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa

- Số lượng cổ phần : 2.376.600 cổ phần



Các khoản nợ đối với Công ty : Không có  
 Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông  
 Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

**11.3.3. Ông Nguyễn Chí Hiếu - Thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên : **NGUYỄN CHÍ HIẾU**  
 Số CMND : 271084687, cấp ngày: 20/06/2009, nơi cấp: CA Đồng Nai  
 Giới tính : Nam  
 Ngày, tháng, năm sinh : 19/6/1972  
 Nơi sinh : Đồng Nai  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Quê quán : Nam Định  
 Địa chỉ thường trú : 103/25C, Thích Quảng Đức, KP4, phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.  
 Điện thoại cơ quan : 0613724614  
 Trình độ văn hoá : 12/12  
 Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Điện công nghiệp, Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và công nghiệp.

Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
1993-2008	Xí nghiệp xây dựng và giao thông thuộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai	Cán bộ kỹ thuật
2009-2011	Công ty cổ phần xây dựng cao su Đồng Nai	Phó phòng Kế hoạch - hành chính tổng hợp
2011-nay	Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty Cao su Đồng Nai	Chuyên viên phòng Kế hoạch đầu tư
2014 - nay	Công ty cổ phần Thống Nhất	Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chuyên viên phòng Kế hoạch đầu tư, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ : Không có

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

#### **11.4. Kế toán trưởng - Ông Nguyễn Hữu Trí**

Họ và tên : **NGUYỄN HỮU TRÍ**

Số CMND : 331232816 Cấp ngày: 18/8/2010 Nơi cấp: Vĩnh Long

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 09/02/1979

Nơi sinh : Vĩnh Long

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Quê quán : Vĩnh Long

Địa chỉ thường trú : 2/66/7 Thiên Phước, Phường 9, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Số điện thoại liên lạc : 061.3924377

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
04/2002 – 04/2004	Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 – Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Nhân viên kế toán
05/2004 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Kế toán trưởng

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Kế toán trưởng

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không có

Số cổ phiếu đang nắm giữ : 0 cổ phần

*Trong đó:*

- Số cổ phần sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ:

- Họ và tên : Lê Linh Phụng

- Quan hệ với người khai : Vợ

- Số cổ phần nắm giữ : 10.000 cổ phần

Các khoản nợ đối với Công ty : Không có

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có

## 12. Tài sản

### 12.1. Giá trị tài sản cố định theo Báo cáo tài chính

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	31/12/2015			30/09/2016		
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/ NG	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/ NG
I	Tài sản cố định hữu hình	191.499.540.709	150.073.964.942	78,37%	222.575.767.334	172.980.286.922	77,72%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	171.422.120.137	137.442.710.018	80,18%	200.314.399.528	160.046.687.463	79,90%
2	Máy móc thiết bị	5.658.665.873	3.459.000.565	61,13%	7.242.756.782	4.564.246.784	63,02%
3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	11.821.162.537	7.535.004.286	63,74%	11.821.162.537	6.680.583.107	56,51%
4	Thiết bị quản lý	188.976.000	31.877.997	16,87%	-	-	-
5	Tài sản cố định khác	2.408.616.162	1.605.372.076	66,65%	3.197.448.487	1.688.769.568	52,82%
II	Tài sản cố định vô hình	-	-	-	-	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất

### 12.2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	31/12/2014	31/12/2015	30/09/2016
I	Xây dựng cơ bản	53.314.659.119	62.385.026.715	48.498.210.466
1	Mua xe phòng cháy chữa cháy	13.059.545	0	0

2	Hệ thống thoát nước KCN Bàu Xéo 1	281.445.320	106.545.454	106.545.454
3	Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo	6.729.672.454	6.925.126.999	7.245.126.999
4	Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	1.244.454.545	6.539.001.818	19.363.636
5	Nhà máy xử lý nước thải KCN	607.909.489	685.182.216	-
6	Tiền sử dụng đất khu Trung tâm dịch vụ Bàu Xéo	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
7	Nhà xưởng cho thuê	1.047.004.000	1.047.004.000	1.047.004.000
8	Hàng rào KCN Bàu Xéo 1	168.772.727	80.170.377	80.170.377
9	Hạng mục cấp nước sạch	41.818.182	7.001.995.851	-
10	Hệ thống cấp nước KCN Bàu Xéo	59.736.364	-	-
11	Công trình san nền KCN Bàu Xéo 1	3.120.786.493	-	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất*

(\*): Để hỗ trợ cho địa phương đảm bảo được nguồn thu trong quá trình điều chỉnh quyết định giao đất, Công ty đã tạm nộp 40 tỷ đồng vào Ngân sách Nhà Nước.

### **12.3. Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty (tại thời điểm 30/09/2016)**

Tổng diện tích đất đai mà Công ty đang sử dụng: 4.158.161,3 m<sup>2</sup>.

*Trong đó:*

#### **Diện tích đất thuộc sở hữu của Công ty**

- 385.398 m<sup>2</sup> tại thị trấn Trảng Bom – huyện Trảng Bom – tỉnh Đồng Nai, được UBND tỉnh Đồng Nai giao cho Công ty Cổ phần Thống Nhất để đầu tư xây dựng Khu trung tâm dịch vụ phục vụ KCN Bàu Xéo (Theo Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 24/02/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 2603/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất ghi tại Điều 1 Quyết định số 447/QĐ-UBND, ngày 24/02/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai).

#### **Diện tích đất thuê**

- 3.059.868 m<sup>2</sup> tại xã Đồi 61 – huyện Trảng Bom – tỉnh Đồng Nai, được Công ty thuê để đầu tư kinh doanh KCN Bàu Xéo (Hợp đồng thuê đất số 59/HĐTD ngày 17/7/2008 giữa Công ty cổ phần Thống Nhất và UBND tỉnh Đồng Nai). Thời gian thuê: từ ngày 29/12/2006 đến ngày 29/12/2056.
- 670.310,3 m<sup>2</sup> tọa lạc tại các xã Sông Trầu, Tây Hòa và tại thị trấn Trảng Bom – huyện Trảng Bom – tỉnh Đồng Nai, được Công ty thuê để đầu tư kinh doanh KCN Bàu Xéo

(Hợp đồng thuê đất số 44/HĐTD ngày 19/7/2010 giữa Công ty cổ phần Thống Nhất và UBND tỉnh Đồng Nai). Thời gian thuê: từ ngày 19/07/2010 đến ngày 29/12/2056.

- 22.457 m<sup>2</sup> tại xã Sông Trầu – huyện Trảng Bom – tỉnh Đồng Nai, được Công ty thuê để xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Bàu Xéo (Hợp đồng thuê đất số 45/HĐTD ngày 19/7/2010 giữa Công ty cổ phần Thống Nhất và UBND tỉnh Đồng Nai). Thời gian thuê: từ ngày 19/07/210 đến ngày 29/12/2056.
- 20.128 m<sup>2</sup> tại các xã Sông Trầu, xã Tây Hòa và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, được Công ty thuê để đầu tư kinh doanh KCN Bàu Xéo (Hợp đồng thuê đất số 44/HĐTD ngày 19/7/2010 giữa Công ty cổ phần Thống Nhất và UBND tỉnh Đồng Nai). Thời gian thuê: từ ngày 25/8/2014 đến ngày 29/12/2056.

### 13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2016 và năm 2017

#### 13.1. Một số chỉ tiêu kinh tế tài chính chủ yếu năm 2016 và năm 2017

*Đvt: đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	% tăng giảm so với năm 2015
Vốn chủ điều lệ	82.000.000.000	82.000.000.000	-
Doanh thu thuần	67.397.918.810	66.021.653.844	(2,04%)
Lợi nhuận sau thuế	22.889.375.079	19.732.059.460	(13,79%)
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	33,96%	29,88%	-
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	27,91%	24,06%	-
Tỷ lệ cổ tức	22%	20%	-

*Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016*

*(\*): Công ty chưa có kế hoạch kinh doanh 2017*

#### **Căn cứ đạt kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016:**

Kế hoạch Doanh thu thuần năm 2016 giảm 2,04% so với năm 2015 nguyên nhân chủ yếu là do một số doanh nghiệp trong KCN giảm lượng nước sử dụng do công ty cung cấp để tiết giảm chi phí nên sản lượng cấp nước sạch và xử lý nước thải năm 2016 thấp hơn năm 2015, vì vậy doanh

thu nước sạch và doanh thu xử lý nước thải đạt dự kiến thấp hơn thực hiện năm 2015, kéo theo việc xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại cũng giảm theo. Ngoài ra, trong năm 2016 phát sinh tăng chi phí khấu hao do đầu tư mới hạ tầng nên lợi nhuận giảm hơn so với năm 2015.

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016 của Công ty cổ phần Thống Nhất căn cứ trên các hợp đồng đã ký: các hợp đồng cho thuê lại đất, thu tiền cung cấp nước sạch, phí xử lý nước thải, phí xử lý chất thải, phí sử dụng hạ tầng, thu hút các nhà đầu tư đến thuê lại đất thêm từ 3 đến 5 ha. Doanh thu của từng loại hình kinh doanh như sau:

#### **Cơ cấu kế hoạch doanh thu theo loại hình hoạt động**

STT	Hoạt động	2016	
		Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Doanh thu cho thuê đất và phí sử dụng hạ tầng	46.323	64,89
2	Doanh thu cung cấp nước sạch	12.768	17,89
3	Thu phí xử lý nước thải	4.631	6,48
4	Thu phí xử lý chất thải	2.000	2,80
5	Cho thuê văn phòng	300	0,42
6	Doanh thu hoạt động tài chính và thu khác	5.366	7,52
7	Doanh thu khu TTDV – KCN Bàu Xéo	0	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>71.388</b>	<b>100%</b>

Tổng cộng Cơ cấu kế hoạch doanh thu theo loại hình hoạt động: bao gồm cả doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác (doanh thu thuần chỉ phản ánh hoạt động kinh doanh chính của Công ty)

#### **Các giải pháp để đạt được mục tiêu năm 2016.**

Theo BCTC quý 3 năm 2016, doanh thu 9 tháng năm 2016 đạt 67,31% kế hoạch năm tương ứng 44,43 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 64,23% kế hoạch năm tương ứng 12,67 tỷ đồng.

Theo số liệu sổ sách của Công ty, tính đến ngày 15/12/2016, doanh thu đạt 95,80% kế hoạch năm tương ứng 68,39 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 114,27 % kế hoạch năm tương ứng 22,54 tỷ đồng.

Xác định năm 2016 tình hình kinh tế vẫn còn gặp nhiều khó khăn, một số chi phí dịch vụ mua ngoài có thể tăng như giá điện, nhiên liệu, vật liệu xây dựng... sẽ tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như các Doanh nghiệp thuê lại đất Khu công nghiệp. Trên cơ sở diễn

biến của thị trường và căn cứ tình hình thực tiễn, công ty đã thực hiện một số giải pháp chủ yếu nhằm đảm bảo cho hoạt động đầu tư kinh doanh mà Công ty cần tập trung năm 2016 cụ thể như sau:

- Không ngừng nâng cao hiệu quả sử dụng vốn tại Công ty, trong quá trình quản lý phải xác định thời điểm triển khai đầu tư phù hợp, ưu tiên đầu tư các hạng mục trọng điểm, tiết kiệm, thận trọng nhằm sử dụng hiệu quả vốn đầu tư, ưu tiên cho các hạng mục mang lại nguồn thu từ doanh nghiệp thuê lại đất và công tác bảo vệ môi trường.
- Nghiêm chỉnh thực hiện công tác bảo vệ môi trường theo đúng quy định của pháp luật, kiểm soát chặt việc xả thải của các Doanh nghiệp, không để nước thải về Nhà máy xử lý nước thải vượt khả năng xử lý của Trạm, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường. Thường xuyên kiểm tra hệ thống thu gom, nước thải, nước mưa của các Doanh nghiệp đảm bảo được tách riêng biệt không để xảy ra hiện tượng nước thải lẫn vào hệ thống thoát nước mưa và ngược lại.
- Làm tốt hơn nữa công tác vận động thu hút đầu tư, phát huy lợi thế so sánh, trong điều kiện khó khăn, linh hoạt về giá cho thuê đất nhằm thu hút được nhà đầu tư đến với Khu công nghiệp nhưng phải đảm bảo có lãi.
- Khẩn trương hoàn tất các thủ tục pháp lý chuẩn bị sẵn sàng các điều kiện cần thiết để tiến hành đầu tư xây dựng Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp, rà soát lại dự án đầu tư, phương án kinh doanh, chỉ triển khai một số hạ tầng thiết yếu theo kế hoạch nhằm đủ điều kiện đưa Dự án vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

### **13.2. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua**

- Xây dựng nhà xưởng cho các nhà đầu tư có nhu cầu thuê lại.
- Vận động thu hút đầu tư hoặc đầu tư, hợp tác đầu tư triển khai Dự án khu trung tâm dịch vụ phục vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo

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

Với tư cách là tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Thống Nhất. Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Thống Nhất là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

### **15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết:**

Không có.

**16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty Cổ phần Thống Nhất mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:**

Không có.



## V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: **Cổ phiếu phổ thông**
2. Mã chứng khoán: **BAX**
3. Mệnh giá: **10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu**
4. Tổng số chứng khoán niêm yết: **8.200.000 (Tám triệu hai trăm nghìn) cổ phiếu**
5. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và của Công ty

Căn cứ theo Điều đ Khoản 1 Điều 53 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012: Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ. Cụ thể, đối với CTCP Thống Nhất, số lượng cổ phiếu và thời gian hạn chế chuyển nhượng như sau:

**Số lượng cổ phiếu của cổ đông là thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban giám đốc, Kế toán trưởng**

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	
				06 tháng kể từ ngày niêm yết	06 tháng tiếp theo
1.	Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa <i>Đại diện: Ông Lê Hữu Tịnh</i>		2.376.600	2.376.600	1.188.300
2.	Nguyễn Văn Thạnh	Thành viên HĐQT	15.000	15.000	7.500
3.	Lê Hữu Tịnh	Thành viên HĐQT	15.000	15.000	7.500
4.	Lê Văn Liêm	Thành viên HĐQT	25.200	25.200	12.600
5.	Nguyễn Hoàng Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám	19.700	19.700	9.850
6.	Phan Văn Yên	Phó giám đốc	12.400	12.400	6.200
7.	Đào Sỹ Du	Trưởng BKS	10.000	10.000	5.000

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng	
				06 tháng kể từ ngày niêm yết	06 tháng tiếp theo
<b>Tổng cộng</b>			<b>2.473.900</b>	<b>2.473.900</b>	<b>1.236.950</b>

## 6. Phương pháp tính giá

### 5.1. Giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách của cổ phiếu cũng là một trong những căn cứ làm cơ sở để cùng với các yếu tố khác để nhà đầu tư tham khảo tính toán mức giá phù hợp cho cổ phiếu của công ty.

#### Tại thời điểm 31/12/2015:

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 8.200.000 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 31/12/2015: 135.099.459.973 đồng

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần}} = \frac{135.099.459.973}{8.200.000} = 16.476 \text{ đồng/ cổ phần}$$

*Nguồn: BCTC kiểm toán 2015 Công ty cổ phần Thống Nhất*

#### Tại thời điểm 30/09/2016:

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 8.200.000 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 30/09/2016: 127.647.312.354 đồng

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần}} = \frac{127.647.312.354}{8.200.000} = 15.567 \text{ đồng/ cổ phần}$$

*Nguồn: BCTC Quý 3/2016 Công ty cổ phần Thống Nhất*

### 5.2. Phương pháp tính giá

#### i. Tính giá theo P/E

Theo phương pháp này, giá trị 1 cổ phiếu của công ty được tính bằng công thức:

$$P = \text{EPS} * \text{P/E bqn}$$

Trong đó:

**P:** giá trị 1 cổ phiếu (theo phương pháp P/E)

**EPS:** thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu

**P/Ebqñ:** được tính toán dựa trên tổng hợp P/E cơ bản của một số công ty có cùng ngành kinh doanh bất động sản với Công ty Cổ phần Thống Nhất và được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

## ii. Tính giá theo P/B

Theo phương pháp này, giá trị 1 cổ phiếu của công ty được tính bằng công thức:

$$P = BV * P/Bbqñ$$

Trong đó:

P: giá trị 1 cổ phiếu (theo phương pháp P/B)

BV: giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu

P/Bbqñ được tính toán dựa trên tổng hợp P/B cơ bản của một số công ty có cùng ngành kinh doanh bất động sản với Công ty Cổ phần Thống Nhất và được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Trên cơ sở kết hợp các phương pháp định giá nêu trên và các phương pháp khác theo quy định, mức giá giao dịch dự kiến trong ngày giao dịch đầu tiên của Thống Nhất sẽ được Hội đồng quản trị tính toán dựa trên những phương pháp tính giá phù hợp và thực hiện công bố thông tin theo quy định

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

Điều lệ Công ty không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của người nước ngoài.

Quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật và Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/08/2015 của Bộ Tài chính quy định về hoạt động của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 16/11/2016, Công ty không có cổ đông nước ngoài.

## 8. Các loại thuế có liên quan

Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp và có đầy đủ tư cách pháp nhân do đó luôn cam kết tuân thủ đầy đủ các qui định về chính sách thuế của nhà nước. Các luật thuế có liên quan trực tiếp đến công ty là : thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, luật đấu thầu, luật đất đai, luật xây dựng.

**Thuế giá trị gia tăng**

Chi tiết mức thuế GTGT áp dụng với các hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Thuế suất 5%: áp dụng với dịch vụ cung cấp nước sạch.

Thuế suất 10%: áp dụng với các dịch vụ thu phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý và các dịch vụ khác.

### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

- Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC, Thông tư 96/2015/TT-BTC của Bộ tài chính, Công ty áp dụng mức thuế suất thu nhập doanh nghiệp thông thường là 20%.

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29 tháng 8 năm 2007, với Dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo, Công ty được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hàng năm bằng 10% thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi Dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và áp dụng thuế suất theo quy định cho các năm tiếp theo. Đồng thời Dự án được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm tài chính 2007 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế, Cụ thể như sau:

Từ năm 2007 đến năm 2010: miễn thuế TNDN 100%

Từ năm 2011 đến năm 2019: được giảm 50% thuế TNDN, thuế suất thuế TNDN 10%

Từ năm 2020 đến năm 2021: thuế suất thuế TNDN 10%

- Từ năm 2022 về sau áp dụng thuế suất TNDN theo quy định hiện hành
- Năm 2015, Công ty hưởng thuế suất TNDN bằng 10% và giảm 50% số thuế phải nộp. Mức giảm trên không áp dụng với các khoản thu nhập khác. Các khoản thu nhập khác chịu mức thuế suất 20% (năm 2015 thuế suất là 22%).

## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

### 1. Tổ chức tư vấn

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN:



#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH**

Trụ sở chính: Tầng 5&6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (+84 8) 3823 3299, (+84 8) 3829 3826

Fax: (+84 8) 3823 3301

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

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:



#### **CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC**

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

Điện thoại: (84.4) 3824 1990 Fax: (84.4) 3825 3973

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


## **VII. PHỤ LỤC**

1. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Thống Nhất;
2. Điều lệ hoạt động và tổ chức của Công ty Cổ phần Thống Nhất;
3. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3/2016.

Đồng Nai, ngày 25 tháng 12 năm 2016

**TỔ CHỨC NIÊM YẾT  
CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**

**CHỦ TỊCH HĐQT**  
  
**LÊ VĂN HÙNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
  
**NGUYỄN HOÀNG DŨNG**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

  
**ĐÀO SỸ DU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

  
**NGUYỄN HỮU TRÍ**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 12 năm 2016

TỜ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)



PHẠM NGỌC BÍCH

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH