

Số: 178/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
- Mã chứng khoán: BAX
- Website: www.bauxeo.com.vn
- Người được ủy quyền CBTT: Nguyễn Hữu Trí
- Chức danh: 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 2024.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 06/03/2025 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 06 tháng 03 năm 2025
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 2024

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 sáu ngày 09/07/2024
- 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 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 31/12/2024, 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 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.

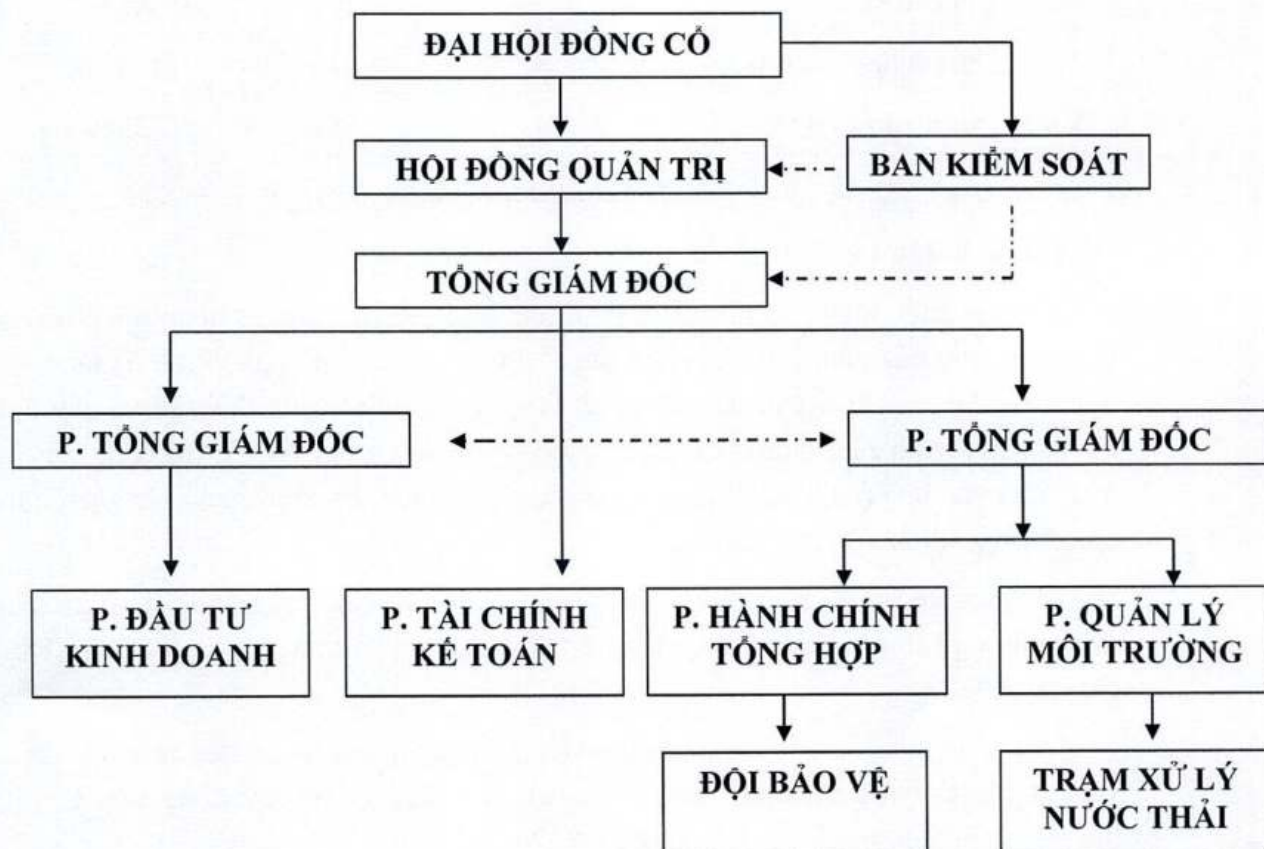
- Địa bàn kinh doanh: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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

Đẩy mạnh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của KCN để có quỹ đất sạch cho thuê; xây dựng hoàn chỉnh công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), triển khai đầu tư các công trình thuộc đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực) tại dự án Khu Trung tâm Dịch vụ nhằm tạo sự tăng trưởng và phát triển cho Công ty trong năm 2025 và những năm tiếp theo. Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

*** Kế hoạch kinh doanh:**

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ (%)
I/	Doanh thu	114.646	85.682	133,80
II/	Chi phí	80.527	51.817	155,41
III/	Lợi nhuận trước thuế	34.119	33.865	100,75
IV/	Thuế TNDN	7.506	7.286	103,02
V/	Lợi nhuận sau thuế	26.613	26.579	100,13
VI/	Phân phối cổ tức	25%	25%	100

(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 2024 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 hoàn chỉnh công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2); thi công xây lắp 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 2025 sẽ được tính toán cụ thể phù hợp với 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 2025.

(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 thực hiện 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 (5,4ha) đang phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện công tác kiểm kê, bồi thường.

*** 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.

- Thi công Trạm XLNT tập trung KCN - giai đoạn 2 (nâng công suất lên 8.000 m³ khi nước thải về vượt công suất thiết kế của giai đoạn 1: 4.000 m³ ngày/đêm).

*** 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:**

- Rà soát lại tất cả các nguồn thu, cân đối dòng tiền, kiểm soát chặt chẽ, tiết kiệm giảm chi phí quản lý, kiểm tra giám sát các công trình đang thi công nhằm sử dụng vốn đầu tư đúng mục đích mang lại hiệu quả đầu tư 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 các dự án thành phần (thương mại - dịch vụ, y tế, văn hoá, giáo dục) theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh theo quy định. Cụ thể như sau:

+ Đối với nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2): Công ty sẽ tập trung chuyển nhượng các căn hộ còn lại (Block CC6) theo quy định. Hoàn thiện xây dựng, kinh doanh các căn hộ Block CC5; thực hiện các thủ tục triển khai đầu tư, xây dựng các Block còn lại.

+ Đối với các công trình công cộng - dịch vụ như: Trung tâm dịch vụ, nhà văn hoá, bưu điện, nhà hàng, khách sạn, phòng khám đa khoa, công trình thương mại dịch vụ, trường dạy nghề, trường mầm non, 02 cửa hàng thương mại dịch vụ: Công ty sẽ tìm kiếm đối tác liên kết đầu tư hoặc xây dựng đầu tư để cho thuê theo đúng quy định. Trong đó, Trường mầm non và 02 Cửa hàng thương mại dịch vụ đã hoàn tất xây dựng và nghiệm thu: Công ty cần sớm tìm kiếm khách hàng cho thuê để tránh lãng phí, xuống cấp và bảo toàn lợi ích của Công ty.

- 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.

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

- Nghiên cứu định hướng phát triển Công ty theo xu thế mới, tìm kiếm thêm các dự án mới, hợp tác liên doanh liên kết, góp vốn nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

- 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, 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. Nghiên cứu phương án đầu tư Trạm xử lý nước thải KCN - Giai đoạn 2 khi nước thải về vượt công suất thiết kế của giai đoạn 1: 4.000 m³ 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 2024.

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 2024	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2023	So sánh (%)	
					Cùng kỳ 2024	TH/KH 2024
1	Tổng doanh thu	98.654	85.682	97.552	87,83%	86,85%
2	Tổng chi phí	72.412	51.817	60.963	84,99%	71,55%
3	Lợi nhuận trước thuế	26.242	33.865	36.589	92,55%	129,04%
4	Thuế TNDN	5.510	7.286	7.822	93,14%	132,23%
5	Lợi nhuận sau thuế	20.732	26.579	28.767	92,39%	128,20%
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 :

Hoàn tất thi công căn hộ chung cư công nhân Block CC5, xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 98 căn hộ Chung cư Block CC5, điều chỉnh phương án bán các căn hộ Chung cư Block CC6 và tiếp tục nhận hồ sơ đăng ký mua nhà chung cư phục vụ công nhân. Tính đến thời điểm hiện tại đã bán và bàn giao 36/205 căn.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản của Khu Trung tâm Dịch vụ năm 2024 đạt 47,76% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (tương ứng 34,32 tỷ đồng/71,85 tỷ đồng).

Lũy kế đến ngày 31/12/2024, tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 546,67 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường và sử dụng đất là 149,99 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư các dự án được duyệt là 845,83 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 64,63%.

b/ Dự án KCN Bàu Xéo:

- Hoàn tất thi công xây lắp hạng mục cây xanh cách ly KCN Bàu Xéo 2 với QL 1A, cây xanh Đường song hành bên trái QL1A (trước Công ty Pou Sung);

- Hoàn tất thi công đấu nối, thu gom nước thải của Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam và Công ty TNHH Shing Mark Vina;

- Thi công xây lắp Đường song hành bên phải QL 1A, hàng rào từ cọc C64 đến C65 (đoạn qua Công ty Bình Tây).

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản của KCN năm 2024 đạt 27,31% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (tương ứng 9,35 tỷ đồng/34,23 tỷ đồng).

Lũy kế thực hiện đến ngày 31/12/2024, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 483,06 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường là 161,37 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư

được duyệt là 673,69 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 71,70%.

(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. Kết quả lấy và phân tích mẫu nước thải từ hệ thống xử lý nước thải tập trung, chất lượng xả nước thải đạt ngưỡng cho phép.

- Hoàn tất việc ký Hợp đồng xử lý nước thải với Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam và Công ty TNHH Shing Mark Vina để thu gom nước thải về Trạm XLNT tập trung của KCN theo đúng quy định của Luật Bảo vệ Môi trường. (Đã báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đấu nối nước thải của 02 Doanh nghiệp này).

- Nghiên cứu phương án đầu tư Trạm xử lý nước thải KCN - Giai đoạn 2. (Chỉ đầu tư khi nước thải về vượt công suất thiết kế của giai đoạn 1: 4.000 m³ ngày/đêm).

- Phối hợp đơn vị tư vấn lập báo cáo xin cấp giấy phép Môi trường dự án khu TTDV.

- Ký kết Hợp đồng sử dụng hạ tầng, đấu nối nước sạch và xử lý nước thải với Công ty Cổ phần Thực phẩm Bình Tây.

*** Công tác khác:**

- Ký kết Hợp đồng thuê đất với Sở TNMT đối với phần đất quy hoạch Cửa hàng xăng dầu tại KCN Bàu Xéo 1.

- Hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của 142 căn nhà ở liên kế, biệt thự tại dự án Khu TTDV và bàn giao cho khách hàng theo đúng quy định.

- Tiếp tục làm việc với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, UBND tỉnh Đồng Nai 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 (3,5ha) tại Khu TTDV.

- Đơn đốc địa phương tiếp nhận, bàn giao hạ tầng Khu TTDV.

- Tiếp tục tìm kiếm khách hàng, cho thuê Trường mầm non (ô đất C8), Cửa hàng

thương mại dịch vụ (ô đất C11) và Cửa hàng TMDV (ô đất C10 - Khu B).

- Làm việc với Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh đơn giá thuê đất của KCN Bàu Xéo 2 theo hướng tăng 15% so với chu kỳ trước đó. Tuy nhiên, theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Thông báo số 11224/TB-CTDON ngày 04/12/2024 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai thì đơn giá thuê đất cho chu kỳ: 01/9/2024 đến ngày 30/9/2029 là 13.500 đồng/m²/năm, không được phép điều chỉnh tăng 15% so với chu kỳ trước.

- Công ty đã thực hiện miễn giảm tiền thuê đất năm 2023 cho các DN trong KCN với tổng số tiền là 2,68 tỷ đồng (Theo Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về giảm tiền thuê đất của năm 2023 và Quyết định số 610/QĐ-CTDON ngày 13/03/2024 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai về việc giảm tiền thuê đất năm 2023 cho Công ty cổ phần Thống Nhất.

- Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024, tỷ lệ 20%/mệnh giá, (thời gian chốt danh sách cổ đông 27/12/2024 và ngày chi thanh toán 22/01/2025).

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	211.400.000.000	211.400.000.000	219.000.000.000	219.000.000.000
	211.400.000.000	211.400.000.000	219.000.000.000	219.000.000.000

* Đầu tư dự án:

Dự án	Đơn vị tính	Tổng mức đầu tư	Thực hiện đến 31/12/2024
Khu công nghiệp Bàu Xéo	Tỷ đồng	673,68	483,06
Khu Trung tâm dịch vụ	Tỷ đồng	842,48	546,67

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

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tỷ lệ %
Tổng giá trị tài sản	724.830.592.178	724.328.063.781	99,93%
Doanh thu thuần	74.522.860.806	72.989.804.812	97,94 %
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	36.857.482.456	33.549.185.182	97,02 %
Lợi nhuận khác	(268.300.356)	315.816.793	(117,71 %)
Lợi nhuận trước thuế	36.589.182.100	33.865.001.975	92,55%
Lợi nhuận sau thuế	28.766.331.975	26.578.738.211	92,4%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	25%	25%	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 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	6	5,1	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	5,01	3,76	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	70,93%	70,94%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	244,08%	244,20%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	10,28%	10,08%	

Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản			
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	38,6%	36,41%	
	13,65%	12,63%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,97%	3,67%	
	49,45%	45,96%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản			
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần			

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

a) Cổ phần đến ngày 31/12/2024

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		6.730.101	67.301.101.000	82,08%
	<i>Trong đó:</i>				
	- Tổ chức trong nước		5.378.160	53.781.600.000	65,59%
	- Tổ chức nước ngoài		1.351.941	13.519.410.000	16,49%
02	Cá nhân		1.469.899	14.698.990.000	17,92%
	<i>Trong đó:</i>				
	- Cá nhân trong nước		1.463.852	14.638.520.000	17,85%
	- Cá nhân nước ngoài		6.047	60.470.000	0,073%
03	Cổ phiếu quỹ				
	Tổng cộng (278 cổ đông)		8.200.000	82.000.000.000	100%

b) Cơ cấu cổ đông: Tổng số cổ đông 278 cổ đông

Cổ đông lớn: 4

Cổ đông nhỏ: 274

Cổ đông tổ chức: 11

Cổ đông cá nhân: 267

Cổ đông trong nước: 258 Cổ đông nước ngoài: 20

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 2024, Công ty đã sử dụng 340.000 Kw/h điện năng cho tất cả các hoạt động và cung cấp dịch vụ cho toàn KCN.

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

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

6.3. Tiêu thụ nước:

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Công ty sử dụng nguồn nước cấp từ Công ty Cổ phần Cấp Nước Đồng Nai để sử dụng cho các hoạt động của Công ty và cung cấp cho tất cả Doanh nghiệp trong Khu Công nghiệp. Trong năm 2024 tổng lượng nước sử dụng là 632.308 m³

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 43 người, mức lương trung bình đối với người lao động: 22.624.000 đ/người/tháng (bao gồm Ban điều hành Công ty).

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

c) Hoạt động đào tạo người lao động.

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

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

Trong năm Công ty đã tham gia ủng hộ đóng góp các quỹ từ thiện, xã hội, tài trợ các hoạt động của địa phương với giá trị trên 213 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 2024 đều đạt so với kế hoạch đã đề ra, cụ thể như sau:

- Doanh thu thực hiện năm 2024 là 85,68 tỷ đồng đạt 86,85 % so kế hoạch.
- Thu từ hoạt động tài chính tăng 154,04% so với kế hoạch.
- Tổng chi phí thực hiện giảm 28,45 % so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 26,58 tỷ đồng vượt 28,21% so với kế hoạch năm 2024.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản đến 31/12/2024 là 724,33 tỷ giảm 1% so với năm 2023

b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nợ phải trả đến 31/12/2024 là 513,89 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn chiếm 11,46% và nợ dài hạn 88,54%.

- 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 2024, nộp tiền thuê đất bổ sung do điều chỉnh giá thuê đất với nhà nước (khoản thuê này Công ty sẽ thu lại Doanh nghiệp thuê lại đất), thi công 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 y tế, bảo hiểm thất nghiệp, mua bảo hiểm tai nạn cho người lao động, trang bị bảo hộ lao động và các quyền lợi khác theo quy định tại Công ty.

- + 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:

- 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.

- Hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 142 căn nhà ở liên kế, biệt thự tại Dự án Khu TTDV và bàn giao cho khách hàng đã thực hiện được trách nhiệm, cam kết của Công ty đối với khách hàng cũng như khẳng định thủ tục pháp lý của dự án đầy đủ và đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Ký kết được Hợp đồng xử lý nước thải với Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam và Công ty TNHH Shing Mark Vina đã mang lại hiệu quả, góp phần vào kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2024 và những năm tiếp theo.

- Hoàn tất ký kết hợp đồng sử dụng hạ tầng, đầu nối nước sạch và xử lý nước thải với Công ty Cổ phần Thực phẩm Bình Tây đã mang lại hiệu quả, góp phần vào triển khai đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng KCN Bàu Xéo theo quy hoạch được duyệt.

- Hoàn tất xác nhận đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 98 căn hộ Chung cư Block số 5, điều chỉnh phương án bán các căn hộ Chung cư Block số 6.

- 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 71,57% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông thông qua. Lợi nhuận sau thuế đạt 26,58 tỷ đồng tăng 28,21% 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, tình hình thu hồi công nợ cũng gặp nhiều khó khăn nên ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- 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/205 căn hộ (tỷ lệ đạt 17%).

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

ng 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 2024 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. Ông Trần Trung Tuấn - 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

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

2. Ông Trần Thanh – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số CCCD : 074078011691; cấp ngày: 28/6/2021

Nơi cấp : Cục CCS-QLHCVTTXH

Ngày, tháng, năm sinh : 20/5/1978

Nơi sinh : Khánh Hòa

Địa chỉ thường trú : Tổ 4, ấp Lai Khê, xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Tiến sĩ công nghệ sinh học

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Trưởng phòng Phụ trách chung Phòng Quản lý Chất lượng thuộc Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

Số cổ phần nắm giữ: 1.317.760 cổ phần (Một triệu một trăm mười bảy ngàn bảy trăm sáu mươi) cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 1.317.760 cổ phần, đại diện cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

3. Ông Trần Nhân – Thành viên Hội đồng quản trị

Số CCCD : 044094005088 ; cấp ngày: 13/9/2022

Nơi cấp : Cục CCS-QLHCVTTXH

Ngày, tháng, năm sinh : 19/05/1994

Nơi sinh : Quảng Bình

Địa chỉ thường trú : Tổ 20, Khu phố Bảo Vinh B, Bảo Vinh, Long Khánh, Đồng Nai.

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kế toán

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó phòng Tài chính Kế toán thuộc Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai .

Số cổ phần nắm giữ: 1.640.000 cổ phần (Một triệu sáu trăm bốn mươi) cổ phần

Trong đó:

Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Số cổ phần đại diện sở hữu : 1.640.000 cổ phần, đại diện cho Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

4. 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 QLHCVTXXH

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

5. Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Số CCCD : 079080023247, cấp ngày: 2/11/2021

Nơi cấp : Cục CCS QLHCVTXXH

Ngày, tháng, năm sinh : 23/12/1980

Địa chỉ thường trú : 139/H5, Lý Chính Thắng, P. Võ Thị Sáu, Q3. TPHCM.

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân công nghệ thông tin và Chuyên viên ngân hàng hiện đại

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

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 2024, HĐQT Công ty đã tổ chức 7 phiên họp, trong đó 01 phiên họp lấy ý kiến bằng văn bản 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 62 quyết định và 12 Nghị quyết với các nội dung tập trung hoàn thiện nâng cao các mặt hoạt động điều hành, quản lý của Công ty. Các cuộc họp đều có sự tham dự đầy đủ của các thành viên HĐQT, những thành viên vắng mặt không thể dự họp đều có ý kiến bằng văn bản. Các nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn phù hợp với nghị quyết của ĐHĐCĐ, tuân thủ Điều lệ của Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

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

2. Ban Kiểm soát

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

1. Bà Võ Thị Quỳnh Tiên - Trưởng Ban kiểm soát

Số CCCD : 075179015263, cấp ngày: 28/6/2021

Nơi cấp: Cục cs QLHC về TTXH

Ngày, tháng, năm sinh : 20/10/1979

Địa chỉ thường trú : Phường Xuân Lập, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế ngành kế toán kiểm toán

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó phòng Tài chính – Kế toán
TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai.

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

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

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.

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 BKS Công ty năm 2024: 6.208.725.767 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 2024, 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: Báo cáo kiểm toán độc lập được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán và báo cáo số 180225.001/BCTC.HC, ngày 18/02/2025. Công ty đã công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024 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



TRẦN TRUNG TUẤN

PHỤ LỤC 01
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Tỷ lệ TH 2024 so KH 2024 (%)
I/	Tổng doanh thu	98.654.000.000	85.682.315.142	86,85
A/	Khu công nghiệp	85.674.000.000	84.835.496.077	99,02
1.	DT bán hàng và dịch vụ	77.637.000.000	72.142.985.747	92,92
	- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng	44.483.000.000	45.971.761.157	103,35
	- Phí quản lý	13.858.000.000	14.324.941.697	103,37
	- Cấp nước sạch	13.337.000.000	7.273.837.620	54,54
	- Xử lý nước thải	5.959.000.000	4.572.445.273	76,73
2.	Thu nhập khác	8.037.000.000	12.692.510.330	157,93
	- DT hoạt động tài chính	8.032.000.000	12.372.693.537	154,04
	- Thu nhập khác	5.000.000	319.816.793	6.396,34
B/	Khu Trung tâm dịch vụ	12.980.000.000	846.819.065	6,52
	Nhà ở chung cư công nhân	11.172.000.000	315.558.400	2,82
	Trường mầm non, cửa hàng TMDV, ...	1.808.000.000	531.260.665	29,38
II/	Tổng chi phí	72.412.000.000	51.817.313.167	71,56
A/	KCN	59.940.000.000	49.247.089.542	82,16
1	Giá vốn bán hàng	37.873.000.000	29.119.608.557	76,89
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	19.917.000.000	17.773.845.735	89,24
	+Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo 2	2.903.000.000	2.902.966.359	100,00
	+Phân bổ chi phí bồi thường, san nền,...	3.200.000.000	3.057.270.011	95,54
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	10.083.000.000	9.637.226.051	95,58
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN	3.731.000.000	2.176.383.314	58,33
	- Giá vốn nước sạch	13.036.000.000	7.308.766.567	56,07
	- Giá vốn xử lý nước thải	4.920.000.000	4.036.996.255	82,05
2.	Chi phí tài chính		-	
3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.067.000.000	20.123.480.985	91,19

4.	Chi phí khác		4.000.000	
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ	12.472.000.000	2.570.223.625	20,61
	Nhà ở chung cư công nhân	8.401.000.000	782.073.805	9,31
	Trường mầm non, cửa hàng TMDV	1.571.000.000	561.324.343	35,73
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	2.500.000.000	1.226.825.477	49,07
III/	Lợi nhuận trước thuế	26.242.000.000	33.865.001.975	129,05
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	25.734.000.000	35.588.406.535	138,29
	Lợi nhuận TTDV	508.000.000	(1.723.404.560)	-339,25
IV/	Thuế TNDN	5.510.820.000	7.286.263.764	132,22
V/	Lợi nhuận sau thuế	20.731.180.000	26.578.738.211	128,21

PHỤ LỤC 02
CÁC CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NĂM 2024

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị đã thực hiện đầu tư	Giá trị đã thanh toán	Ghi chú
A.	KCN BÀU XÉO	9.353.012.727	6.676.122.799	
I.	CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2024	5.119.839.363	3.396.520.834	
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	409.107.228	288.726.767	
2.	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng, bảo hành	4.710.732.135	3.107.794.067	
II.	CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2024	4.233.173.364	3.279.601.965	
1.	Đền bù giải phóng mặt bằng	300.000.000	300.000.000	
2.	Tư vấn đầu tư xây dựng	107.340.000	79.560.000	
3.	Xây lắp	2.840.833.364	1.915.041.965	
3.1	Thi công duy tu sửa chữa công trình Trạm XLNT tập trung KCN Bàu Xéo	321.188.534	304.414.322	
3.2	Thi công nâng cấp công trình Trạm XLNT tập trung KCN Bàu Xéo	471.621.005	446.396.455	
3.3	Thi công xây lắp công trình đấu nối, thu gom nước thải của Công ty Pousung và Công ty Shingmark	562.487.524	486.576.000	
3.4	Thi công xây dựng công trình san ủi mặt bằng trồng cây xanh cách ly KCN Bàu Xéo 2 với Quốc lộ 1A (khu vực trước Công ty TNHH Pousung Việt Nam)	240.000.000	226.152.816	
3.5	Thi công xây lắp hạng mục cây xanh cách ly KCN Bàu Xéo 2 với QL 1A, cây xanh Đường song hành bên trái QL1A (khu vực trước Công ty Pousung)	645.257.846	451.502.372	
3.6	Thi công xây lắp hàng rào từ cọc C64 đến C65 (Đoạn Công ty Bình Tây)	49.970.629	-	
3.7	Thi công xây lắp đường song hành bên phải QL1A (Đoạn Công ty Bình Tây)	550.307.826	-	
4.	Mua sắm	985.000.000	985.000.000	
4.1	Mua xe bồn tiếp nước chữa cháy, tưới cây và rửa đường	985.000.000	985.000.000	
B.	KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ	34.318.716.863	21.927.017.048	
I.	CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2024	1.497.059.700	299.519.700	

1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	1.283.940.000	86.400.000	
2.	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại của hợp đồng, bảo hành	213.119.700	213.119.700	
II.	CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2024	32.821.657.163	21.627.497.348	
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	3.171.488.984	1.117.497.348	
2.	Xây lắp	29.650.168.179	20.510.000.000	
2.1.	<i>Thi công xây lắp Block 5 và hạ tầng kỹ thuật công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (Ô đất NC2)</i>	<i>29.650.168.179</i>	<i>20.510.000.000</i>	
TỔNG		43.671.729.590	28.603.139.847	

PHỤ LỤC 03
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2025

(Đơn vị: Đồng)

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	Tỷ lệ KH 2025 so TH 2024 (%)
I/	Tổng doanh thu	85.682.315.142	114.646.000.000	133,80
A/	Khu công nghiệp	84.835.496.077	86.114.000.000	101,51
1.	DT bán hàng và dịch vụ	72.142.985.747	78.127.000.000	108,29
	- Tiền thuê đất và Phí sử dụng hạ tầng	45.971.761.157	49.299.000.000	107,24
	- Phí quản lý	14.324.941.697	14.650.000.000	102,27
	- Cấp nước sạch	7.273.837.620	8.096.000.000	111,30
	- Xử lý nước thải	4.572.445.273	6.082.000.000	133,01
2.	Thu nhập khác	12.692.510.330	7.987.000.000	62,93
	- DT hoạt động tài chính	12.372.693.537	7.987.000.000	64,55
	- Thu nhập khác	319.816.793		-
B/	Khu Trung tâm dịch vụ	846.819.065	28.532.000.000	3.369,31
	Nhà ở chung cư công nhân	315.558.400	28.262.000.000	8.956,19
	Trường mầm non, cửa hàng TMDV ...	531.260.665	270.000.000	50,82
II/	Tổng chi phí	51.817.313.167	80.527.000.000	155,41
A/	KCN	49.247.089.542	53.872.000.000	109,39
1.	Giá vốn bán hàng	29.119.608.557	34.779.000.000	119,43
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	17.773.845.735	21.634.000.000	121,72
	+Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo	2.902.966.359	4.081.000.000	140,58
	+Phân bổ chi phí bồi thường, san nền,...	3.057.270.011	3.200.000.000	104,67
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	9.637.226.051	9.953.000.000	103,28
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN, thuê dịch vụ bảo vệ...	2.176.383.314	4.400.000.000	202,17
	- Giá vốn nước sạch	7.308.766.567	8.087.000.000	110,65
	- Giá vốn xử lý nước thải	4.036.996.255	5.058.000.000	125,29

2.	Chi phí tài chính	0		
3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.123.480.985	19.093.000.000	94,88
4.	Chi phí khác	4.000.000		
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ	2.570.223.625	26.655.000.000	1.037,07
	Bán nhà ở chung cư công nhân	782.073.805	23.997.000.000	3.068,38
	Cho thuê Cửa hàng TMDV	561.324.343	158.000.000	28,15
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	1.226.825.477	2.500.000.000	203,78
III/	Lợi nhuận trước thuế	33.865.001.975	34.119.000.000	100,75
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	35.588.406.535	32.242.000.000	90,60
	Lợi nhuận TTDV	(1.723.404.560)	1.877.000.000	(108,91)
IV/	Thuế TNDN	7.286.263.764	7.506.180.000	103,02
V/	Lợi nhuận sau thuế	26.578.738.211	26.612.820.000	100,13

PHỤ LỤC 04
KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2024

(Đvt: đồng)

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị còn lại/ vốn đầu tư
A.	CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2025	17.836.607.502
I.	KCN BÀU XÉO	2.351.376.984
1/	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng	148.160.461
2/	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	2.203.216.523
II.	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	15.485.230.518
1/	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng	3.513.432.709
2/	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	11.971.797.809
B.	C/ TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2025	187.300.000.000
I.	KCN BÀU XÉO	71.300.000.000
1/	Tư vấn đầu tư xây dựng	800.000.000
2/	Đền bù giải phóng mặt bằng	50.000.000.000
3/	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
4/	Hạ tầng kỹ thuật lô đất N2	4.500.000.000
5/	Trạm XLNT tập trung KCN - giai đoạn 2 (nâng công suất lên 8.000 m3) (thực hiện 28%)	11.500.000.000
6/	Xe ô tô PCCC	2.000.000.000
II.	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	116.000.000.000
1/	Tư vấn đầu tư xây dựng	4.000.000.000
2/	Công trình tại khu đất Công cộng - dịch vụ (cấp khu vực)	20.000.000.000
3/	Khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2): Block 3, 4 và hạ tầng kỹ thuật	92.000.000.000
	TỔNG CỘNG	205.136.607.502