

Số: 83 /CBTT-CPTN

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN  
CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội**

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Trụ sở chính: Đường số 2A, KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại: (0251) 392 4377 Fax: (0251) 392 4692
- Website: [www.bauxeo.com.vn](http://www.bauxeo.com.vn)
- Người được ủy quyền CBTT: Nguyễn Hữu Trí
- Chức danh: Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế toán trưởng

**Loại thông tin công bố:**

Định kỳ     24h     Bất thường     Theo yêu cầu     Khác

**Nội dung thông tin công bố:** Công ty Cổ phần Thống Nhất công bố Báo cáo thường niên năm 2020.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 12/03/2021 tại đường dẫn [www.bauxeo.com.vn](http://www.bauxeo.com.vn) mục Quan hệ cổ đông.

Chúng tôi xin cam kết những thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung thông tin đã công bố.

Trảng Bom, ngày 12 tháng 03 năm 2021  
**Người được Ủy quyền Công bố thông tin**  
(Chữ ký, họ tên và đóng dấu)



**NGUYỄN HỮU TRÍ**



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT Năm 2020

## I. Thông tin chung

### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 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 năm ngày 12/09/2018
- Vốn điều lệ: 82.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư: 1.516.170.905.748 VNĐ
- Địa chỉ: Đường số 2A – KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Số điện thoại: (84-251) 392 4377
- Số fax: (84-251) 392 4692
- Website: [www.bauxeo.com.vn](http://www.bauxeo.com.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có): BAX

### *Quá trình hình thành và 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 TNHH MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa, nay là Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa, Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai và Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam với vốn điều lệ đăng ký là 82 tỷ đồng. Với nhiệm vụ chính 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 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.
- 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 673 tỷ đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2019, có 35 dự án thực hiện thuê đất tại KCN Bàu Xéo, trong đó có 31 dự án đã đi vào hoạt động và 4 dự án đang triển khai. KCN Bàu Xéo thu hút trên 760 triệu USD và 806,76 tỷ VND vốn đầu tư đăng ký và tỷ lệ lấp đầy đạt 93.33% diện tích đất công nghiệp cho thuê.

- Ngày 17/12/2008, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000178, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 12/5/2014 cho phép thực hiện Dự án Khu trung tâm dịch vụ Khu Công nghiệp Bàu Xéo với tổng diện tích đất theo quy hoạch là 336.526,2 m<sup>2</sup>; Ngày 27/9/2019, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất ban hành QĐ số 79/QĐ-HĐQT phê duyệt điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư dự án là 842,48 tỷ đồng. Dự án khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp đã đem lại doanh thu cho Công ty từ năm 2019.

- Ngày 29/12/2016, Công ty đã được Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội chấp thuận niêm yết cổ phiếu lên Sàn Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 899/QĐ-SGDHN và chính thức niêm yết 8.2 triệu cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) từ ngày 24/3/2017.

- Các sự kiện khác:

Công ty chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thuế suất 10% trong 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và thuế suất phổ thông cho những năm tiếp theo đối với hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp phát sinh trước năm 2009. Đồng thời, theo Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2014, với dự án đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp, Công ty được miễn thuế TNDN trong 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Năm 2007 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế.

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

- Ngành nghề kinh doanh:

- + 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;
- + 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;
- + Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.

- Địa bàn kinh doanh: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

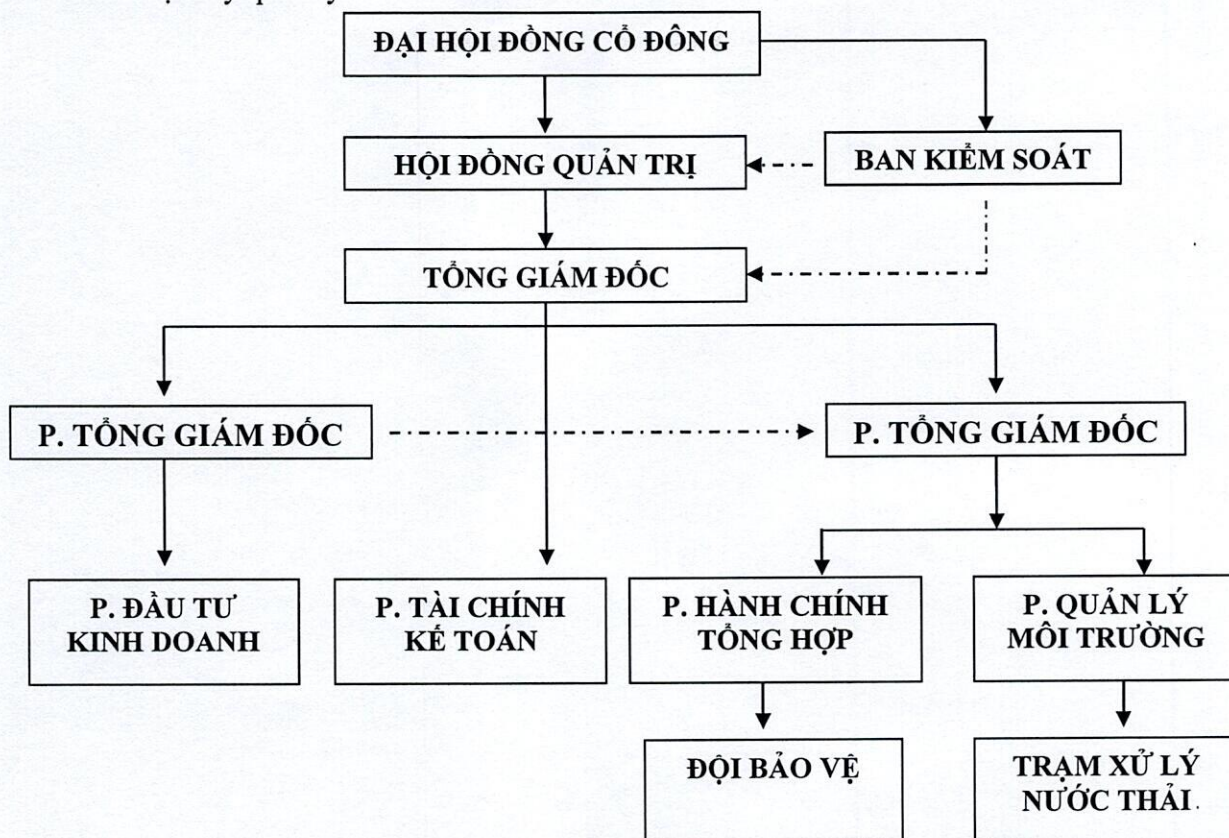
- Mô hình quản trị:

Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Hội



đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành đứng đầu là Tổng Giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



- Các Công ty con, Công ty liên kết: (không có)

#### 4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Với mục tiêu tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN, làm tốt công tác vận động thu hút đầu tư cho thuê đất đối với diện tích đất còn lại của KCN đồng thời đẩy mạnh triển khai thực hiện dự án Khu Trung tâm Dịch vụ tạo sự tăng trưởng và phát triển cho Công ty trong năm 2021 và những năm tiếp theo. Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2021 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

\* Kế hoạch kinh doanh:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2020	Tỷ lệ %
I/	Doanh thu	268.392	335.559	79,98
II/	Chi phí	195.024	155.505	125,41
III/	Lợi nhuận trước thuế	73.368	180.054	40,75
IV/	Thuế TNDN	13.940	34.465	
V/	Lợi nhuận sau thuế	59.428	145.589	



VI/	Phân bổ lợi nhuận	63.911	92.442	69,14
VII/	Phân phối cổ tức (50%)	41.000	41.000	100
VIII/	Lợi nhuận giữ lại	86.477	90.960	95,07

*(Chi tiết phụ lục 3 kèm theo)*

**\* Kế hoạch đầu tư:**

- Việc triển khai đầu tư xây dựng được thực hiện trên cơ sở hoàn thiện tiếp các công trình dở dang năm 2020 của KCN và Khu TTDV chuyển sang với giá trị 35,89 tỷ đồng. Đồng thời tiếp tục đầu tư hoàn thiện các hạng mục còn lại của KCN và Khu TTDV với tổng giá trị 217,39 tỷ đồng.

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2021 sẽ được tính toán cụ thể phù hợp với diễn biến của quá trình triển khai đầu tư xây dựng KCN và Khu Trung tâm Dịch vụ.

- Để đảm bảo cân đối đủ nguồn triển khai dự án, hạn chế đến mức tối đa phải vay vốn từ các tổ chức tín dụng, ngoài vốn tự có, Công ty sẽ huy động vốn góp từ khách hàng đảm bảo cho nhu cầu đầu tư năm 2021.

*(Chi tiết phụ lục 4 kèm theo)*

**\* Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:**

- Tiếp tục phối hợp với UBND huyện và Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất tại KCN.

**\* Công tác bảo vệ môi trường:**

Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các quy định về bảo vệ môi trường như đo đạc không khí, nước thải, nước mặt và đất, giám sát môi trường theo định kỳ; kê khai, nộp phí bảo vệ môi trường, tổ chức kiểm tra thường xuyên việc đấu nối, tách riêng hệ thống thoát nước mưa, nước thải và chất lượng nước thải của các doanh nghiệp....

**\* Công tác tổ chức:**

- Phát huy vai trò hoạt động của các tổ chức chính trị tại đơn vị nhằm xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh, đáp ứng mọi nhiệm vụ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

- Tiếp tục rà soát, tinh gọn bộ máy quản lý, luân chuyển nhân sự phù hợp ở từng lĩnh vực công tác, nhằm đạt hiệu quả cao trong công việc và tăng thu nhập cho người lao động.

**\* Các giải pháp thực hiện:**

- 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, tập trung một số nhiệm vụ chủ yếu sau:

- Tập trung đầu tư xây dựng hoàn thiện các dự án thành phần của dự án khu TTDV theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh, chuyển nhượng theo quy định. Cụ thể như sau:

+ Đối với đất ở chung cư: Công ty hoàn tất các thủ tục nghiệm thu, đủ điều kiện chuyển nhượng (Block CC6) và ký kết Hợp đồng với khách hàng theo quy định. Tiếp theo sẽ thực hiện các thủ tục xây dựng Block CC5 và tìm kiếm khách hàng cho thuê, bán theo đúng quy định.



+ Đối với các công trình dịch vụ như Trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ: Công ty đầu tư xây dựng, tìm kiếm đối tác chuyển nhượng công trình hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định.

+ Đối với các loại đất công cộng dịch vụ như: Trung tâm thương mại dịch vụ, nhà văn hoá, bưu điện, nhà hàng, khách sạn, phòng khám đa khoa: Công ty tìm kiếm đối tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định.

+ Lập thủ tục đầu tư xây dựng đối với các lô đất xây dựng chung cư cho công nhân CC1B, CC2 của Khu Trung tâm Dịch vụ theo đúng quy định.

- Tập trung thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường: Kiểm soát chặt việc xả thải của các Doanh nghiệp, không để nước thải về Nhà máy XLNT vượt khả năng xử lý của Trạm. Trong mùa mưa phải 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.

- Đẩy mạnh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của KCN để có quỹ đất sạch cho thuê.

- Tìm kiếm và triển khai đầu tư các dự án mới.

- Tập trung thu hồi công nợ và lãi chậm trả của các doanh nghiệp còn nợ tiền hạ tầng.

#### **- Chiến lược phát triển trung và dài hạn.**

Công ty sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh 05 năm và định hướng 10 năm tiếp theo nhằm đảm bảo định hướng Công ty phát triển ổn định và bền vững trên cơ sở đó đề ra kế hoạch thực hiện cho từng năm cụ thể. Trong đó Công ty tập trung thực hiện một số định hướng sau:

- Tiếp tục phát triển lĩnh vực đầu tư và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN cần tập trung đeo bám kiến nghị nhà nước cho phép làm chủ đầu tư KCN Bàu Xéo 2, đồng thời nghiên cứu đề xuất làm chủ đầu tư các KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nói riêng và cả nước nói chung ưu tiên các KCN được quy hoạch trên diện tích đất đang trồng cây cao su.

- Tìm kiếm quỹ đất phát triển dự án bất động sản, trong đó tập trung nhận chuyển nhượng quỹ đất hoặc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích từ 05ha-10ha phát triển dự án, bên cạnh đó tìm kiếm những dự án lớn đảm bảo tính khả thi đề xuất Đại hội đồng cổ đông cho phép thực hiện đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

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

+ Đã xây dựng và đưa vào hoạt động Nhà máy xử lý nước thải KCN giai đoạn 1 công suất 4.000m<sup>3</sup>/ngày đêm.

+ Xây dựng hệ thống thu gom xử lý thoát nước mưa, nước thải trong KCN Bàu Xéo 1, đến nay đảm bảo việc thu gom toàn bộ nước thải của các doanh nghiệp về nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN.

+ Xây dựng tuyến thoát nước từ Nhà máy xử lý nước thải KCN ra Sông Thao, đã giải quyết việc thoát nước cho KCN và các khu vực dân cư lân cận, đảm bảo vấn đề về môi trường tại



địa phương

+ Xây dựng trạm bơm tăng áp, đảm bảo áp lực nước cung cấp đến các Doanh nghiệp trong KCN được ổn định, góp phần hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh của các Doanh nghiệp trong KCN.

### 5. Các rủi ro:

- KCN đã được lấp đầy trên 93%, diện tích đất còn lại đủ điều kiện cho thuê khoảng 2,2 ha nhưng không liền vùng, liền khoảnh, các doanh nghiệp có nhu cầu thuê lại đất có quy mô lớn Công ty không thể đáp ứng được.

- Trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng KCN còn lại 13,48 ha, các hộ dân chưa đồng ý nhận tiền bồi thường mặc dù Công ty cùng Chính quyền địa phương đã có những phương án hỗ trợ thêm nhưng rất khó tạo được sự đồng thuận từ người dân. Vấn đề này sẽ ảnh hưởng đến công tác vận động thu hút đầu tư vào KCN do thiếu quỹ đất để cho thuê.

## II. Tình hình hoạt động trong năm 2020

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

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	Thực hiện 2019	So sánh với (%)	
					Kế hoạch	Năm 2019
1.	Tổng doanh thu	295.555	335.559	203.124	113,54	165,20
2.	Tổng chi phí	161.358	155.505	100.206	96,37	155,18
3.	Lợi nhuận trước thuế	134.197	180.054	102.918	134,17	174,95
4.	Thuế TNDN	25.914	34.465	17.893	133,00	192,62
5.	Lợi nhuận sau thuế	108.283	145.589	85.025	134,45	171,23
6.	Phân phối cổ tức	41.000	41.000	41.000	100	100
7.	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ	50%	50%	50%	100	100
8.	Lợi nhuận để lại chưa phân phối	86.477	90.960	37.815	105,18	240,54

(Chi tiết phụ lục 1 kèm theo)

### \* Lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản:

- Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN: Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2 cho khách hàng và hoàn tất thủ tục đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của dự án; Xây dựng nhà liên kế, biệt thự thô và nhà chung cư phục vụ công nhân KCN (Block CC6); Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại ô đất CC1B, CC2 (diện tích 48.871,8 m<sup>2</sup>, 1.340 căn hộ) Công ty đang thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình.

- Dự án KCN Bàu Xéo: Chủ yếu hoàn thiện sửa chữa, gia cố một số hạng mục hạ tầng và thực hiện việc cải tạo, xây dựng các công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cho



hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Bàu Xéo.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2020 đạt 28,71% so với nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 85,53 tỷ đồng/297,96 tỷ đồng.

Lũy kế đến ngày 31/12/2020, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 459,67 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường là 161,07 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 673,69 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 68,23%. Tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 338,86 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường và sử dụng đất là 149,99 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 842,48 tỷ đồng, đạt 40,22%.

***(Chi tiết phụ lục 2 kèm theo)***

**\* Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để thu hồi đất:**

- Phương án bồi thường đợt 4 (tại Ấp 1, xã Sông Trầu): Hiện nay vẫn còn 49 hộ dân chưa đồng ý nhận tiền, tương ứng với diện tích 13,48ha. Đối với các hộ dân còn lại này, chính quyền địa phương của Huyện đang rà soát lại hồ sơ và tiếp tục thực hiện biện pháp cưỡng chế.

- Phương án bồi thường đợt 5 tại ấp An Hòa, xã Tây Hòa: Các hộ dân đã nhận tiền bồi thường, diện tích 5.700 m<sup>2</sup>, hiện nay đang còn vướng con đường phía trước công ty TNHH Thái Nguyên 1 (nay là Công ty CP Thực Phẩm Bình Tây) nên Công ty chưa thể hoàn thiện đầu tư xây dựng hạ tầng tại khu vực này.

- Phương án đường bao ranh phía Đông KCN tại xã Tây Hòa: Do quá trình thực hiện các thủ tục thu hồi đất kéo dài, các công việc đã thực hiện trước đây không còn phù hợp, do đó phải thực hiện bổ sung một số thủ tục pháp lý cho phù hợp với các quy định hiện hành. Vì vậy đến nay phương án bồi thường vẫn chưa được phê duyệt.

**\* Công tác bảo vệ môi trường:**

- Thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ. Không có hiện tượng xả chất thải rắn, chất thải nguy hại và cháy nổ trong phạm vi KCN. Các thông số nước thải sau xử lý luôn đạt theo tiêu chuẩn quy định.

- Thực hiện xong việc cải tạo, xây dựng công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cho hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Bàu Xéo.

**\* Công tác khác:**

- Triển khai các thủ tục: xác nhận đủ điều kiện mở bán, cho thuê và xác nhận đối tượng mua, thuê tại khu nhà chung cư phục vụ cho công nhân KCN (giai đoạn 1 - Block CC6, 107 căn hộ).

- Thực hiện thủ tục ưu đãi đầu tư đối với diện tích 3,4ha (KCN) tại Cục Thuế tỉnh; Có văn bản gửi UBND tỉnh thu hồi chi phí đã đầu tư đối với quỹ đất Nhà ở xã hội (khu TTDV) bàn giao lại cho địa phương.

- Triển khai thủ tục xin chấp thuận đầu tư, phê duyệt dự án phát triển nhà ở tại ô đất CC1B, CC2 (4,8ha) Khu TTDV.

- Triển khai xây dựng nhà liên kế, biệt thự (nhà thô) đối với các lô đất phải xây dựng nhà ở sau khi ký kết Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai với khách hàng.

- Triển khai các thủ tục đầu tư các hạng mục: Trường mầm non (lô C8); Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (lô C10 và C11).

- Thực hiện thủ tục điều chỉnh quyết định cho thuê đất của KCN do việc điều chỉnh đất cây xanh sang đất cửa hàng xăng dầu.



- Ký kết lại Hợp đồng xử lý nước thải với các DN trong KCN cho phù hợp với các quy định về bảo vệ môi trường.

- Chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2020, tỷ lệ 30% (ngày chi trả 23/12/2020).

## **2. Tổ chức và nhân sự**

- *Danh sách Ban điều hành:*

1. Ông: Nguyễn Hoàng Dũng: Tổng giám đốc

+ Sinh ngày: 05/01/1971

+ Số CMND: 270993062 cấp ngày: 5/6/2016

+ Quê quán: Long An

+ Nơi ở hiện nay: Số 86/1 Nguyễn Thành Phương, khu phố 6, phường Thống Nhất, thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

+ Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

2. Ông: Trần Hữu Trung: P. Tổng giám đốc

+ Sinh ngày: 29/4/1973

+ Số CMND: 272224875 cấp ngày: 21/4/2008

+ Quê quán: Thái Bình

+ Nơi ở hiện nay: P.503A Chung cư Thanh Bình – Biên Hòa – Đồng Nai

+ Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

3. Ông: Nguyễn Hữu Trí: Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán Trưởng

+ Sinh ngày: 09/02/1979

+ Số CMND: 331232816 cấp ngày: 18/8/2010

+ Quê quán: Vĩnh Long

+ Nơi ở hiện nay: 2/66/7 Thiên Phước, Phường 9, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh.

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

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

- *Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động:*

+ Số lượng CBCNV: 44 người (Bao gồm cả ban điều hành)

+ Công ty đã xây dựng, ban hành và đưa vào áp dụng thang, bảng lương mới phù hợp với mô hình Công ty cổ phần, theo quy định của Bộ luật Lao động, hướng tới việc trả lương theo thị trường nhằm hạn chế hiện tượng chảy máu chất xám và thu hút lao động giỏi. Từ đó đến nay hệ thống thang, bảng lương thường xuyên được nghiên cứu sửa đổi và điều chỉnh cho



phù hợp với các quy định của pháp luật cũng như tình hình thực tế kinh doanh. Công ty đã thực hiện tốt chế độ Bảo hiểm Xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm Thất nghiệp cho người lao động theo đúng các quy định của Luật Bảo hiểm Xã hội và các quy định hiện hành.

Bên cạnh đó, Công ty cũng đã ban hành thỏa ước lao động, hàng năm được chỉnh sửa bổ sung phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Quy định bao gồm các chính sách phúc lợi áp dụng cho toàn thể CBCNV và một số chính sách có tính đãi ngộ đối với những người lao động giỏi, có trình độ quản lý và chuyên môn cao, bao gồm: Chế độ lương, thưởng, đào tạo, học tập, nghỉ ngơi và các chế độ phúc lợi khác.

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

a) Các khoản đầu tư lớn: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết):

\* Đầu tư tài chính:

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	267.700.000.000	267.700.000.000	211.000.000.000	211.000.000.000
	<u>267.700.000.000</u>	<u>267.700.000.000</u>	<u>211.000.000.000</u>	<u>211.000.000.000</u>

\* Đầu tư dự án:

Dự án	Đơn vị tính	Tổng mức đầu tư	Thực hiện đến 31/12/2020
Khu công nghiệp Bàu Xéo	Tỷ đồng	673,68	459,67
Khu Trung tâm dịch vụ	Tỷ đồng	842,48	338,86

b) Các công ty con, công ty liên kết: (không có)

### 4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tỷ lệ %
Tổng giá trị tài sản	890.661.989.439	868.615.011.033	97,52%
Doanh thu thuần	183.774.710.168	311.296.216.195	169,39%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	100.959.510.261	176.534.692.156	174,85%



Lợi nhuận khác	1.958.585.203	3.519.821.137	179,71%
Lợi nhuận trước thuế	102.918.095.464	180.054.513.293	174,95%
Lợi nhuận sau thuế	85.024.748.660	145.588.712.320	171,23%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	50%	50%	100%

- Các chỉ tiêu khác: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất).

*b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1,29	2,84	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	1,24	2,59	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	79,66%	67,81%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	391,7%	210,68%	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân Doanh thu thuần/Tổng tài sản	20,63%	35,83%	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	46,26%	46,76%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	46,93%	52,07%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	9,54%	16,76%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	54,93%	56,71%	

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

a) Cổ phần đến ngày 31/12/2020

STT	Cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)		Tổng giá trị mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
		hạn chế	tự do		



		chuyên nhượng	chuyên nhượng		
01	Tổ chức		<b>6.024.243</b>	<b>60.242.430.000</b>	<b>73,47%</b>
	<i>Trong đó:</i>				
	- Tổ chức trong nước		5.382.643	53.826.430.000	65,64%
	- Tổ chức nước ngoài		641.600	6.416.000.000	7,83%
02	Cá nhân		<b>2.175.757</b>	<b>21.757.570.000</b>	<b>26,53%</b>
	<i>Trong đó:</i>				
	- Cá nhân trong nước		2.166.857	21.668.570.000	26,42%
	- Cá nhân nước ngoài		8.900	89.000.000	0,11%
03	Cổ phiếu quỹ				
	<b>Tổng cộng (330 cổ đông)</b>		<b>8.200.000</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>100%</b>

b) Cơ cấu cổ đông: Tổng số cổ đông 330 cổ đông

Cổ đông lớn: 4

Cổ đông nhỏ: 326

Cổ đông tổ chức: 10

Cổ đông cá nhân: 320

Cổ đông trong nước: 316

Cổ đông nước ngoài: 14

Cổ đông nhà nước: 01

Cổ đông khác: 329

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: (không có)

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: (không có)

e) Các chứng khoán khác: (không có)

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

6.1. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm. (không có)

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

6.2. Tiêu thụ năng lượng:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Trong năm 2020, Công ty đã sử dụng 523.000 Kw/h điện năng cho tất cả các hoạt động và cung cấp dịch vụ cho toàn KCN.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: không có

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng; báo cáo kết quả của các sáng kiến này: không có

6.3. Tiêu thụ nước:

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Công ty sử dụng nguồn nước cấp từ Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai để sử dụng cho các hoạt động của Công ty và cung cấp cho tất cả Doanh



nghiệp trong Khu Công nghiệp. Trong năm 2020 tổng lượng nước sử dụng là 1.399.259 m<sup>3</sup>

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: không có

#### 6.4. *Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường*

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không có

#### 6.5. *Chính sách liên quan đến người lao động/ Policies related to employees*

a) Số lượng lao động là 44 người, mức lương trung bình đối với người lao động: 25.745.000 đ/người/tháng (bao gồm Ban điều hành Công ty).

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Hàng năm, Công ty trang bị bảo hộ lao động, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức tham quan nghỉ mát cho người lao động và các chế độ bồi dưỡng hợp lý bằng hiện vật nhằm bảo đảm sức khỏe cho người lao động.

c) Hoạt động đào tạo người lao động.

Công ty thường xuyên tổ chức cho người lao động tham gia các khóa đào tạo để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho người lao động sau khi có kế hoạch tổng hợp của các phòng ban và nội dung đào tạo cụ thể.

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

Trong năm Công ty đã tham gia ủng hộ đóng góp các quỹ từ thiện, xã hội, xây nhà tình thương và các hoạt động của địa phương với giá trị trên 1.451 triệu đồng.

#### 6.7. *Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN (không có)*

### **III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

#### *1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:*

Hầu hết các chỉ tiêu kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 đều vượt so với kế hoạch đã đề ra, cụ thể như sau:

- Doanh thu thực hiện năm 2020 là 335,559 tỷ đồng vượt 13,54 % so kế hoạch, trong đó doanh thu xử lý nước thải vượt 17,53 % so với kế hoạch do việc thu vượt ngưỡng xử lý nước thải của các doanh nghiệp.

- Thu từ hoạt động tài chính tăng 284,04% so với kế hoạch và thu nhập khác tăng đáng kể bằng 504 % so với kế hoạch.

- Kiểm soát chặt chi phí, trong năm tổng chi phí thực hiện chỉ đạt 96,37% so với kế hoạch.

#### *2. Tình hình tài chính*

a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản đến 31/12/2020 là 868,61 tỷ giảm 2,48% so với năm 2019



## b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nợ phải trả đến 31/12/2020 là 589,029 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn chiếm 24% và nợ dài hạn 76%. So với năm 2019 tổng nợ phải trả của Công ty giảm 120,49 tỷ đồng tương đương 16,9%. Chủ yếu là khoản đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở liên kế và biệt thự thuộc Dự án Phát triển nhà ở Khu Trung tâm dịch vụ KCN Bàu Xéo..

- Tình hình nợ phải trả của Công ty, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty: Các khoản nợ phải trả của Công ty hiện nay chủ yếu là doanh thu nhận trước của khách hàng trả tiền thuê đất và hạ tầng một lần cho cả thời gian thuê lại đất trong KCN, các khoản nhận trước này Công ty không phải trả lãi, nên không ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh và hiện nay Công ty không có các khoản vay vốn tại các tổ chức tín dụng.

## 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- Tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ và tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn.

- Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của Công ty hướng tới mục tiêu trang bị cho nhân viên những kiến thức, kỹ năng tiên tiến, thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, đồng thời phát triển tiềm năng của mỗi nhân viên và mang lại hiệu quả tối đa cho Công ty.

- Công ty có những chính sách sau:

+ Tất cả nhân viên được tạo điều kiện nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài, tự đào tạo phù hợp với yêu cầu vị trí công việc của mỗi con người trong lĩnh vực chuyên môn và quản lý.

+ Thực hiện đầy đủ các chế độ đối với người lao động như: Ký hợp đồng, trích đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm nhân mạng cho người lao động, trang bị bảo hộ lao động và các quyền lợi khác của người lao động.

+ Đảm bảo thực hiện đúng chế độ, tiền lương, thưởng cho người lao động

## 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.

Tiếp cận các dự án khu dân cư, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai để kịp thời đưa ra những quyết định đầu tư đúng đắn nhằm tạo nguồn thu ổn định và lâu dài cho Công ty.

## 5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: (không có)

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

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường: Công ty luôn chấp hành tốt các quy định các pháp luật hiện hành, không để xảy ra vi phạm về lĩnh vực môi trường.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: chú trọng quan tâm và tạo điều kiện thuận lợi nhất để người lao động có công việc, thu nhập tốt, ổn định đời sống.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: là một trong những đơn vị đi đầu trong công tác xã hội, từ thiện vì cộng đồng tại tỉnh Đồng Nai.



#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty:**

##### *1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:*

###### ***Những mặt làm được:***

- Cân đối được nguồn vốn đã tập trung xây dựng hoàn thiện các hạng mục cơ sở hạ tầng của Khu Trung tâm Dịch vụ KCN – giai đoạn 2, cơ bản đáp ứng đủ các điều kiện kinh doanh đất liền kề, biệt thự của dự án – giai đoạn 2 và các điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng quy định và theo tiến độ đã đề ra, công tác này đã đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2020 và các năm tiếp theo.

- Làm tốt công tác bảo vệ môi trường, trong đó chất lượng xử lý nước thải đầu ra tương đối ổn định so với quy chuẩn hiện hành. Tăng cường công tác kiểm tra giám sát các hoạt động xả thải, xử lý chất thải rắn của các doanh nghiệp. Thường xuyên giám sát việc xả thải của các doanh nghiệp, kịp thời phát hiện và phụ thu đối với các doanh nghiệp có chất lượng nước thải đầu ra vượt mức quy định, đồng thời ký kết lại Hợp đồng xử lý nước thải với các DN cho phù hợp với các quy định về bảo vệ môi trường.

###### ***Những mặt còn hạn chế:***

Tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất còn chậm ảnh hưởng đến việc bàn giao đất cho nhà đầu tư như đã cam kết và chưa có thêm quỹ đất sạch để thực hiện công tác vận động thu hút đầu tư vào KCN.

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

Ban Tổng Giám đốc bám sát thực hiện đúng Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các nghị quyết Hội đồng quản trị. Đã tổ chức, chỉ đạo thực hiện tốt hoạt động kinh doanh theo chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tuân thủ theo pháp luật Nhà nước, các quy định tại Điều lệ hoạt động của Công ty

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

- Tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN, làm tốt công tác vận động thu hút đầu tư cho thuê đất đối với diện tích đất còn lại của KCN, đồng thời đẩy mạnh triển khai hoàn thiện thực hiện dự án Khu TTDV KCN đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh, chuyển nhượng các dự án thành phần còn lại theo quy hoạch được duyệt, tạo sự tăng trưởng và phát triển cho Công ty trong năm 2021 và những năm tiếp theo.

- Tìm kiếm quỹ đất phát triển dự án bất động sản, trong đó tập trung nhận chuyển nhượng quỹ đất hoặc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích từ 05ha-10ha phát triển dự án, bên cạnh đó tìm kiếm những dự án lớn đảm bảo tính khả thi đề xuất Đại hội đồng cổ đông cho phép thực hiện đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

#### **V. Quản trị công ty:**

##### *1. Hội đồng quản trị*

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ



sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên hội đồng quản trị do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác):

**1. Nguyễn Thành Sơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Số CMND : 271294391, cấp ngày: 22/8/2008, nơi cấp: CA Đồng Nai  
Ngày, tháng, năm sinh : 21/07/1976  
Nơi sinh : Biên Hòa – Đồng Nai  
Quê quán : Tân Vĩnh Hiệp – Tân Uyên – Bình Dương.  
Địa chỉ thường trú : Hẻm 133, Nguyễn Tri Phương, Xuân An, Long Khánh, Đồng Nai.  
Trình độ văn hoá : 12/12  
Trình độ chuyên môn : Cử nhân khoa học, Kỹ sư Xây dựng

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Long Khánh.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây.
- Trợ lý Ban TGD Công ty TNHH MTV Tổng Cao su Đồng Nai.

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 TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai

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

Số CMND : 023418424, cấp ngày: 18/8/2014, nơi cấp: CA Tp. HCM  
Ngày, tháng, năm sinh : 18/02/1965  
Nơi sinh : Xã Đức Phú, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi  
Địa chỉ thường trú : Số 45/29/3, Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, quận Bình Thạnh, Tp. HCM  
Trình độ văn hoá : 12/12  
Trình độ chuyên môn : Tiến Sĩ Kinh tế

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần KCN Long Khánh.

Số cổ phần nắm giữ : 2.376.600 (Hai triệu, ba trăm bảy mươi sáu triệu sáu trăm ngàn)



cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 0 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

**3. Ông Lê Văn Danh – Thành viên Hội đồng quản trị**

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

Ngày, tháng, năm sinh : 1960

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

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

Trình độ văn hoá : 12/12

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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần chế biến Xuất Nhập khẩu Nông sản Thực phẩm Đồng Nai (Donafoods)
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa.
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tổng hợp Chế biến gỗ 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

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

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

Ngày, tháng, năm sinh : 20/09/1965

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

Trình độ văn hoá : 12/12

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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai.
- Chủ Tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chế Biến Gỗ Cao su Đồng Nai.



- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng Cao su Đồng Nai
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Cao su Điện Biên
- Thành 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 TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai

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

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

Ngày, tháng, năm sinh : 05/01/1971

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

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế

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

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

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

Ngày, tháng, năm sinh : 15/11/1961

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

Trình độ văn hoá : 12/12

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

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.

Số cổ phần nắm giữ: 1.023.100 cổ phần (*Một triệu, hai mươi ba ngàn một trăm*) cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 18.100 cổ phần
- Số cổ phần đại diện : 984.000 cổ phần, đại diện cho Công ty TNHH MTV Tổng công



## ty Cao su Đồng Nai

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

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

Trong năm 2020, HĐQT Công ty đã tổ chức 04 phiên họp để giải quyết các vấn đề theo chức năng và nhiệm vụ của HĐQT cũng như những phát sinh trong tổ chức quản lý của Công ty theo kiến nghị của Ban điều hành.

- Hội đồng Quản trị đã ban hành 123 quyết định và 06 Nghị quyết với các nội dung tập trung hoàn thiện nâng cao các mặt hoạt động điều hành, quản lý của Công ty. Các cuộc họp đều có sự tham dự đầy đủ của các thành viên HĐQT, những thành viên vắng mặt không thể dự họp đều có ý kiến bằng văn bản. Các nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn phù hợp với nghị quyết của ĐHĐCĐ, tuân thủ Điều lệ của Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Trong tổ chức thực hiện, Ban Điều hành Công ty bám sát và thực hiện đúng các Nghị quyết Hội đồng Quản trị, tuân thủ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, đã tổ chức, điều hành, quản lý theo quy định tại Điều lệ hoạt động của Công ty và tuân thủ pháp luật Nhà nước.

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

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

### 2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành)

#### 1. Ông Đào Sỹ Du - Trưởng Ban kiểm soát

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

Ngày, tháng, năm sinh : 05/04/1975

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

Trình độ văn hoá : 12/12

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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Trợ lý Tổng Giám Đốc Công ty TNHH MTV

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

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

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

Ngày, tháng, năm sinh : 12/03/1969



Địa chỉ thường trú : Tổ 14, KP 6, P. Tân Tiến, Tp. Biên Hoà, T. Đồng Nai

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

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, Trưởng BKS Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào, Trưởng BKS Công ty cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu

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

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

Số CMND : 271084687, cấp ngày: 20/06/2009, nơi cấp: CA Đồng Nai

Ngày, tháng, năm sinh : 19/6/1972

Địa chỉ thường trú : 103/25C, Thích Quảng Đức, KP4, phường Xuân An, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Điện công nghiệp, Kỹ sư Xây dựng Dân dụng và công nghiệp.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chuyên viên phòng Kế hoạch đầu tư Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng 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

#### **b) Hoạt động của Ban kiểm soát:**

- Ban kiểm soát đã triển khai thực hiện các cuộc kiểm tra và soát xét tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng Điều lệ Công ty. Ngoài ra Ban kiểm soát còn tiến hành thực hiện các buổi làm việc chính thức với lãnh đạo Công ty để ghi nhận và kiến nghị kịp thời các vấn đề cấp bách, trọng tâm.

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

#### **a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**



Thu nhập của HĐQT, Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát năm 2020: 7.323.486.349 đồng

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

- Ông Nguyễn Hoàng Dũng – TV.HĐQT kiêm Tổng giám đốc bán: 69.700 cổ phiếu

- Bà: Lê Linh Phụng- Vợ Ông Nguyễn Hữu Trí – Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế Toán Trưởng bán: 10.000 cổ phiếu

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

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Thực hiện đúng theo quy trình và quy định pháp luật về quản trị Công ty.

## **VI. Báo cáo tài chính**

1. Ý kiến kiểm toán: Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: Công ty đã công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2020 trên các phương tiện công bố thông tin của Ủy ban Chứng Khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội và cập nhật trên website Công ty: [www.bauxeo.com.vn](http://www.bauxeo.com.vn)



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**NGUYỄN THÀNH SƠN**



**PHỤ LỤC 01**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020**

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Tỷ lệ th 2020 so KH 2020 (%)
<b>I/</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>295,555,922,975</b>	<b>335,559,479,374</b>	<b>113.54</b>
<b>A/</b>	<b>Khu công nghiệp</b>	<b>77,825,572,202</b>	<b>99,611,734,148</b>	<b>127.99</b>
<b>1.</b>	<b>DT bán hàng và dịch vụ</b>	<b>69,825,572,202</b>	<b>75,348,470,970</b>	<b>107.91</b>
	- Tiền thuê đất	4,174,461,188	4,250,005,328	101.81
	- Phí sử dụng hạ tầng	33,909,145,021	37,855,791,497	111.64
	- Phí quản lý	11,453,797,073	11,737,495,536	102.48
	- Cấp nước sạch	15,487,809,000	16,131,650,300	104.16
	- Xử lý nước thải	4,500,359,920	5,289,473,763	117.53
	- Cho thuê văn phòng	300,000,000	84,054,546	28.02
<b>2.</b>	<b>Thu nhập khác (thu tài chính &amp; thu khác)</b>	<b>8,000,000,000</b>	<b>24,263,263,178</b>	<b>303.29</b>
<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm dịch vụ</b>	<b>217,730,350,773</b>	<b>235,947,745,226</b>	<b>108.37</b>
	Khu TTDV	217,730,350,773	235,947,745,226	108.37
<b>II/</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>161,358,470,705</b>	<b>155,504,966,080</b>	<b>96.37</b>
<b>A/</b>	<b>KCN</b>	<b>59,328,865,414</b>	<b>61,970,655,772</b>	<b>104.45</b>
<b>1</b>	<b>Giá vốn bán hàng</b>	<b>38,332,944,301</b>	<b>38,993,966,965</b>	<b>101.72</b>
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	19,500,000,000	18,134,636,163	93.00
	+Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo 2	2,141,239,634	1,861,955,342	
	+Phân bổ chi phí bồi thường, san nền,..	2,900,000,000	2,760,518,925	95.19
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN	3,588,734,226	4,074,745,505	113.54
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	10,870,026,140	9,437,416,391	86.82
	- Giá vốn nước sạch	14,772,880,431	15,712,639,386	106.36
	- Giá vốn xử lý nước thải	4,060,063,870	5,146,691,416	126.76
<b>2.</b>	<b>Chi phí tài chính</b>	<b>100,000,000</b>	<b>1,912,960</b>	<b>1.91</b>
<b>3.</b>	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>20,795,921,114</b>	<b>22,966,775,847</b>	<b>110.44</b>
<b>4.</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>100,000,000</b>	<b>8,000,000</b>	<b>8.00</b>



<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm Dịch vụ</b>	<b>102,029,605,291</b>	<b>93,534,310,308</b>	<b>91.67</b>
	Tiền sử dụng đất, đầu tư hạ tầng	82,864,105,691	66,140,947,140	79.82
	Chi phí xây dựng nhà thô	13,165,499,600	22,257,266,650	
	Chi phí quảng cáo, tiếp thị	1,500,000,000	1,303,438,750	86.90
	Phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất	2,500,000,000	1,151,531,871	46.06
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và du tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng	2,000,000,000	2,681,125,897	134.06
<b>III/</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>134,197,452,270</b>	<b>180,054,513,294</b>	<b>134.17</b>
	<i>Lợi nhuận KCN và hoạt động khác</i>	<i>18,496,706,788</i>	<i>37,641,078,376</i>	203.50
	<i>Lợi nhuận TTDV</i>	115,700,745,482	142,413,434,918	123.09
<b>IV/</b>	<b>Thuế TNDN</b>	<b>25,914,655,115</b>	<b>34,465,800,974</b>	<b>133.00</b>
<b>V/</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>108,282,797,155</b>	<b>145,588,712,320</b>	<b>134.45</b>
<b>VI/</b>	<b>Lợi nhuận giữ lại năm trước chuyển sang</b>	<b>37,814,698,463</b>	<b>37,814,698,463</b>	<b>100.00</b>
<b>VII/</b>	<b>Tổng lợi nhuận chưa phân phối</b>	<b>146,097,495,618</b>	<b>183,403,410,782</b>	<b>125.53</b>
<b>VIII/</b>	<b>Phân bổ lợi nhuận</b>	<b>52,662,623,772</b>	<b>92,442,684,462</b>	<b>175.54</b>
1.	Quỹ Đầu tư phát triển	5,414,139,858	43,676,613,696	806.71
2.	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	3,000,000,000	3,398,409,396	113.28
3.	Thưởng HĐQT + BKS (2%)	2,165,655,943	2,911,774,246	134.45
4.	Ban điều hành (0,5%)	1,082,827,972	1,455,887,123	134.45
5.	Phân phối cổ tức (50%)	41,000,000,000	41,000,000,000	100.00
<b>IX/</b>	<b>Lợi nhuận giữ lại</b>	<b>93,434,871,845</b>	<b>90,960,726,321</b>	<b>97.35</b>
	Năm trước chuyển sang	37,814,698,463	37,814,698,463	100.00
	Năm nay	55,620,173,383	53,146,027,858	95.55
<b>X/</b>	<b>Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ (82 tỷ)</b>	<b>50.00%</b>	<b>50.00%</b>	<b>100.00</b>
<b>XI/</b>	<b>Chỉ tiêu tài chính</b>			
1	Vốn chủ sở hữu, trong đó:	244,906,000,000	279,585,838,943	114.16
	- Vốn điều lệ	82,000,000,000	82,000,000,000	100.00
2	Tổng tài sản	812,367,000,000	868,615,011,033	106.92
3	Tỷ suất lợi nhuận ròng/vốn chủ sở hữu (ROE)	0.44	0.52	117.77
4	Tỷ suất lợi nhuận ròng/tài sản (ROA)	0.13	0.17	125.75
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	13,205	17,755	134.45
6	Giá trị sổ sách một cổ phiếu	29,867	34,096	114.16



**PHỤ LỤC 02**  
**CÁC CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NĂM 2020**

(Đvt: đồng)

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị hợp đồng/quyết toán	Giá trị đã thanh toán	Ghi chú
<b>A/</b>	<b>KCN BÀU XÉO</b>			
<b>I/</b>	<b>CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP CÁC NĂM SANG 2020</b>		<b>3.066.210.526</b>	<b>1.001.832.126</b>
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	1.979.220.177	673.303.500	
2.	Thi công san nền KCN Bàu Xéo 1 - giai đoạn 2 (Diện tích đất thu hồi 2,5 ha trong phương án bồi thường đợt 4)	564.000.000	0	
3.	Tường rào KCN Bàu Xéo 1 - đoạn 3	522.990.349	328.528.626	Khối lượng thực hiện 95% giá trị hợp đồng
<b>II/</b>	<b>C/TRÌNH TRIỂN KHAI 2020</b>		<b>9.554.104.958</b>	<b>3.563.358.768</b>
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	1.400.201.924	1.087.320.608	
2.	Đường số 8A- đoạn 2 và 9A- đoạn 3, KCN Bàu Xéo 1: Cấp nước	790.000.000	749.550.000	Đã nghiệm thu
3.	Sửa chữa nhà văn phòng	491.395.000	471.234.750	Đã nghiệm thu
4.	Sửa chữa trạm XLNT	111.540.000	105.963.000	Đã nghiệm thu
5.	Xây lắp công trình mái taluy ranh phía đông KCN Bàu Xéo	2.190.968.034	657.290.410	Khối lượng thực hiện 65% giá trị hợp đồng
6.	Xây lắp công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cho Trạm XLNT KCN Bàu Xéo	820.000.000	492.000.000	Khối lượng thực hiện 100% giá trị hợp đồng
7.	Thi công xây dựng công trình sửa chữa đường số 4A-đoạn 1 (từ cọc H3 đến giao đường số 4A, 3A) và thảm bê tông nhựa nóng lớp 2 đường số 4A- đoạn 1 (đoạn từ cọc C13 đến cọc PV2)	3.750.000.000	0	Khối lượng thực hiện 98% giá trị hợp đồng
	<b>CỘNG (I+II)</b>	<b>12.620.315.484</b>	<b>4.565.190.894</b>	
<b>B/</b>	<b>KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ</b>			
<b>I/</b>	<b>CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP CÁC NĂM SANG 2020</b>		<b>36.816.640.205</b>	<b>15.868.039.275</b>
1.	Thanh toán giá trị tư vấn, bảo hành các công trình	3.724.321.052	1.514.615.202	
2.	Xây dựng khu nhà chung cư cho công nhân: Block 6	22.898.769.000	11.401.297.085	Khối lượng thực hiện 80% giá trị



				hợp đồng
3.	Xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật khu nhà chung cư phục vụ công nhân - giai đoạn 1	7.939.000.000	1.587.800.000	Khối lượng thực hiện 60% giá trị hợp đồng
4.	Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - giai đoạn 1, khu nhà chung cư phục vụ công nhân - giai đoạn 1	1.236.792.000	1.042.648.835	Khối lượng thực hiện 100% giá trị hợp đồng
5.	Tư vấn giám sát, QLDA, bảo hiểm và kiểm toán quyết toán hoàn thành công trình 1 block nhà chung cư	1.017.758.153	321.678.153	
<b>II/</b>	<b>CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI 2020</b>	<b>36.093.950.000</b>	<b>25.486.370.000</b>	
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	3.999.950.000	1.425.370.000	
2.	Xây dựng nhà liên kế, biệt thự (nhà thô) - giai đoạn 1 (33 căn nhà)	31.544.000.000	23.676.000.000	Đã nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng 24 căn
3.	Trồng cỏ dọc hành lang lộ giới đường tỉnh 777	550.000.000	385.000.000	Đã nghiệm thu
	<b>CỘNG (I+II)</b>	<b>72.910.590.205</b>	<b>41.354.409.275</b>	
	<b>TỔNG CỘNG (A+B)</b>	<b>85.530.905.689</b>	<b>45.921.600.169</b>	



**PHỤ LỤC 03**  
**KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021**

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2021	Tỷ lệ KH 2021 so TH 2020 (%)
<b>I/</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>335.559.479.374</b>	<b>268.392.247.203</b>	<b>79,98</b>
<b>A/</b>	<b>Khu công nghiệp</b>	<b>99.611.734.148</b>	<b>87.227.246.387</b>	<b>87,57</b>
<b>1.</b>	<b>DT bán hàng và dịch vụ</b>	<b>75.348.470.970</b>	<b>77.027.246.387</b>	<b>102,23</b>
	- Tiền thuê đất	4.250.005.328	4.575.762.403	107,66
	- Phí sử dụng hạ tầng	37.855.791.497	39.364.970.736	103,99
	- Phí quản lý	11.737.495.536	11.900.025.823	101,38
	- Cấp nước sạch	16.131.650.300	16.153.028.800	100,13
	- Xử lý nước thải	5.289.473.763	5.033.458.624	95,16
	- Cho thuê văn phòng	84.054.546	-	-
<b>2.</b>	<b>Thu nhập khác</b>	<b>24.263.263.178</b>	<b>10.200.000.000</b>	<b>42,04</b>
	- DT hoạt động tài chính	20.735.442.041	9.200.000.000	44,37
	- Thu nhập khác	3.527.821.137	1.000.000.000	28,35
<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm Dịch vụ</b>	<b>235.947.745.226</b>	<b>181.165.000.816</b>	<b>76,78</b>
	Khu TTDV	235.947.745.226	181.165.000.816	76,78
<b>II/</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>155.504.966.080</b>	<b>195.024.446.781</b>	<b>125,41</b>
<b>A/</b>	<b>Khu công nghiệp</b>	<b>61.970.655.772</b>	<b>66.716.422.768</b>	<b>107,66</b>
<b>1.</b>	<b>Giá vốn bán hàng</b>	<b>38.993.966.965</b>	<b>41.388.708.561</b>	<b>106,14</b>
	- Tiền thuê đất và hạ tầng	18.134.636.163	21.800.000.000	120,21
	+ Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo 2	1.861.955.342	1.861.955.342	100,00
	+ Phân bổ chi phí bồi thường, san nền,...	2.760.518.925	3.200.000.000	115,92
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	9.437.416.391	10.457.666.989	110,81
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN,...	4.074.745.505	6.280.377.669	154,13
	- Giá vốn nước sạch	15.712.639.386	15.291.315.830	97,32
	- Giá vốn xử lý nước thải	5.146.691.416	4.297.392.731	83,50
<b>2.</b>	<b>Chi phí tài chính</b>	<b>1.912.960</b>	<b>500.000.000</b>	<b>26.137.5</b>
<b>3.</b>	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>22.966.775.847</b>	<b>24.827.714.208</b>	<b>108,10</b>
<b>4.</b>	<b>Chi phí khác</b>	<b>8.000.000</b>		
<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm Dịch vụ</b>	<b>93.534.310.308</b>	<b>128.308.024.012</b>	<b>137,18</b>
	Tiền sử dụng đất, đầu tư hạ tầng	66.140.947.140	19.793.329.966	29,93



	Chi phí xây dựng nhà	22.257.266.650	102.514.694.047	460,59
	Chi phí quảng cáo, tiếp thị	1.303.438.750	1.000.000.000	76,72
	Phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.151.531.871	1.000.000.000	86,84
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng	2.681.125.897	4.000.000.000	149,19
	Chi phí quản lý chung	-	-	-
<b>III/</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>180.054.513.293</b>	<b>73.367.800.422</b>	<b>40,75</b>
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	37.641.078.376	20.510.823.619	54,49
	Lợi nhuận TTDV	142.413.434.918	52.856.976.804	37,12
<b>IV/</b>	<b>Thuế TNDN</b>	<b>34.465.800.974</b>	<b>13.939.882.080</b>	<b>40,45</b>
<b>V/</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>145.588.712.320</b>	<b>59.427.918.342</b>	<b>40,82</b>
<b>VI/</b>	<b>Phân bổ lợi nhuận</b>	<b>92.442.684.462</b>	<b>63.911.213.053</b>	<b>69,14</b>
1.	Quỹ Đầu tư phát triển	43.676.613.696	17.828.375.503	40,82
2.	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	3.398.409.396	3.300.000.000	97,10
3.	Thưởng HĐQT + BKS (2%)	2.911.774.246	1.188.558.367	40,82
4.	Ban điều hành (01%)	1.455.887.123	594.279.183	40,82
5.	Phân phối cổ tức (50%)	41.000.000.000	41.000.000.000	100,00



**PHỤ LỤC 04**  
**KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2021**

(Đvt: đồng)

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị thực hiện đầu tư	Nguồn vốn thực hiện	
			Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
<b>A.</b>	<b>CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2021</b>	<b>35.895.231.677</b>	<b>28.027.231.677</b>	<b>7.868.000.000</b>
<b>I.</b>	<b>KCN BÀU XÉO</b>	<b>6.548.756.597</b>	<b>6.548.756.597</b>	
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	5.984.756.597	5.984.756.597	
2.	Thi công san nền KCN Bàu Xéo 1 - GD2 (Diện tích đất thu hồi 2,5 ha trong phương án bồi thường đợt 4)	564.000.000	564.000.000	
<b>II.</b>	<b>KHU TTDV KCN BÀU XÉO</b>	<b>29.346.475.080</b>	<b>21.478.475.080</b>	<b>7.868.000.000</b>
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giá trị bảo hành các công trình	3.435.660.000	3.435.660.000	
2.	Xây dựng khu nhà chung cư cho công nhân: Block 6	11.497.471.915	11.497.471.915	
3.	Xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật khu nhà chung cư phục vụ công nhân - giai đoạn 1	6.351.200.000	6.351.200.000	
4.	Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - giai đoạn 1, khu nhà chung cư phục vụ công nhân - giai đoạn 1	194.143.165	194.143.165	
5.	Xây dựng nhà liên kế, biệt thự (nhà thô) - giai đoạn 1 (09 căn nhà)	7.868.000.000		7.868.000.000
<b>B.</b>	<b>CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2021</b>	<b>217.397.524.230</b>	<b>90.739.282.834</b>	<b>126.658.241.396</b>
<b>I.</b>	<b>KCN BÀU XÉO</b>	<b>30.960.000.000</b>	<b>30.960.000.000</b>	<b>0</b>
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	600.000.000	600.000.000	
2.	Đền bù giải phóng mặt bằng	12.000.000.000	12.000.000.000	
3.	Đường song hành bên phải QL1A (Trước cổng công ty Thái Nguyên): Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	150.000.000	150.000.000	
4.	Đường song hành bên phải QL1A đoạn từ cổng Cty Woosung đến đường số 9A: Cây xanh	50.000.000	50.000.000	
5.	Đường số 8A-đoạn 1, 2 (từ cọc H3 đến ĐS 9A): Cây xanh	150.000.000	150.000.000	
6.	Trồng cây xanh cách ly KCN Bàu Xéo với ranh phía Đông KCN (xã Tây Hòa)	60.000.000	60.000.000	
7.	San nền KCN giai đoạn 3, 4, một số diện tích thuộc giai đoạn 2 sau khi thu hồi được đất	2.100.000.000	2.100.000.000	



8.	Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống thu gom nước mưa, nước thải, đường giao thông KCN, Trạm Bơm tăng áp	4.500.000.000	4.500.000.000	
9.	Hàng rào đoạn 2, đoạn 2 nối dài, Trạm XLNT	3.750.000.000	3.750.000.000	
10.	San nền khu đất dọc đường song hành bên trái QL1A (ranh Công ty Shing Mark đến ô tô Hyundai)	500.000.000	500.000.000	
11.	Trồng cây xanh cách ly KCN Bàu Xéo 2 với QL1A (đoạn thuộc Công ty Pousung)	600.000.000	600.000.000	
12.	Hạ tầng kỹ thuật lô đất N2	3.500.000.000	3.500.000.000	
13.	Lập lại ĐTM do việc bổ sung ngành nghề của KCN.	3.000.000.000	3.000.000.000	
<b>II.</b>	<b>KHU TTDV KCN BÀU XÉO</b>	<b>186.437.524.230</b>	<b>59.779.282.834</b>	<b>126.658.241.396</b>
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	5.497.179.378	5.497.179.378	
2.	Xây dựng khu nhà chung cư cho công nhân: 1 block nhà chung cư - Block CC5, hạ tầng kỹ thuật	23.331.511.935	6.999.453.581	16.332.058.355
3.	Xây dựng nhà liên kế, biệt thự (133 căn nhà thô)	115.120.844.917	34.536.253.475	80.584.591.442
4.	Trường mầm non (ô đất C8)	23.253.268.000	6.975.980.400	16.277.287.600
5.	Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (C10 và C11)	19.234.720.000	5.770.416.000	13.464.304.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>253.292.755.907</b>	<b>118.766.514.511</b>	<b>134.526.241.396</b>