

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT Năm 2025

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 7 ngày 10/12/2025
- Vốn điều lệ: 82.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư: 1.520.860.000.000 VNĐ
- Địa chỉ: Lô A1, Đường số 2A – KCN Bàu Xéo, xã 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 31/12/2025, 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-HDQT 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.

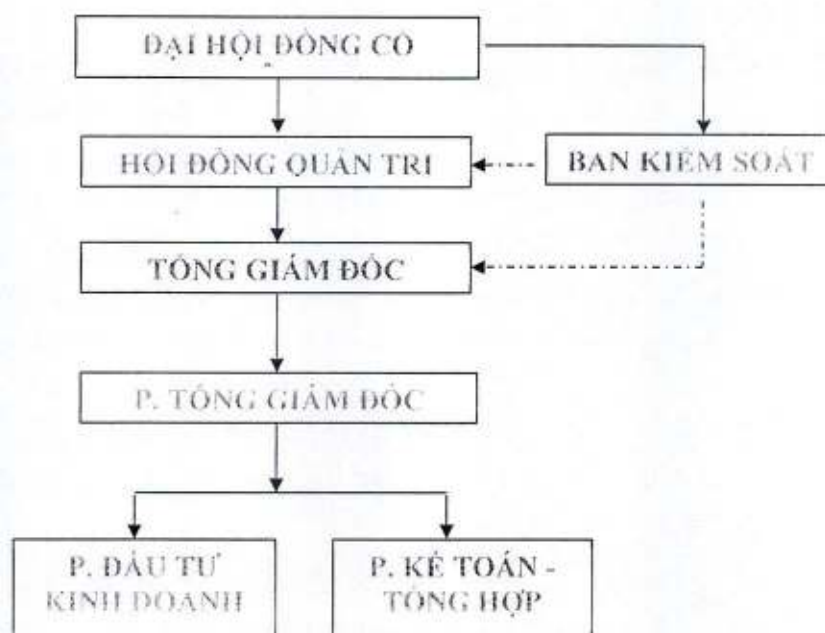
- Địa bàn kinh doanh: KCN Bàu Xéo, Xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

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 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 2026 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

* Kế hoạch kinh doanh:

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ (%)
I/	Doanh thu	137.196	123.790	110,83
II/	Chi phí	102.626	78.460	130,80
III/	Lợi nhuận trước thuế	34.570	45.330	76,26

IV/	Thuế TNDN	7.605	9.505	80,01
V/	Lợi nhuận sau thuế	26.964	35.825	75,27
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 2025 chuyển sang và tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Tập trung xây dựng các Block còn lại (Block 1,2,3,4) của công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), 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 2026 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 2026.

(Chi tiết phụ lục 4 kèm theo)

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

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

*** Công tác bảo vệ môi trường:**

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

- Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các quy định về bảo vệ môi trường như đo đạc nước thải, nước mặt; kê khai, nộp phí bảo vệ môi trường, tổ chức kiểm tra thường xuyên việc đầu 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 nước thải đạt ngưỡng cho phép.

- Sửa chữa, cải tạo hệ thống xử lý nước thải Trạm nhằm đáp ứng yêu cầu xử lý nước thải thực tế và nghiên cứu phương án đầu tư Trạm xử lý nước thải KCN – Giai đoạn 2 (Khi Trạm XLNT đạt 80% công suất xử lý của giai đoạn 1)

*** 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.

- 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:**

- Tập trung, đẩy mạnh công tác bán hàng các căn hộ chung cư tại dự án Khu TTDV KCN nhằm sớm thu hồi vốn đầu tư Dự án.

- Thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư gia hạn tiến độ thực hiện Dự án Khu TTDV để có cơ sở triển khai các dự án thành phần còn lại theo quy hoạch.

- 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. Kịp thời phát hiện và phụ thu đối với các Doanh nghiệp có chất lượng nước thải đầu ra vượt mức cam kết nhằm tăng nguồn thu vượt ngưỡng cho Công ty

- Rà soát lại tất cả các nguồn thu, cân đối dòng tiền, kiểm soát chặt chẽ, tiết kiệm giải 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 đảm bảo kết quả kinh doanh đã đề ra cho Công ty

- Đối với các công trình dịch vụ như: Trung tâm dịch vụ, nhà văn hoá, bưu 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 liên kết đầu tư hoặc xây dựng đầu tư để cho thuê 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 để tránh lãng phí, xuống cấp và bảo toàn lợi ích của Công ty.

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

- 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, 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, 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 2025.

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 2025	Thực hiện năm 2025	Thực hiện năm 2024	So sánh (%)	
					Cùng kỳ 2025	TH/KH 2025
1	Tổng doanh thu	114.646	123.790	85.682	144,47%	107,98
2	Tổng chi phí	80.527	78.460	51.817	151,42%	97,43
3	Lợi nhuận trước thuế	34.119	45.330	33.865	133,86%	132,86
4	Thuế TNDN	7.506	9.505	7.286	130,45%	126,63
5	Lợi nhuận sau thuế	26.613	35.825	26.579	134,79%	134,61
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 :

- Đưa vào sử dụng Block 5 và hạ tầng kỹ thuật; Thi công Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2).

- Hoàn thành thi công công trình Nhà văn hoá (ô đất C2)

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản của Khu Trung tâm Dịch vụ *(Bao gồm các công trình chuyển tiếp năm 2024 sang năm 2025)*: 70,47 tỷ đồng. Giá trị đã thanh toán 26,75 tỷ đồng.

Lũy kế đến 31/12/2025, tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 573,42 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường và sử dụng đất là 149,99 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 847,17 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 67,69%.

b/ Dự án KCN Bàu Xéo:

- 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 KCN Bàu Xéo *(Bao gồm các công trình chuyển tiếp năm 2024 sang năm 2025)*: 4,11 tỷ đồng. Giá trị đã thanh toán 2,57 tỷ đồng.

Lũy kế dự kiến đến ngày 31/12/2025, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 485,61 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 72,08%.

(Chi tiết phụ lục 2 kèm theo)

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

Tiếp tục phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất xã Trảng Bom thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất của KCN. Riêng đối với phương án bồi thường đường bao quanh phía Đông (5,4ha) đã phối hợp với các cơ quan có liên quan hoàn tất công tác kiểm kê, bồi thường và đang thực hiện thủ tục xác định giá đất làm cơ sở phê duyệt phương án bồi thường theo 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.

- Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các quy định về bảo vệ môi trường như do đạc nước thải, nước mặt; kê khai, nộp phí bảo vệ môi trường, tổ chức kiểm tra thường xuyên việc đầu 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.

- Sửa chữa, cải tạo hệ thống xử lý nước thải Trạm nhằm đáp ứng yêu cầu xử lý nước

thái thực tế và nghiên cứu phương án đầu tư Trạm xử lý nước thải KCN - Giai đoạn 2 (khi Trạm XLNT đạt 80% công suất xử lý của giai đoạn 1).

- Hoàn thành Giấy phép môi trường Dự án Khu TTDV KCN Bàu Xéo.

*** Công tác khác:**

❖ Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN:

- Ký kết Hợp đồng với các khách hàng mua nhà chung cư công nhân sau khi có văn bản xác nhận đối tượng được mua nhà của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai. Đến nay đã ký bán được 77/205 căn.

- Đưa vào sử dụng Block 5 và hạ tầng kỹ thuật; Thi công Block 4 và hạ tầng kỹ thuật công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2).

- Hoàn thành thi công Công trình Nhà văn hoá (ô đất C2).

- 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.

- Đôn 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).

❖ Dự án KCN Bàu Xéo:

- Hoàn tất việc ký kết điều chỉnh Hợp đồng thuê đất số 59 (Khu 2) với Nhà nước cho chu kỳ thuê đất (01/09/2024 – 31/8/2029). Đồng thời ký kết phụ lục Hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam và Công ty TNHH Shing Mark Vina theo đơn giá thuê đất mà Nhà nước quy định.

- Hoàn tất việc miễn giảm 30% tiền thuê đất của năm 2024, 2025 theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP ngày 11/4/2025 và Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ cho các DN trong KCN.

- Hoàn tất việc ký kết phụ lục Hợp đồng xử lý nước thải với tất cả các DN trong KCN theo hướng tăng có lộ trình thu phí xử lý nước thải lên 0.5 USD/m³.

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: 075071008125 cấp ngày: 18/8/2022 Do Cục CS QLHC về TTXH

+ Quê quán: Long An

+ Nơi ở hiện nay: Số 81/1 Nguyễn Thành Phương, phường Trần Biên, 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, phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai.
+ Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế
+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

3. Ông: Nguyễn Hữu Trí: Kế toán Trưởng kiêm Giám đốc Phòng Kế toán – Tổng hợp
+ 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 Tân Hoà, 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: 27 người (Bao gồm cả ban điều hành). Trong năm, Công ty đã thực hiện tổ chức sáp nhập các phòng chuyên môn, định biên lại lao động theo chỉ đạo của HĐQT Công ty (giảm 16 lao động so với cùng kỳ).

+ 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	218.400.000.000	218.400.000.000	211.400.000.000	211.400.000.000
	218.400.000.000	218.400.000.000	211.400.000.000	211.400.000.000

* Đầu tư dự án:

Dự án	Đơn vị tính	Tổng mức đầu tư	Thực hiện đến 31/12/2025
Khu công nghiệp Bàu Xéo	Tỷ đồng	673,69	485,61
Khu Trung tâm dịch vụ	Tỷ đồng	847,17	573,42

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

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tỷ lệ %
Tổng giá trị tài sản	724.328.063.781	725.108.870.381	100,1%
Doanh thu thuần	72.989.804.812	110.181.155.355	150,95 %
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	33.549.185.182	45.080.370.770	97,02 %
Lợi nhuận khác	319.816.793	254.523.517	79,58%
Lợi nhuận trước thuế	33.865.001.975	45.329.894.287	133,85%
Lợi nhuận sau thuế	26.578.738.211	35.824.589.953	134,79
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 2024	Năm 2025	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	5,1	5,34	

Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn + Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	4,11	3,98	
2. <i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i> + Hệ số Nợ/Tổng tài sản + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	70,94% 244,20%	69,30% 225,77%	
3. <i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i> + Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân Doanh thu thuần/Tổng tài sản	10,08%	15,32%	
4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i> + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	36,41% 12,63% 3,67% 45,96%	32,25% 16,09% 4,94% 40,91%	

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

a) Cổ phần đến ngày 31/12/2025

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	<i>Tổ chức</i>		6.761.601	67.616.010.000	82,46%
	<i>Trong đó:</i>				
	- Tổ chức trong nước		5.378.160	53.781.600.000	65,59%
	- Tổ chức nước ngoài		1.383.441	13.834.410.000	16,87%

	Cá nhân		1.438.399	14.383.990.000	17,54%
02	<i>Trong đó:</i>				
	- Cá nhân trong nước		1.432.952	14.329.520.000	17,47%
	- Cá nhân nước ngoài		5.447	54.470.000	0,066%
03	Cổ phiếu quỹ				
	Tổng cộng (262 cổ đông)		8.200.000	82.000.000.000	100%

b) Cơ cấu cổ đông: Tổng số cổ đông 262 cổ đông

Cổ đông lớn: 4

Cổ đông nhỏ: 258

Cổ đông tổ chức: 9

Cổ đông cá nhân: 253

Cổ đông trong nước: 244

Cổ đông nước ngoài: 18

Cổ đông nhà nước: 01

Cổ đông khác: 261

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 2025, Công ty đã sử dụng 390.000 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 2025 tổng lượng nước sử dụng là

789.485 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 27 người, mức lương trung bình đối với người lao động: 29.500.000 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 200 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 2025 đều đạt so với kế hoạch đã đề ra, cụ thể như sau:

- Doanh thu thực hiện năm 2025 là 123,79 tỷ đồng đạt 107,98 % so kế hoạch.
- Thu từ hoạt động tài chính tăng 167,19% so với kế hoạch.
- Tổng chi phí thực hiện giảm 2,57 % so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 35,82 tỷ đồng vượt 34,61% so với kế hoạch năm 2025.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản đến 31/12/2025 là 725,108 tỷ tăng 0,1% so với năm 2024

b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nợ phải trả đến 31/12/2025 là 502,528 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn chiếm 12,50% và nợ dài hạn 87,50%.

- 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 2025, 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.

- Làm tốt công tác 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, doanh thu xử lý nước thải vượt 42,67% so kế hoạch (trong đó mức tăng thu vượt ngưỡng tăng 6 lần so với kế hoạch).

- Việc ký kết phụ lục Hợp đồng xử lý nước thải với các DN trong KCN theo hướng tăng có lộ trình thu phí xử lý nước thải lên 0.5 USD/m³ đã mang lại hiệu quả, góp phần vào kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2025 và những năm tiếp theo.

Những mặt còn hạn chế:

- Tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất còn chậm do các hộ dân vẫn khiếu kiện kéo dài, chính quyền địa phương chưa có giải pháp tháo gỡ, đẩy nhanh công tác này mặc dù Công ty đã có những chính sách hỗ trợ thêm khác cho người dân, nên Công ty chưa có thêm quỹ đất sạch để thực hiện công tác vận động thu hút đầu tư vào KCN.

- Hiện nay thị trường bất động sản vẫn đang gặp nhiều khó khăn nên việc tìm kiếm khách hàng thuê lại công trình, hợp tác đầu tư triển khai các dự án thành phần của Khu TTDV cũng sẽ bị ảnh hưởng nhất định.

- 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 77 căn hộ/205 căn hộ (tỷ lệ đạt 37,56%).

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 2026 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-QLHCVTXXH
Ngày, tháng, năm sinh : 7/7/1974
Nơi sinh : Bạc Liêu
Địa chỉ thường trú : 86/5, Nguyễn Thị Tồn, Khu phố Bửu Hòa 3, phường Bửu Hoà, 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 : 2.420.400 (Hai triệu, bốn trăm hai mươi ngàn bốn trăm) cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 2.420.400 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, Phường Bến cát, TP.HCM
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: 2.957.760 cổ phần (*Hai triệu chín trăm năm mươi bảy ngàn bảy trăm sáu mươi*) cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 2.957.760 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, Phường Bảo Vinh, 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: 2.957.760 cổ phần (*Hai triệu chín trăm năm mươi bảy ngàn bảy trăm sáu mươi*) cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Số cổ phần đại diện sở hữu : 2.957.760 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, phường Trần Biên,
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. Xuân Hoà, 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 2025, HĐQT Công ty đã tổ chức 04 phiên họp, ban hành 65 quyết định và 08 Nghị quyết với các nội dung tập trung hoàn thiện nâng cao các mặt hoạt động điều hành, quản lý của Công ty. Các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn và phù hợp với chủ trương, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và hoàn toàn tuân thủ Điều lệ của Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành:

- Ban điều hành 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;

- Công ty cũng đã thực hiện việc sáp nhập các phòng chuyên môn, sắp xếp bộ máy hoạt động theo đúng tinh thần Nghị quyết HĐQT giao.

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 : Số 23, Đường 11, Khu Phố Trung Tâm, Phường Xuân Lập, 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 – Miễn nhiệm ngày 3/3/2025

Số CCCD : 038069019496, cấp ngày: 20/08/2021

Nơi cấp : CTCCS-QLHCVTXXH

Ngày, tháng, năm sinh : 12/03/1969

Địa chỉ thường trú : Tổ 14, KP 6, P. Tam Hiệp, 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 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

4. Ông Tăng Trần Tấn Khải - Thành viên Ban kiểm soát

Số CCCD : 092080008305, cấp ngày: 08/9/2022

Nơi cấp : CTCCS-QLHCVTTXH

Ngày, tháng, năm sinh : 07/8/1980

Địa chỉ thường trú : 312, Khu D, Chung Cư A1, P. Trần Biên, T. Đồng Nai

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính- kế toán

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hiệp Phú

- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tín Nghĩa (Lào)

- Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa

- Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông

- Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản thực phẩm

Đồng Nai (Donafoods)

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:

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã triển khai thực hiện 04 cuộc kiểm tra soát xét tình hình hoạt động kinh doanh của 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. Thành viên BKS cùng tham gia và có ý kiến tại các phiên họp thường kỳ của HĐQT.

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 2025: 4.109.506.071 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 2025, 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 240226.001/BCTC.HCM, ngày 24/02/2026. Công ty đã công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025 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



TRẦN TRUNG TUẤN

PHỤ LỤC 01
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	Tỷ lệ TH 2025 so KH 2025 (%)
I/	Tổng doanh thu	114.646.000.000	123.789.526.132	107,98
A/	Khu công nghiệp	86.114.000.000	113.503.352.559	131,81
1.	DT bán hàng và dịch vụ	78.127.000.000	99.894.981.782	127,86
	- Tiền thuê đất	8.839.000.000	24.974.191.988	282,55
	- Phí sử dụng hạ tầng và phí quản lý	55.110.000.000	56.472.910.842	102,47
	- Cấp nước sạch	8.096.000.000	9.283.547.040	114,67
	- Xử lý nước thải	6.082.000.000	9.164.331.912	150,68
2.	Thu nhập khác	7.987.000.000	13.608.370.777	170,38
	- DT hoạt động tài chính	7.987.000.000	13.353.847.260	167,19
	- Thu nhập khác		254.523.517	
B/	Khu Trung tâm dịch vụ	28.532.000.000	10.286.173.573	36,05
	Nhà ở chung cư công nhân	28.262.000.000	9.384.261.902	33,20
	Trường mầm non, cửa hàng TMDV, ...	270.000.000	901.911.671	334,04
II/	Tổng chi phí	80.527.000.000	78.459.631.845	97,43
A/	KCN	53.872.000.000	67.594.506.216	125,47
1.	Giá vốn bán hàng	34.779.000.000	50.081.182.294	144,00
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	21.634.000.000	37.367.108.289	172,72
	+Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo	4.081.000.000	21.374.802.100	523,76
	+ Chi phí bồi thường, san nền...	3.200.000.000	2.802.453.549	87,58
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	9.953.000.000	10.215.903.965	102,64
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN, thuê dịch vụ bảo vệ...	4.400.000.000	2.973.948.675	67,59
	- Giá vốn nước sạch	8.087.000.000	8.088.337.337	100,02
	- Giá vốn xử lý nước thải	5.058.000.000	4.625.736.668	91,45
2.	Chi phí tài chính		7.700.000	
3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	19.093.000.000	17.500.623.922	91,66

4.	Chi phí khác		5.000.000	
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ	26.655.000.000	10.865.125.629	40,76
	Bán nhà ở chung cư công nhân	23.997.000.000	8.731.949.146	36,39
	Cho thuê Cửa hàng TMDV	158.000.000	316.046.920	200,03
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	2.500.000.000	1.817.129.563	72,69
III/	Lợi nhuận trước thuế	34.119.000.000	45.329.894.287	132,86
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	32.242.000.000	45.908.846.343	142,39
	Lợi nhuận TTDV	1.877.000.000	(578.952.056)	-30,84
IV/	Thuế TNDN	7.506.180.000	9.505.304.334	126,63
V/	Lợi nhuận sau thuế	26.612.820.000	35.824.589.953	134,61

PHỤ LỤC 02
CÁC CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NĂM 2025

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị đã đầu tư (đồng)	Giá trị đã thanh toán (đồng)	Ghi chú
A	KCN BÀU XÉO	4.108.976.984	2.569.059.566	
I	CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2025	2.351.376.984	824.419.566	
1	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng	148.160.461	30.450.761	
2	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	2.203.216.523	793.968.805	
II	CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2025	1.757.600.000	1.744.640.000	
1	Tư vấn đầu tư xây dựng	175.600.000	162.640.000	
2	Mua sắm Xe ô tô chữa cháy 5m3	1.582.000.000	1.582.000.000	
B	KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ	70.468.601.379	26.749.676.164	
I	CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2025	15.125.493.978	13.178.828.612	
1	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng	3.490.158.428	2.200.978.704	
2	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	11.635.335.550	10.977.849.908	
2.1	Nhà văn hoá (ô đất C2)	2.495.167.371	2.370.409.002	
2.2	Khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2): Block 5, hạ tầng kỹ thuật	9.140.168.179	8.607.440.906	
II	CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2025	55.343.107.401	13.570.847.552	
1	Tư vấn đầu tư xây dựng	1.599.494.392	636.937.282	
2	Xây lắp, lắp đặt thiết bị Block 4, hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ	51.735.641.079	12.933.910.270	
3	Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây trung thế và trạm biến áp (Block 4)	2.007.971.930	0	
TỔNG CỘNG		74.577.578.363	29.318.735.730	

PHỤ LỤC 03
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

(Đơn vị: Đồng)

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	Tỷ lệ KH 2026 so TH 2025(%)
I/	Tổng doanh thu	123.789.526.132	137.196.000.000	110,83
A/	Khu công nghiệp	113.503.352.559	107.313.000.000	94,55
1.	DT bán hàng và dịch vụ	99.894.981.782	100.101.000.000	100,21
	- Tiền thuê đất	24.974.191.988	26.153.000.000	104,72
	- Phí sử dụng hạ tầng và phí quản lý	56.472.910.842	56.758.000.000	100,50
	- Cấp nước sạch	9.283.547.040	9.322.000.000	100,41
	- Xử lý nước thải	9.164.331.912	7.868.000.000	85,85
2.	Thu nhập khác	13.608.370.777	7.212.000.000	53,00
	- DT hoạt động tài chính	13.353.847.260	7.212.000.000	54,01
	- Thu nhập khác	254.523.517		
B/	Khu Trung tâm dịch vụ	10.286.173.573	29.883.000.000	290,52
	Nhà ở chung cư công nhân	9.384.261.902	29.580.000.000	315,21
	Trường mầm non, cửa hàng TMDV, ...	901.911.671	303.000.000	33,60
II/	Tổng chi phí	78.459.631.845	102.626.000.000	130,80
A/	KCN	67.594.506.216	72.785.000.000	107,68
1.	Giá vốn bán hàng	50.081.182.294	53.689.000.000	107,20
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	37.367.108.289	39.625.000.000	106,04
	+Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo	21.374.802.100	21.605.000.000	101,08
	+ Chi phí bồi thường, san nền,...	2.802.453.549	3.200.000.000	114,19
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	10.215.903.965	10.620.000.000	103,96
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN, thuê dịch vụ bảo vệ...	2.973.948.675	4.200.000.000	141,23
	- Giá vốn nước sạch	8.088.337.337	8.532.000.000	105,49
	- Giá vốn xử lý nước thải	4.625.736.668	5.532.000.000	119,59
2.	Chi phí tài chính	7.700.000		
3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	17.500.623.922	19.096.000.000	109,12
4.	Chi phí khác			

		5.000.000		
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ	10.865.125.629	29.841.000.000	274,65
	Bán nhà ở chung cư công nhân	8.731.949.146	25.942.000.000	297,09
	Cho thuê Cửa hàng TMDV	316.046.920	478.000.000	151,24
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	1.817.129.563	3.421.000.000	188,26
III/	Lợi nhuận trước thuế	45.329.894.287	34.570.000.000	76,26
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	45.908.846.343	34.528.000.000	75,21
	Lợi nhuận TTDV	(578.952.056)	42.000.000	(7,25)
IV/	Thuế TNDN	9.505.304.334	7.605.400.000	80,01
V/	Lợi nhuận sau thuế	35.824.589.953	26.964.600.000	75,27

PHỤ LỤC 04
KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2026

(Đvt: đồng)

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị còn lại/ vốn đầu tư	Nguồn vốn thực hiện	
			Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
A/	C/TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG 2026	44.919.830.774	32.639.492.441	12.280.338.332
I/	KCN BÀU XÉO	1.485.369.666	1.485.369.666	-
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng	200.000.000	200.000.000	-
2.	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	1.285.369.666	1.285.369.666	-
II/	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	43.434.461.108	31.154.122.775	12.280.338.332
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng	2.500.000.000	2.500.000.000	-
2.	Xây lắp, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	40.934.461.108	28.654.122.775	12.280.338.332
B/	CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2026	177.447.509.120	177.447.509.120	-
I/	KCN BÀU XÉO	75.100.000.000	75.100.000.000	-
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	1.000.000.000	1.000.000.000	-
2.	Đền bù giải phóng mặt bằng	50.000.000.000	50.000.000.000	-
3.	San nền KCN giai đoạn 3, 4, diện tích thuộc giai đoạn 2 sau khi thu hồi được đất	2.500.000.000	2.500.000.000	-
4.	Hạ tầng kỹ thuật phục vụ lô đất N2 (xây lắp đường số 13B)	6.600.000.000	6.600.000.000	-
5.	Trạm XLNT tập trung KCN – GD 2 (nâng công suất lên 8.000 m3) (thực hiện 28%)	11.500.000.000	11.500.000.000	-
6.	Cải tạo kiến trúc nhà văn phòng Công ty	3.500.000.000	3.500.000.000	-
II/	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	102.347.509.120	91.627.504.689	10.720.004.431
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	7.000.000.000	7.000.000.000	-
2.	Công trình tại khu đất Công cộng - dịch vụ (cấp khu vực)	20.000.000.000	20.000.000.000	-
3.	Khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2): Block 3 (triển khai 75%)	35.733.348.103	25.013.343.672	10.720.004.431
4.	Khu nhà chung cư cho công nhân (ô đất NC2): Block 1, 2 và hạ tầng kỹ thuật (triển khai 25%)	39.614.161.017	39.614.161.017	-
	TỔNG CỘNG (A+B)	222.367.339.893	199.366.997.130	23.000.342.763