

Số: 124 /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
- 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 2022.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 27/02/2023 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 27 tháng 02 năm 2023  
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 2022

#### 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 31/12/2022, KCN Bàu Xéo đã thu hút được 38 Dự án trong và ngoài nước, vốn đầu tư đăng ký trên 703,80 triệu USD và 1.118 tỷ VNĐ, tổng số lao động khoảng 48.000, các ngành nghề hoạt động như: giày da, may mặc, chế biến gỗ, thức ăn gia súc, thức ăn thủy sản, cơ khí... với tỷ lệ diện tích đất lấp đầy đạt 93,85% 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.

## **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.

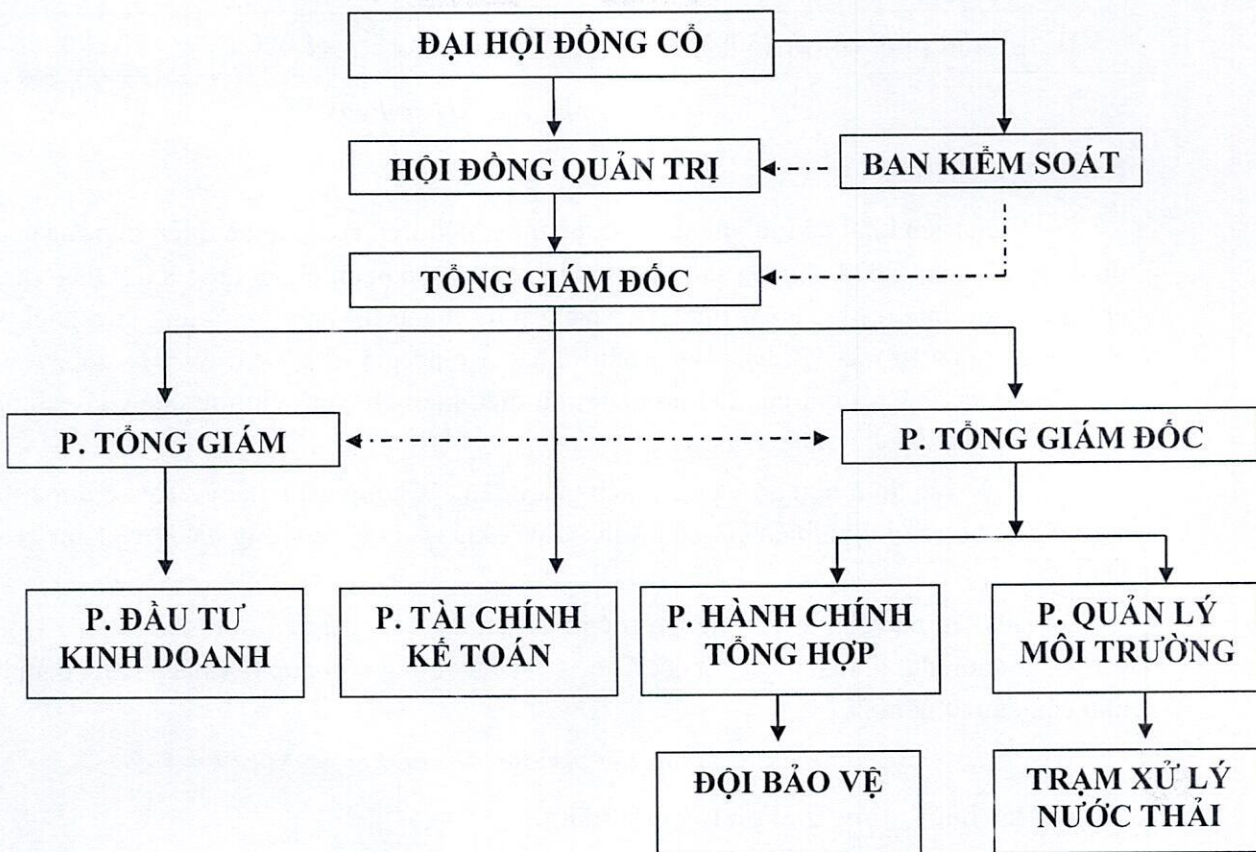
## **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

- 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 2023 và những năm tiếp theo. Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2023 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

\* Kế hoạch kinh doanh:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2022	Tỷ lệ % KH/TH
I/	Doanh thu	106.379	254.096	112,93
II/	Chi phí	74.894	171.339	105,12
III/	Lợi nhuận trước thuế	31.485	82.757	133,48
IV/	Thuế TNDN	6.612	18.098	145,95



V/	Lợi nhuận sau thuế	24.873	64.659	130,36
VI/	<b>Phân bổ lợi nhuận</b>	<b>24.873</b>	<b>64.659</b>	<b>130,36</b>
VII/	<b>Phân phối cổ tức (50%)</b>	<b>41.000</b>	<b>20.500</b>	<b>100</b>

*(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 của năm 2022 chuyển sang và tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng KCN theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, hoàn thiện các hạng mục thuộc dự án Khu Trung tâm Dịch vụ theo chấp thuận đầu tư của Ủy ban Nhân dân tỉnh với tổng giá trị đầu tư 69,3 tỷ đồng và một số công trình hạ tầng xã hội của Dự án nhằm đủ điều kiện chuyển nhượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2023 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 2023.

*(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. Đề nghị địa phương hỗ trợ để đàm phán, thương lượng với các hộ dân.

**\* 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...

- Hoàn chỉnh hồ sơ đề nghị cấp giấy phép môi trường theo ý kiến đóng góp của Tổ thẩm định (Thay cho Giấy xác nhận hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường, Giấy phép xả thải).

- Hoàn tất việc lắp đặt hệ thống quan trắc tự động tại Trạm xử lý nước thải tập trung KCN để truyền dữ liệu về Sở Tài Nguyên và Môi trường (thay thế cho hệ thống quan trắc tự động hiện hữu của Sở TNMT).

- Hoàn tất xây dựng tuyến thoát nước thải sau xử lý từ Trạm xử lý nước thải tập trung KCN Bàu Xéo đến ranh đất quy hoạch KCN.

**\* 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:

- Đàm phán ký kết phụ lục Hợp đồng thuê đất với các Nhà đầu tư Khu Bàu Xéo 1, điều này sẽ đóng góp tích cực vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty các năm tiếp theo.

- Đẩy mạnh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của KCN nhằm hoàn thiện đầu tư hạ tầng và khai thác hiệu quả quỹ đất còn lại của Dự án.

- 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 việc tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng, liên kết hoặc tự đầu tư triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch 1/500 của Dự án khu TTDV nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch kinh doanh. Hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhằm sớm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với 142 căn nhà ở liên kế biệt thự, nhà chung cư cho khách hàng.

- Điều chỉnh tiến độ đầu tư của Dự án khu TTDV nhằm hoàn tất các thủ tục pháp lý để thu hồi kinh phí đầu tư hạ tầng đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội bàn giao cho địa phương (3,4 ha).

- Lập kế hoạch khai thác các công trình Trường mầm non (ô đất C8), Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (ô đất C10, C11)... nhằm sớm đưa các công trình vào khai thác đảm bảo hiệu quả và đúng quy định của Pháp luật.

- Đối với khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2): Hoàn tất các thủ tục đủ điều kiện chuyển nhượng (Block CC6) và ký kết Hợp đồng với khách hàng theo quy định; và tìm kiếm khách hàng cho thuê, bán theo đúng quy định. Tiếp tục thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư xây dựng Block CC5.

### - 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 đo đạc 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 2022.

### 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 2022	TH năm 2022	Thực hiện năm 2021	So sánh (%)	
					Cùng kỳ 2021	TH/KH 2022
1/	Tổng doanh thu	225.000	254.096	194.526	130,62	112,93
2/	Tổng chi phí	163.000	171.339	125.953	136,03	105,12
3/	Lợi nhuận trước thuế	62.000	82.757	68.573	120,68	133,48
4/	Thuế TNDN	12.400	18.098	8.239	219,64	145,95
5/	Lợi nhuận sau thuế	49.600	64.659	60.333	107,17	130,36
6/	Phân phối cổ tức.	50%	50%	50%	100,00	100,00

(Chi tiết phụ lục 1 kèm theo)

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

- Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN:

+ Trong năm 2022, Công ty tập trung xây dựng Khu Trung tâm Dịch vụ KCN gồm các hạng mục: Nhà liên kế, Trường mầm non (C8), Cửa hàng thương mại dịch vụ (C10, C11), hiện các công trình đã cơ bản hoàn thành đang vệ sinh chuẩn bị nghiệm thu chính thức.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản của Khu Trung tâm Dịch vụ năm 2022 đạt 69,3% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 82,13 tỷ đồng/118,52 tỷ đồng.



Lũy kế đến ngày 31/12/2022, tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 507,5 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 tỷ lệ 60,24%.

- Dự án KCN Bàu Xéo: Do công tác giải phóng mặt bằng vẫn còn vướng mắc nên chủ yếu trong năm Công ty chỉ hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng ở những khu vực đã hoàn tất bồi thường và thực hiện duy tu, bảo dưỡng hạ tầng liên quan đến công tác bảo vệ môi trường KCN.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản của KCN năm 2022 đạt 13,9% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 4,53 tỷ đồng/32,62 tỷ đồng.

Lũy kế đến ngày 31/12/2022, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 469,56 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 69,7%.

***(Chi tiết phụ lục 2 kèm theo)***

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

Rà soát lại toàn bộ hiện trạng công tác bồi thường, phối hợp cùng chính quyền địa phương triển khai công tác bồi thường theo hướng tập trung tìm giải pháp tháo gỡ khó khăn hoàn tất bồi thường đối với những vị trí liền thửa đảm bảo diện tích đất mời gọi đầu tư theo quy hoạch sử dụng đất KCN và các vị trí xây dựng cơ sở hạ tầng nhằm sớm xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN.

**\* Công tác bảo vệ môi trường:**

- Thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường và phòng chống cháy, nổ. Không để xảy ra 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 đầy đủ, nghiêm túc các quy định về bảo vệ môi trường như đo đạc nước thải, nước mặt; 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 khác:**

- Đã hoàn thành các quy chế quản lý nội bộ như tài chính, lương, thưởng,... các quy chế khác có liên quan đến tổ chức và hoạt động của Công ty theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 142 căn nhà xây thô còn lại Khu TTDV KCN.

- Đã có 25/53 khách hàng đã ký kết Hợp đồng, thanh toán tiền mua nhà chung cư; giao nhà cho 24 khách hàng và đã có 20 khách hàng vào ở.

- Sở Tài chính đã có văn bản số 5690/STC-QLG&CS ngày 22/9/2022 thống nhất trình UBND tỉnh hoàn trả chi phí đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất nhà ở xã hội 20% bàn giao cho địa phương (3,4ha) tại Khu TTDV (Việc hoàn trả kinh phí sẽ thực hiện sau khi UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất (3,4 ha) bàn giao cho UBND huyện Trảng Bom tiếp nhận, quản lý và thống nhất số tiền hoàn trả)

- Hoàn tất việc xây dựng các công trình Trường mầm non (ô đất C8), Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (ô đất C10 và C11).







- 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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	183.500.000.000	183.500.000.000	227.900.000.000	227.900.000.000
	<b>183.500.000.000</b>	<b>183.500.000.000</b>	<b>227.900.000.000</b>	<b>227.900.000.000</b>

\* Đầu tư dự án:

Dự án	Đơn vị tính	Tổng mức đầu tư	Thực hiện đến 31/12/2022
Khu công nghiệp Bàu Xéo	Tỷ đồng	673,68	469,56
Khu Trung tâm dịch vụ	Tỷ đồng	842,48	507,50

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



#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tỷ lệ %
Tổng giá trị tài sản	828.373.196.874	767.757.104.769	92,68%
Doanh thu thuần	171.905.798.278	232.289.678.070	135,13 %
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	61.885.587.195	75.807.483.927	122,5 %
Lợi nhuận khác	6.687.604.854	6.949.334.475	103,91 %
Lợi nhuận trước thuế	68.573.192.049	82.756.818.402	120,68%
Lợi nhuận sau thuế	60.333.386.197	64.658.857.784	107,17%
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 2021	Năm 2022	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,65	7,78	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	2,06	6,85	
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	72,66%	68,07%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	265,86%	213,26%	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân Doanh thu thuần/Tổng tài sản	20,75%	30,25%	
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	35,09%	27,84%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	26,64%	26,38%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	7,28%	8,42%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	36%	32,63%	

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



a) Cổ phần đến ngày 31/12/2022

STT	Cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)		Tổng giá trị mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
		hạn chế chuyển nhượng	tự do chuyển nhượng		
01	<b>Tổ chức</b>		<b>6.637.289</b>	<b>66.372.890.000</b>	<b>80,94%</b>
	<i>Trong đó:</i>				
	- Tổ chức trong nước		5.380.248	<b>53.802.480.000</b>	65,61%
	- Tổ chức nước ngoài		1.257.041	<b>12.570.410.000</b>	15,33%
02	<b>Cá nhân</b>		1.562.711	15.627.110.000	<b>19,06%</b>
	<i>Trong đó:</i>				
	- Cá nhân trong nước		1.550.964	15.509.640.000	18,92%
	- Cá nhân nước ngoài		11.747	117.470.000	0,14%
03	Cổ phiếu quỹ				
	<b>Tổng cộng (398 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 278 cổ đông

Cổ đông lớn: 4

Cổ đông nhỏ: 274

Cổ đông tổ chức: 12

Cổ đông cá nhân: 266

Cổ đông trong nước: 250

Cổ đông nước ngoài: 28

Cổ đông nhà nước: 01

Cổ đông khác: 277

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 2022, Công ty đã sử dụng 537.007 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 2022 tổng lượng nước sử dụng là 1.230.466 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: 29.216.000đ/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, tài trợ các hoạt động của địa phương với giá trị trên 565 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 2022 đều vượt so với kế hoạch đã đề ra, cụ thể như sau:

- Doanh thu thực hiện năm 2022 là 254,09 tỷ đồng vượt 12,93 % so kế hoạch.
- Thu từ hoạt động tài chính tăng 111,13% so với kế hoạch.
- Thu nhập khác tăng 14.356% so với kế hoạch.
- Tổng chi phí thực hiện chỉ tăng 5,12% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 64,66 tỷ đồng vượt 30,36% so với kế hoạch năm 2022.



## 2. Tình hình tài chính

### a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản đến 31/12/2022 là 767,76 tỷ giảm 9,27% so với năm 2021

### b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nợ phải trả đến 31/12/2022 là 522,671 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn chiếm 24,69% và nợ dài hạn 75,31%.

- 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 khoản thi công các công trình thuộc dự án khu TTDV và doanh thu nhận trước của khách hàng trả tiền thuê 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 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:***

- Hoàn tất việc thi công các căn nhà liên kế, biệt thự của Dự án Khu TTDV KCN Bàu Xéo và bàn giao nhà cho khách hàng đúng theo Hợp đồng đã ký làm cho hoạt động kinh doanh đạt kế hoạch đã đề ra.

- Hoàn tất việc đầu tư xây dựng các công trình Trường mầm non (ô đất C8), Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (ô đất C10 và C11), thực hiện các thủ tục hoàn công chuẩn bị đưa vào khai thác.

- 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 cam kết.

- Kiểm soát được thất thoát nước sạch, góp phần đảm bảo việc kinh doanh nước sạch.

###### ***Những mặt còn hạn chế:***

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 142 căn nhà liên kế, biệt thự và 107 căn hộ chung cư cho công nhân của Dự án Khu TTDV chưa thể thực hiện được do quan điểm của Sở TNMT yêu cầu Công ty đầu tư xây dựng hoàn thành các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt đối với đất công cộng – dịch vụ (cấp khu vực), diện tích 39.692,2 m<sup>2</sup>, gồm: Trung tâm dịch vụ, Nhà văn hoá, Phòng khám đa khoa, Nhà hàng khách sạn, công trình thương mại dịch vụ, Buu điện, trường dạy nghề hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp thực hiện theo tiến độ được duyệt.

- Việc kinh doanh các căn hộ tại khu nhà ở chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) chưa đạt yêu cầu, Công ty chỉ mới ký hợp đồng mua bán và bàn giao 25 căn hộ/83 căn hộ (tỷ lệ đạt 30%).

- Chưa thu hồi được kinh phí đầu tư xây dựng hạ tầng đối với phần diện tích đất nhà ở xã hội 20% bàn giao cho địa phương tại Khu TTDV (Việc hoàn trả kinh phí sẽ thực hiện sau khi UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất bàn giao cho UBND huyện Trảng Bom tiếp nhận, quản lý và thống nhất số tiền hoàn trả).

- 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 2023 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 CCCD : 075076010674, cấp ngày: 28/6/2021, nơi cấp: CTCCS-QLHCVTTXH

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.
- TGD Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây.

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 Nguyễn Văn Hồng - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị**

Số CMND : 271 059 592 cấp ngày: 10/7/2017, nơi cấp: CA Đồng Nai  
Ngày, tháng, năm sinh : 5/6/1964  
Nơi sinh : Đồng Nai  
Địa chỉ thường trú : 357/7D, Khu phố 7, P.Tân Tiến, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.  
Trình độ văn hoá : 12/12  
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư điện tử  
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (Miễn nhiệm ngày 5/12/2022)
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Nhon Trạch

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 Hữu Tịnh –Thành viên 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 (miễn nhiệm 12/12/2022)
- Phó 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 : 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:

- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng Cao su Đồng Nai

Số cổ phần nắm giữ : 985.000 cổ phần (*Bằng chữ: Chín trăm tám mươi năm ngàn*) cổ phần.

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 1.000 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. Bà Nguyễn Thị Thu Thảo – Thành viên Hội đồng quản trị**

Số CMND : 271503195, cấp ngày 27/02/2018 Nơi cấp: Công an Đồng Nai

Ngày, tháng, năm sinh : 27/5/1983



Địa chỉ thường trú : 15 Quốc lộ 1A, khu phố Núi Tung, phường Suối Tre, thành phố Long Khánh, Đồng Nai.

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế, cử nhân chính trị

**Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:** Trưởng phòng Kế hoạch Đầu tư thuộc Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

Số cổ phần nắm giữ: 984.000 cổ phần (*Chín trăm tám mươi bốn ngàn*) cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 0 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 2022, HĐQT Công ty đã tổ chức 05 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 72 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 ĐHCĐ, 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: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần chế biến gỗ cao su Đồng nai

Số cổ phần nắm giữ : 1.600 (Một nghìn sáu trăm) cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 1.600 cổ phần

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

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

Số CMND : 038069019496, cấp ngày: 20/08/2021, nơi cấp: CTCCS-QLHCVTTXH

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 2022: 7.542.484.212 đồng

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

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 2022, 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 2022 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)



NGUYỄN THÀNH SƠN



**PHỤ LỤC 01**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022**

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ TH 2022 so KH 2022 (%)
<b>I/</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>225.000.000.000</b>	<b>254.096.237.750</b>	<b>112,93</b>
<b>A/</b>	<b>Khu công nghiệp</b>	<b>85.510.000.000</b>	<b>99.112.775.609</b>	<b>115,91</b>
<b>1.</b>	<b>DT bán hàng và dịch vụ</b>	<b>78.555.000.000</b>	<b>77.306.215.929</b>	<b>98,41</b>
	- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng	45.130.000.000	45.437.683.075	100,68
	- Phí quản lý	11.954.000.000	12.049.186.891	100,80
	- Cấp nước sạch	16.386.000.000	14.527.214.000	88,66
	- Xử lý nước thải	5.085.000.000	5.292.131.963	104,07
<b>2.</b>	<b>Thu nhập khác</b>	<b>6.955.000.000</b>	<b>21.806.559.680</b>	<b>313,54</b>
	- DT hoạt động tài chính	6.905.000.000	14.578.232.612	211,13
	- Thu nhập khác	50.000.000	7.228.327.068	14.456,65
<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm dịch vụ</b>	<b>139.490.000.000</b>	<b>154.983.462.141</b>	<b>111,11</b>
	Nhà liên kế - biệt thự	139.490.000.000	149.767.313.301	107,37
	Nhà ở chung cư công nhân	0	5.216.148.840	
<b>II/</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>163.000.000.000</b>	<b>171.339.419.348</b>	<b>105,12</b>
<b>A/</b>	<b>KCN</b>	<b>69.775.000.000</b>	<b>67.189.344.470</b>	<b>96,29</b>
<b>1</b>	<b>Giá vốn bán hàng</b>	<b>43.902.000.000</b>	<b>40.851.129.221</b>	<b>93,05</b>
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	23.644.000.000	21.710.751.869	91,82
	+Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo 2	3.000.000.000	5.792.548.721	193,08
	+Phân bổ chi phí bồi thường, san nền,..	3.500.000.000	2.790.687.209	79,73
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	11.144.000.000	9.559.108.855	85,78
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN	6.000.000.000	3.568.407.084	59,47
	- Giá vốn nước sạch	15.600.000.000	14.070.586.584	90,20
	- Giá vốn xử lý nước thải	4.658.000.000	5.069.790.768	108,84
<b>2.</b>	<b>Chi phí tài chính</b>		-	
<b>3.</b>	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>25.873.000.000</b>	<b>26.059.222.656</b>	<b>100,72</b>
<b>4.</b>	<b>Chi phí khác</b>		<b>278.992.593</b>	



<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm Dịch vụ</b>	<b>93.225.000.000</b>	<b>104.150.074.878</b>	<b>111,72</b>
	Nhà liên kế - biệt thự	87.225.000.000	88.517.454.849	101,48
	Nhà ở chung cư công nhân	-	5.325.716.123	
	Phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.500.000.000	2.894.607.573	192,97
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	4.500.000.000	4.063.957.885	90,31
	Chi phí hồ cây trồng đất nhà ở xã hội bàn giao cho địa phương (ô CC1A)		3.348.338.448	
<b>III/</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>62.000.000.000</b>	<b>82.756.818.402</b>	<b>133,48</b>
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	15.735.000.000	31.923.431.139	202,88
	Lợi nhuận TTDV	46.265.000.000	50.833.387.263	109,87
<b>IV/</b>	<b>Thuế TNDN</b>	<b>12.400.000.000</b>	<b>18.097.960.618</b>	<b>145,95</b>
<b>V/</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>49.600.000.000</b>	<b>64.658.857.784</b>	<b>130,36</b>
<b>VIII/</b>	<b>Phân bổ lợi nhuận</b>	<b>49.600.000.000</b>	<b>64.658.857.784</b>	<b>130,36</b>
1.	Quỹ Đầu tư phát triển	3.812.000.000	4.969.346.086	130,36
2.	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	3.300.000.000	3.856.502.172	116,86
3.	Thưởng HĐQT + BKS (2%)	992.000.000	1.293.177.156	130,36
4.	Ban điều hành (1%)	496.000.000	646.588.578	130,36
5.	Phân phối cổ tức (50%)	41.000.000.000	41.000.000.000	100,00
6.	Lợi nhuận giữ lại	0	12.893.243.792	
<b>IX/</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>X/</b>	<b>Chỉ tiêu tài chính</b>			
1	Vốn chủ sở hữu, trong đó:	230.026.979.041	245.085.836.825	106,55
	- Vốn điều lệ	82.000.000.000	82.000.000.000	100,00
2	Tổng tài sản	723.174.091.950	767.757.104.769	106,16
3	Tỷ suất lợi nhuận ròng/vốn chủ sở hữu (ROE)	0,22	0,26	122,35
4	Tỷ suất lợi nhuận ròng/tài sản (ROA)	0,07	0,08	122,79
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	6.049	7.885	130,36



**PHỤ LỤC 02**  
**CÁC CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NĂM 2022**

(Đvt: đồng)

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ	GIÁ TRỊ ĐÃ THANH TOÁN
A/	<b>KCN BÀU XÉO</b>	<b>4.533.443.264</b>	<b>2.481.290.775</b>
<b>I.</b>	<b>CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2022</b>	<b>1.322.466.592</b>	<b>909.536.593</b>
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	1.322.466.592	909.536.593
<b>II.</b>	<b>C/TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2022</b>	<b>3.210.976.672</b>	<b>1.571.754.182</b>
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	222.560.672	81.650.982
2.	Lắp đặt Thiết bị quan trắc tự động trạm XLNT	1.235.000.000	370.500.000
3.	Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống thu gom nước mưa, nước thải, đường giao thông KCN, Trạm bơm, nhà văn phòng, Trạm XLNT	1.753.416.000	1.119.603.200
B/	<b>KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ</b>	<b>82.127.820.382</b>	<b>63.758.614.424</b>
<b>I.</b>	<b>C/TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2022</b>	<b>40.435.195.304</b>	<b>38.657.955.604</b>
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	5.314.701.268	3.750.601.268
2.	Xây dựng nhà liên kế, biệt thự (nhà thô)- giai đoạn 2	35.120.494.036	34.907.354.336
<b>II.</b>	<b>C/TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2022</b>	<b>41.692.625.078</b>	<b>25.100.658.820</b>
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	2.431.961.913	914.881.912
2.	Thi công xây dựng, cung cấp, lắp đặt thiết bị công trình chính, phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật công trình Trường Mầm non (ô đất C8)	18.769.561.765	11.978.393.054
3.	Thi công xây dựng nhà bảo vệ, cổng tường rào công trình Trường Mầm non (ô đất C8)	1.519.292.478	969.584.836
4.	Thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp công trình Trường Mầm non (ô đất C8)	670.000.000	
5.	Thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị công trình Cửa hàng thương mại dịch vụ (ô đất C10)	9.005.387.855	5.304.992.119
6.	Thi công xây dựng, cung cấp lắp đặt thiết bị công trình Cửa hàng thương mại dịch vụ (ô đất C11)	9.296.421.067	5.932.806.899
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>86.661.263.646</b>	<b>66.239.905.199</b>



**PHỤ LỤC 03**  
**KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023**

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023	Tỷ lệ KH 2023 so TH 2022 (%)
I/	Tổng doanh thu	254.096.237.750	106.379.000.000	41,87
A/	Khu công nghiệp	99.112.775.609	93.121.000.000	93,95
1.	DT bán hàng và dịch vụ	77.306.215.929	74.971.000.000	96,98
	- Tiền thuê đất và Phí sử dụng hạ tầng	45.437.683.075	42.314.000.000	93,13
	- Phí quản lý	12.049.186.891	12.486.000.000	103,63
	- Cấp nước sạch	14.527.214.000	15.328.000.000	105,51
	- Xử lý nước thải	5.292.131.963	4.843.000.000	91,51
2.	Thu nhập khác	21.806.559.680	18.150.000.000	83,23
	- DT hoạt động tài chính	14.578.232.612	18.100.000.000	124,16
	- Thu nhập khác	7.228.327.068	50.000.000	0,69
B/	Khu Trung tâm dịch vụ	154.983.462.141	13.258.000.000	8,55
	Nhà liên kế - biệt thự	149.767.313.301		-
	Nhà ở chung cư công nhân	5.216.148.840	11.172.000.000	214,18
	Trường mầm non, cửa hàng TMDV		2.086.000.000	
II/	Tổng chi phí	171.339.419.348	74.894.000.000	43,71
A/	KCN	67.189.344.470	62.411.000.000	92,89
1	Giá vốn bán hàng	40.851.129.221	39.544.000.000	96,80
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	21.710.751.869	19.863.000.000	91,49
	+Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo	5.792.548.721	2.838.000.000	48,99
	+Phân bổ chi phí bồi thường, san nền,..	2.790.687.209	3.000.000.000	107,50
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	9.559.108.855	10.525.000.000	110,10
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN, ...	3.568.407.084	3.500.000.000	98,08
	- Giá vốn nước sạch	14.070.586.584	15.038.000.000	106,88
	- Giá vốn xử lý nước thải	5.069.790.768	4.643.000.000	91,58
2.	Chi phí tài chính	0		
3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26.059.222.656	22.867.000.000	87,75
4.	Chi phí khác	278.992.593		



B/	Khu Trung tâm Dịch vụ	104.150.074.878	12.483.000.000	11,99
	Nhà liên kế - biệt thự	88.517.454.849		-
	Nhà ở chung cư công nhân	5.325.716.123	8.131.000.000	152,67
	Trường mầm non, cửa hàng TMDV		1.352.000.000	
	Phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất	2.894.607.573	1.000.000.000	34,55
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	4.063.957.885	2.000.000.000	49,21
	Chi phí hỗ cây trồng đất nhà ở xã hội bàn giao cho địa phương (ô CC1A)	3.348.338.448		-
III/	Lợi nhuận trước thuế	82.756.818.402	31.485.000.000	38,05
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	31.923.431.139	30.710.000.000	96,20
	Lợi nhuận TTDV	50.833.387.263	775.000.000	1,52
IV/	Thuế TNDN	18.097.960.618	6.611.850.000	36,53
V/	Lợi nhuận sau thuế	64.658.857.784	24.873.150.000	38,47
VI/	Phân bổ lợi nhuận	64.658.857.784	24.873.150.000	38,47
1.	Quỹ Đầu tư phát triển	4.969.346.086	326.955.500	6,58
2.	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	3.856.502.172	3.300.000.000	85,57
3.	Thưởng HĐQT + BKS (2%)	1.293.177.156	497.463.000	38,47
4.	Ban điều hành (1%)	646.588.578	248.731.500	38,47
5.	Phân phối cổ tức	41.000.000.000	20.500.000.000	50,00



**PHỤ LỤC 04**  
**KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2023**

(Đơn vị: 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 2022</b>	<b>7.886.433.158</b>	<b>7.886.433.158</b>	<b>0</b>
I.	KCN BÀU XÉO	4.435.000.000	4.435.000.000	0
1	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	435.000.000	435.000.000	
2	Thi công xây dựng hàng rào ranh phía Bắc (sông Trầu), ranh phía Đông (Tây Hoà)	4.000.000.000	4.000.000.000	
II.	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	3.451.433.158	3.451.433.158	0
1	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	3.451.433.158	3.451.433.158	
<b>B.</b>	<b>C/TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2023</b>	<b>61.500.000.000</b>	<b>41.200.000.000</b>	<b>20.300.000.000</b>
I.	KCN BÀU XÉO	29.000.000.000	29.000.000.000	0
1	Tư vấn đầu tư xây dựng	500.000.000	500.000.000	
2	Đền bù giải phóng mặt bằng	12.000.000.000	12.000.000.000	
3	Đường song hành bên phải QL1A (Trước công công ty Thái Nguyên): Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	400.000.000	400.000.000	
4	San nền KCN giai đoạn 3, 4, một số diện tích thuộc giai đoạn 2 sau khi thu hồi được đất	2.500.000.000	2.500.000.000	
5	Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống thu gom nước mưa, nước thải, đường giao thông KCN, Trạm Bơm tăng áp, nhà văn phòng, trạm XLNT	6.000.000.000	6.000.000.000	
6	Tuyến ống Upvc thoát nước thải sau xử lý từ Trạm XLNT tập trung KCN Bàu Xéo đến hết ranh đất quy hoạch KCN	1.700.000.000	1.700.000.000	
7	San nền khu đất dọc đường song hành bên trái QL1A (ranh Công ty Shing Mark đến ô tô Hyundai)	700.000.000	700.000.000	



8	Trồng cây xanh cách ly KCN Bàu Xéo 2 với QL1A (đoạn thuộc Công ty Pousung)	700.000.000	700.000.000	
9	Hạ tầng kỹ thuật lô đất N2	4.500.000.000	4.500.000.000	
II.	<b>KHU TTDV KCN BÀU XÉO</b>	<b>32.500.000.000</b>	<b>12.200.000.000</b>	<b>20.300.000.000</b>
1	Tư vấn đầu tư xây dựng	2.000.000.000	2.000.000.000	
2	Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống thu gom nước mưa, nước thải, đường giao thông khu TTDV	1.500.000.000	1.500.000.000	
3	Xây dựng khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2): 1 block, hạ tầng kỹ thuật	29.000.000.000	8.700.000.000	20.300.000.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.386.433.158</b>	<b>49.086.433.158</b>	<b>20.300.000.000</b>