

Số: 146 /CBTT-CPTN

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG 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:

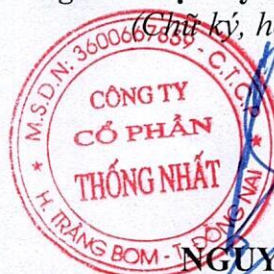
Định kỳ 24h Bất thường Theo yêu cầu Khác

Nội dung thông tin công bố: Công ty Cổ phần Thống Nhất công bố Báo cáo thường niên năm 2023.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 07/03/2024 tại đường dẫn 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 07 tháng 03 năm 2024
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 2023

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
- 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 Bà Xéo.

- Ngày 24/11/2006, Thủ tướng Chính phủ cho phép thành lập Khu công nghiệp Bà 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 Bà 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 31/12/2023, KCN Bà 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 Bà Xéo với tổng diện tích đất theo quy hoạch là 336.526,2 m²; 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.

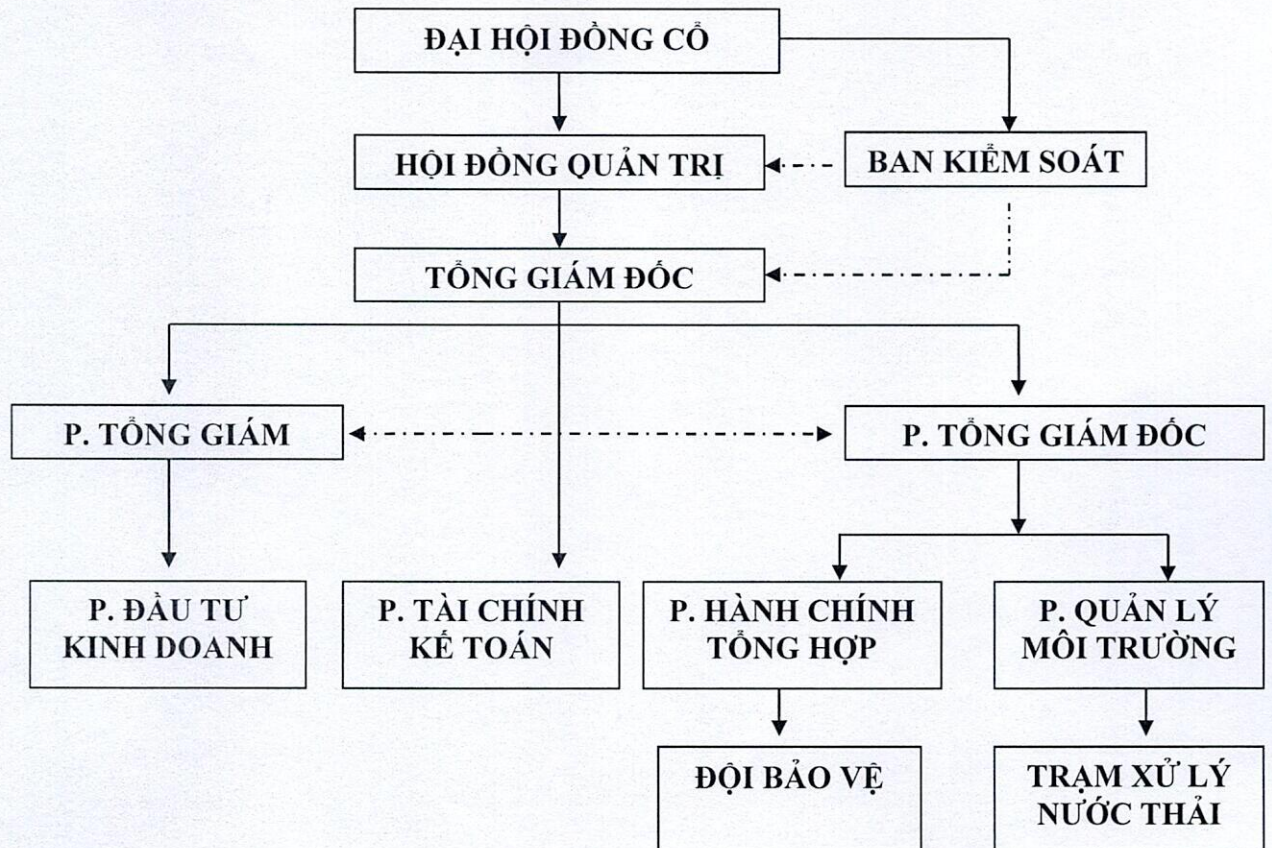
- Địa bàn kinh doanh: KCN Bà Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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 2024 và những năm tiếp theo. Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

* Kế hoạch kinh doanh:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ %
I/	Doanh thu	98.654	97.484	101,20
II/	Chi phí	72.412	61.091	118,53
III/	Lợi nhuận trước thuế	26.242	36.393	72,11
IV/	Thuế TNDN	5.510	7.788	70,75
V/	Lợi nhuận sau thuế	20.731	28.605	72,47
VI/	Phân bổ lợi nhuận	24.831	28.605	86,81
VII/	Lợi nhuận giữ lại	8.793	12.893	68,20
XIII/	Phân phối cổ tức	25%	25%	100,00

(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 2023 chuyển sang và tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Tập trung điều chỉnh thiết kế và xây dựng công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), công trình nhà văn hóa (ô đất C2); triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các công trình thuộc đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực)

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2024 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 2024.

(Chi tiết phụ lục 4 kèm theo)

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

Tiếp tục phối hợp với Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom đẩy nhanh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất tại KCN. Riêng đối với phương án bồi thường đường bao ranh phía Đông sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết để tiếp tục công tác bồi thường, thu hồi đất của dự án theo đúng quy định.

*** 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.

- Tiếp tục làm việc với Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam và Công ty TNHH Shing

Mark Vina để đầu nôi nước thải của 2 DN này về Trạm XLNT tập trung của KCN theo đúng quy định của Luật Bảo vệ Môi trường.

*** 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 như sau:

- Tập trung thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư, xây dựng hoàn thiện các dự án thành phần (nhà ở công nhân, y tế, văn hoá, giáo dục) 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 sẽ tập trung chuyển nhượng/cho thuê các căn còn lại (Block CC6) theo quy định. Thực hiện xây dựng Block CC5 và các Block còn lại và tìm kiếm khách hàng cho thuê, bán theo đúng quy định.

+ Đối với các công trình dịch vụ như: Trung tâm dịch vụ, nhà văn hoá, buro điện, nhà hàng, khách sạn, phòng khám đa khoa, trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ: Công ty sẽ tìm kiếm đối tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định. Trong đó, Trường mầm non và Cửa hàng thương mại dịch vụ đã hoàn tất xây dựng và nghiệm thu: Công ty cần sớm tìm kiếm khách hàng cho thuê hoặc chuyển nhượng để thu hồi vốn, tránh lãng phí và xuống cấp.

- 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 sẽ 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.

- Đầu nôi nước thải sau xử lý của Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam và Công ty TNHH Shing Mark Vina về Trạm XLNT tập trung của KCN.

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

- 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:

- Tập trung đầu tư xây dựng hoàn thiện các dự án thành phần (nhà ở công nhân, y

tế, văn hoá, giáo dục) theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh, chuyển nhượng theo quy định.

- 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 4.000m³/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 Bàu Xéo: Nếu công tác bồi thường giải phóng mặt bằng vẫn trì trệ, kéo dài như trong thời gian vừa qua thì quỹ đất sạch cho thuê không có để phục vụ cho công tác vận động thu hút đầu tư vào KCN.

- Khu TTDV Bàu Xéo: Hiện nay thị trường bất động sản đang gặp nhiều khó khăn nên việc tìm kiếm khách hàng thuê lại công trình (Trường mầm non và Cửa hàng TMDV), hợp tác đầu tư triển khai các dự án thành phần của Khu TTDV cũng sẽ bị ảnh hưởng nhất định.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2023.

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 2023	TH năm 2023	Thực hiện năm 2022	So sánh (%)	
					Cùng kỳ 2022	TH/KH 2023

1/	Tổng doanh thu	106.379	97.552	254.096	38,39	91,7
2/	Tổng chi phí	74.894	60.963	171.339	35,58	81,4
3/	Lợi nhuận trước thuế	31.485	36.589	82.757	44,21	116,21
4/	Thuế TNDN	6.612	7.823	18.098	43,23	118,31
5/	Lợi nhuận sau thuế	24.873	28.766	64.659	44,49	115,65
6/	Phân phối cổ tức.	25%	25%	25%	100,00	100,00

(Chi tiết phụ lục 1 kèm theo)

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

a/ Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ :

Trong năm 2023, Công ty đã điều chỉnh thiết kế, Giấy phép Xây dựng, tổ chức Lễ khởi công và xây dựng Block CC5, công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2).

Đến nay, Công ty đã ký hợp đồng và thực hiện bàn giao nhà chung cư Block CC6 cho khách hàng được 36/83 căn.

Điều chỉnh thiết kế các Block chung cư còn lại của Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) theo yêu cầu của UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Xây dựng về việc bổ sung thang máy khi triển khai xây dựng nhà chung cư phục vụ công nhân tại Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản của Khu Trung tâm Dịch vụ năm 2023 đạt 47,26% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 16,99 tỷ đồng/35,95 tỷ đồng.

Lũy kế đến ngày 31/12/2023, tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 524,36 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường và sử dụng đất là 149,99 tỷ đồng).

b/ 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 2023 đạt 38,46% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (tương ứng 12,86 tỷ đồng/33,43 tỷ đồng).

Lũy kế đến ngày 31/12/2023, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 479,13 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường là 161,07 tỷ đồng).

(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 liên thừa 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,....

- Hoàn tất việc lắp đặt và nghiệm thu 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 việc thi công xây dựng, nghiệm thu công trình tuyến cống thoát nước thải sau xử lý từ Trạm xử lý nước thải tập trung KCN đến hết ranh đất quy hoạch KCN.

- Hoàn tất hồ sơ cấp giấy phép môi trường tại KCN Bàu Xéo (Thay cho Giấy xác nhận hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường, Giấy phép xả thải).

- Làm việc với Cục kiểm soát ô nhiễm môi trường về tình hình thực hiện công tác bảo vệ môi trường tại KCN Bàu Xéo; Kết quả lấy và phân tích mẫu nước thải từ hệ thống xử lý nước thải tập trung, chất lượng xả nước thải, quản lý chất thải rắn đạt kết quả cho phép.

- Phối hợp với các Sở, Ban ngành có liên quan làm việc với Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam và Công ty TNHH Shing Mark Vina để đấu nối nước thải sau xử lý vào hệ thống thu gom nước thải của KCN theo đúng quy định.

*** Công tác khác:**

- UBND tỉnh đã chấp thuận việc điều chỉnh chủ trương đầu tư liên quan đến việc gia hạn thời hạn thực hiện dự án Khu TTDV đến tháng 02/2026 tại Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023.

- UBND tỉnh đã điều chỉnh Quyết định giao đất dự án Khu TTDV: Thu hồi diện tích đất 3,49ha quy hoạch nhà ở xã hội giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý, sử dụng tại Quyết định số 2155/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 và giảm diện tích đất của dự án Khu TTDV là 35,04ha tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 11/9/2023.

- Sở TNMT tỉnh đã có Thông báo xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của 142 căn nhà ở liên kế, biệt thự tại dự án Khu TTDV tại văn bản số 271/TB-STNMT ngày 20/9/2023. Hiện Công ty đang thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng theo quy định.

- Hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các công trình: Trường mầm non (ô đất C8), Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (ô

đất C10 và C11).

- Làm việc với Sở Tài chính, UBND Huyện Trảng Bom 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.

- Hoàn tất việc ký kết phụ lục Hợp đồng thuê lại đất với Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam điều chỉnh lại đơn giá thuê đất và diện tích đất thuê cho phù hợp với quy định về Đất đai.

- Ký kết Hợp đồng sử dụng hạ tầng với Công ty TNHH Du lịch Tấn Lộc Phát (đường song hành bên trái QL 1A – Đoạn 3 của KCN).

- Thi công xây lắp công trình hàng rào ranh phía bắc, phía đông KCN.

- Hoàn tất thi công xây lắp công trình đường song hành bên trái QL 1A- đoạn 3 (từ cọc C77 đến cọc CCT).

- Làm việc với UBND huyện để bàn giao hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu TTDV về cho địa phương quản lý theo quy định.

- Điều chỉnh thiết kế, Giấy phép Xây dựng, tổ chức Lễ khởi công và xây dựng Block CC5, công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2)

- Điều chỉnh thiết kế các Block chung cư còn lại của Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) theo yêu cầu của UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Xây dựng về việc bổ sung thang máy khi triển khai xây dựng nhà chung cư phục vụ công nhân tại Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom;

- Ký hợp đồng với đơn vị tư vấn thẩm định giá độc lập để thẩm định các công trình: Trường mầm non (C8), Cửa hàng TMDV (C10, C11), 11 căn nhà thương mại tầng trệt (Block CC6) và các công trình công cộng - dịch vụ (cấp khu vực) để cho thuê hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư cấp theo đúng quy định.

- Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023, bằng tiền mặt, tỷ lệ chi tạm ứng cổ tức 20%/mệnh giá (2.000 đ)

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 CCCD: 075065001906 cấp ngày: 5/6/2016 Do Cục CS QLHC về TTXH

+ 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 CCCD: 075073011182 cấp ngày: 27/12/2021 Do Cục CS QLHC về TTXH

+ 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 CCCD: 075207001175 cấp ngày 27/4/2022 Do Cục CS QLHC về TTXH

+ 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: 43 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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	219.000.000.000	219.000.000.000	183.500.000.000	183.500.000.000
	219.000.000.000	219.000.000.000	183.500.000.000	183.500.000.000

* Đầu tư dự án:

Dự án	Đơn vị tính	Tổng mức đầu tư	Thực hiện đến 31/12/2023
Khu công nghiệp Bàu Xéo	Tỷ đồng	673,68	479,13
Khu Trung tâm dịch vụ	Tỷ đồng	842,48	524,36

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

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tỷ lệ %
Tổng giá trị tài sản	767.757.104.769	724.830.592.178	94,40%
Doanh thu thuần	232.289.678.070	74.522.860.806	32,08 %
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	75.807.483.927	36.857.482.456	48,62 %
Lợi nhuận khác	6.949.334.475	(268.300.356)	(3,86 %)
Lợi nhuận trước thuế	82.756.818.402	36.589.182.100	44,21%
Lợi nhuận sau thuế	64.658.857.784	28.766.331.975	44,49%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	50%	25%	50%

- 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 2022	Năm 2023	Ghi chú
----------	----------	----------	---------

<p><i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i></p> <p>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</p> <p>+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn</p>	7,78	6	
<p><i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i></p> <p>+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản</p> <p>+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu</p>	68,07%	70,93%	
<p><i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i></p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho</p> <p>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</p> <p>Doanh thu thuần/Tổng tài sản</p>	30,25%	10,28%	
<p><i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i></p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần</p>	27,84%	38,6%	
	26,38%	13,65%	
	8,42%	3,97%	
	32,63%	49,45%	

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

a) Cổ phần đến ngày 31/12/2023

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	Tổ chức		6.734.125	67.341.250.000	82,12%
	<i>Trong đó:</i>				
	- Tổ chức trong nước		5.381.184	53.811.840.000	65,62%
	- Tổ chức nước ngoài		1.352.941	13.529.410.00	16,5%
02	Cá nhân		1.465.875	14.658.870.000	17,88%

	<i>Trong đó:</i>				
	- Cá nhân trong nước		1.459.828	14.598.280.000	17,80%
	- Cá nhân nước ngoài		6.047	60.470.000	0,073%
03	Cổ phiếu quỹ				
	Tổng cộng (287 cổ đông)		8.200.000	82.000.000.000	100%

b) Cơ cấu cổ đông: Tổng số cổ đông 287 cổ đông

Cổ đông lớn: 4

Cổ đông nhỏ: 283

Cổ đông tổ chức: 12

Cổ đông cá nhân: 275

Cổ đông trong nước: 269

Cổ đông nước ngoài: 18

Cổ đông nhà nước: 01

Cổ đông khác: 286

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 2023, 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 2023 tổng lượng nước sử

dụng là 838.953 m³

b) Tỷ lệ phân 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 43 người, mức lương trung bình đối với người lao động: 23.024.000đ/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 207 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 2023 đều đạt so với kế hoạch đã đề ra, cụ thể như sau:

- Doanh thu thực hiện năm 2023 là 97,55 tỷ đồng đạt 91,7 % so kế hoạch.

- Thu từ hoạt động tài chính tăng 127,19% so với kế hoạch.

- Tổng chi phí thực hiện giảm 18,6 % so với kế hoạch.

- Lợi nhuận sau thuế đạt 28,77 tỷ đồng vượt 15,6% so với kế hoạch năm 2023.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản đến 31/12/2023 là 724,83 tỷ giảm 5,6% so với năm 2022

b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nợ phải trả đến 31/12/2023 là 514,174 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn chiếm 8,76% và nợ dài hạn 91,24%.

- 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 tiền tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023 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 thủ tục hoàn công: công trình Trường mầm non (ô đất C8), Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (ô đất C10 và C11) sẵn sàng 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.
- Công ty đã thực hiện tốt công tác tiết giảm, kiểm soát chặt các khoản chi phí. Tổng chi phí trong năm chỉ thực hiện 81,39% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông thông qua. Lợi nhuận sau thuế đạt 28,76 tỷ đồng tăng 15,65% so với kế hoạch. Cổ tức 25% đạt 100% so kế hoạch.

Những mặt còn hạn chế:

- Các DN trong KCN đang dần hồi phục sau đại dịch Covid 19, tình hình sản xuất kinh doanh vẫn còn nhiều khó khăn, đơn hàng còn hạn chế, nguồn lao động thu hẹp một phần, nên đã ảnh hưởng phần nào đến hoạt động kinh doanh của Công ty CP Thống Nhất.
- 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.
- 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 36 căn hộ/83 căn hộ (tỷ lệ đạt 43%).

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 Trần Trung Tuấn - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị

Số CCCD : 095074000426; cấp ngày: 16/4/2021

Nơi cấp : Cục CCS-QLHCVTTXH

Ngày, tháng, năm sinh: 7/7/1974

Nơi sinh : Bạc Liêu

Địa chỉ thường trú : 86/5, Nguyễn Thị Tồn, phường Bửu Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật Kinh tế, Cử nhân Tài chính Ngân hàng.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Thành viên HĐQT Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hoà
- Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu

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 Nguyễn Cao Nhơn –Thành viên Hội đồng quản trị

Số CCCD : 064069000700, cấp ngày: 11/4/2021

Nơi cấp : Cục CCS-QLHCVTTXH

Ngày, tháng, năm sinh: 20/4/1969

Nơi sinh : Tỉnh Gia Lai

Địa chỉ thường trú : 137, đường Nguyễn Thị Mười, Phường 4, Quận 8, TP. HCM

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Phó Tổng giám đốc, người thực hiện CBTT Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hiệp Phú
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tín Nghĩa (Lào)
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Cảng container Đồng Nai
- Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa
- Thành viên HĐQT Công ty CP Cà phê Olympic

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
- 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 CCCD : 075071008125, cấp ngày: 18/8/2022

Nơi cấp : Cục CCS QLHCVTTXH

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 CCCD : 07583022716 , cấp ngày 26/9/2022

Nơi cấp : Cục CCS QLHCVTTXH

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 2023, 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 52 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, TP.Long Khánh, 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 CCCD : 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:

- Trưởng Ban kiểm toán nội bộ - Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
- 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 CCCD : 075072003907, cấp ngày: 10/8/2021

Nơi cấp: CTCCS-QLHCVTTXH

Ngày, tháng, năm sinh : 19/6/1972

Địa chỉ thường trú : 103/25C, Thích Quảng Đức, KP4, phường Xuân An, TP. 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 2023: 7.376.554.554 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 2023, 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 2023 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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
THỐNG NHẤT
H. TRANG BOM - T. CÔNG NHỊ
NGUYỄN THÀNH SƠN



500667
CÔNG
CỔ PH
ÔNG N
BOM - T

PHỤ LỤC 01
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ TH 2023 so KH 2023 (%)
I/	Tổng doanh thu	106.379.000.000	97.552.130.457	91,70
A/	Khu công nghiệp	93.121.000.000	95.701.462.279	102,77
1.	DT bán hàng và dịch vụ	74.971.000.000	72.672.192.628	96,93
	- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng	42.314.000.000	46.299.224.624	109,42
	- Phí quản lý	12.486.000.000	13.737.076.894	110,02
	- Cấp nước sạch	15.328.000.000	9.574.359.460	62,46
	- Xử lý nước thải	4.843.000.000	3.061.531.650	63,22
2.	Thu nhập khác	18.150.000.000	23.029.269.651	126,88
	- DT hoạt động tài chính	18.100.000.000	23.022.201.849	127,19
	- Thu nhập khác	50.000.000	7.067.802	14,14
B/	Khu Trung tâm dịch vụ	13.258.000.000	1.850.668.178	13,96
	Nhà liên kế - biệt thự	11.172.000.000	-	0,00
	Nhà ở chung cư công nhân	2.086.000.000	1.850.668.178	
II/	Tổng chi phí	74.894.000.000	60.962.948.357	81,40
A/	KCN	62.411.000.000	55.500.993.275	88,93
1	Giá vốn bán hàng	39.544.000.000	33.029.514.773	83,53
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	19.863.000.000	19.352.703.211	97,43
	+Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo 2	2.838.000.000	2.902.966.361	102,29
	+Phân bổ chi phí bồi thường, san nền,..	3.000.000.000	2.968.655.286	98,96
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	10.525.000.000	9.880.994.286	93,88
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN	3.500.000.000	3.600.087.278	102,86
	- Giá vốn nước sạch	15.038.000.000	9.288.564.515	61,77
	- Giá vốn xử lý nước thải	4.643.000.000	4.388.247.047	94,51
2.	Chi phí tài chính		-	

3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.867.000.000	22.196.110.344	97,07
4.	Chi phí khác		275.368.158	
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ	12.483.000.000	5.461.955.082	43,76
	Nhà liên kế - biệt thự		-	
	Nhà ở chung cư công nhân	8.131.000.000	2.309.575.260	28,40
	Trường mầm non, cửa hàng TMDV	1.352.000.000	1.201.255.614	
	Phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.000.000.000	-	0,00
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	2.000.000.000	1.951.124.208	97,56
	Chi phí hồ cây trồng đất nhà ở xã hội bàn giao cho địa phương (ô CC1A)			
III/	Lợi nhuận trước thuế	31.485.000.000	36.589.182.100	116,21
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	30.710.000.000	40.200.469.004	130,90
	Lợi nhuận TTDV	775.000.000	(3.611.286.904)	(465,97)
IV/	Thuế TNDN	6.611.850.000	7.822.850.125	118,32
V/	Lợi nhuận sau thuế	24.873.150.000	28.766.331.975	115,65
VIII/	Phân bổ lợi nhuận	24.873.150.000	28.766.331.975	115,65
IX/	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ (82 tỷ)	25,00%	25,00%	100,00

PHỤ LỤC 02
CÁC CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NĂM 2023

(Đơn: đồng)

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ	GIÁ TRỊ ĐÃ THANH TOÁN	GHI CHÚ
A/	KCN BÀU XÉO	14.383.527.469	12.855.061.688	
I/	CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2023	6.218.519.567	6.225.786.906	đ/c thuế
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	1.354.019.567	1.350.122.800	
2.	Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị, hướng dẫn vận hành, chuyển giao công nghệ công trình XD và lắp đặt Hệ thống quan trắc nước thải tự động TXLNT tập trung KCN	864.500.000	875.664.106	đ/c thuế
3.	Thi công xây dựng CT hàng rào ranh phía bắc, phía đông KCN Bàu Xéo - Đoạn 2 và 3 (từ cọc 18 đến hết)	4.000.000.000	4.000.000.000	
II/	C/TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2023	8.165.007.902	6.629.274.782	
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	636.436.000	622.620.303	
2.	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	2.079.171.902	2.062.887.516	
3.	Thi công xây dựng công trình Tuyến công thoát nước thải sau xử lý từ Trạm XLNT tập trung KCN đến hết ranh đất quy hoạch KCN	935.000.000	929.366.963	
4.	Thi công xây dựng công trình đường song hành bên trái QL1A - đoạn 3 (từ cọc C77 đến cọc CCT)	4.514.400.000	3.014.400.000	
B/	KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ	18.257.057.535	16.987.372.081	
I/	C/TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2023	17.811.057.535	16.541.972.081	
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	17.811.057.535	16.541.972.081	
II/	C/TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2023	446.000.000	445.400.000	
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	446.000.000	445.400.000	
TỔNG		32.640.585.004	29.842.433.769	

PHỤ LỤC 03

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ KH 2024 so TH 2023 (%)
I/	Tổng doanh thu	97.552.130.456	98.654.000.000	101,13
A/	Khu công nghiệp	95.701.462.278	85.674.000.000	89,52
1.	DT bán hàng và dịch vụ	72.672.192.627	77.637.000.000	106,83
	- Tiền thuê đất và Phí sử dụng hạ tầng	46.299.224.623	44.483.000.000	96,08
	- Phí quản lý	13.737.076.894	13.858.000.000	100,88
	- Cấp nước sạch	9.574.359.460	13.337.000.000	139,30
	- Xử lý nước thải	3.061.531.650	5.959.000.000	194,64
2.	Thu nhập khác	23.029.269.651	8.037.000.000	34,90
	- DT hoạt động tài chính	23.022.201.849	8.032.000.000	34,89
	- Thu nhập khác	7.067.802	5.000.000	70,74
B/	Khu Trung tâm dịch vụ	1.850.668.178	12.980.000.000	701,37
	Nhà ở chung cư công nhân	1.850.668.178	11.172.000.000	603,67
	Trường mầm non, cửa hàng TMDV		1.808.000.000	
II/	Tổng chi phí	60.962.948.356	72.412.000.000	118,78
A/	KCN	55.500.993.275	59.940.000.000	108,00
1	Giá vốn bán hàng	33.029.514.773	37.873.000.000	114,66
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	19.352.703.211	19.917.000.000	102,92
	+Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo	2.902.966.361	2.903.000.000	100,00
	+Phân bổ chi phí bồi thường, san nền,...	2.968.655.286	3.200.000.000	107,79
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	9.880.994.286	10.083.000.000	102,04
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN, ...	3.600.087.278	3.731.000.000	103,64
	- Giá vốn nước sạch	9.288.564.515	13.036.000.000	140,34
	- Giá vốn xử lý nước thải	4.388.247.047	4.920.000.000	112,12
2.	Chi phí tài chính	0		
3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.196.110.344	22.067.000.000	99,42
4.	Chi phí khác	275.368.158		
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ	5.461.955.081	12.472.000.000	228,34
	Nhà ở chung cư công nhân	2.309.575.260	8.401.000.000	363,75

	Trường mầm non, cửa hàng TMDV	1.201.255.614	1.571.000.000	130,78
	Phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất		250.000.000	
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	1.951.124.207	2.250.000.000	115,32
III/	Lợi nhuận trước thuế	36.589.182.100	26.242.000.000	71,72
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	40.200.469.003	25.734.000.000	64,01
	Lợi nhuận TTDV	(3.611.286.903)	508.000.000	(14,07)
IV/	Thuế TNDN	7.822.850.125	5.510.820.000	70,45
V/	Lợi nhuận sau thuế	28.766.331.975	20.731.180.000	72,07
VI/	Lợi nhuận giữ lại năm trước	12.893.243.792	12.893.243.792	100,00
VII/	Phân bổ lợi nhuận	28.766.331.975	24.831.180.000	86,32
VIII/	Lợi nhuận giữ lại	12.893.243.792	8.793.243.792	68,20
IX/	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ (82 tỷ)	25,00%	25,00%	100,00