

Số: 104 /CBTT-CPTN

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

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

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

**Loại thông tin công bố:**

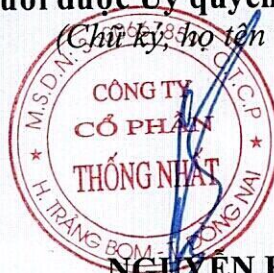
☒ Định kỳ ☐ 24h ☐ Bất thường ☐ Theo yêu cầu ☐ Khác

**Nội dung thông tin công bố:** Công ty Cổ phần Thống Nhất công bố Báo cáo thường niên năm 2021.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 04/03/2022 tại đường dẫn [www.bauxeo.com.vn](http://www.bauxeo.com.vn) mục Quan hệ cổ đông.

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

Trảng Bom, ngày 04 tháng 03 năm 2022  
**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 2021**

#### **I. Thông tin chung**

##### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600667859 (số ĐKKD cũ: 4703000095), do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ năm ngày 12/09/2018
- Vốn điều lệ: 82.000.000.000 VNĐ
- Vốn đầu tư: 1.516.170.905.748 VNĐ
- Địa chỉ: Đường số 2A – KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
- Số điện thoại: (84-251) 392 4377
- Số fax: (84-251) 392 4692
- Website: [www.bauxeo.com.vn](http://www.bauxeo.com.vn)
- Mã cổ phiếu (nếu có): BAX

##### **Quá trình hình thành và phát triển**

Công ty cổ phần Thống Nhất chính thức đi vào hoạt động ngày 24/02/2004, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000095 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp với sự góp vốn của 03 cổ đông sáng lập: Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Tín Nghĩa, nay là Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa, Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai và Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam với vốn điều lệ đăng ký là 82 tỷ đồng. Với nhiệm vụ chính là: Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu dịch vụ; Thi công xây dựng các hạng mục công trình trong Khu công nghiệp, khu dân cư và khu dịch vụ; Dịch vụ tư vấn đầu tư và các dịch vụ kinh doanh khác phục vụ khách hàng đầu tư.

- Tháng 09/2003 Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương giới thiệu địa điểm lập dự án đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, đến tháng 05/2005 Quy hoạch chi tiết được Bộ Xây Dựng chấp thuận.

- Ngày 12/01/2004 Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 101/QĐ.CT.UBT v/v thu hồi tạm giao đất cho Tổng Công ty Tín Nghĩa và Tổng Công ty Cao su Đồng Nai để tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng thành lập Khu công nghiệp Bàu Xéo.

- Ngày 24/11/2006, Thủ tướng Chính phủ cho phép thành lập Khu công nghiệp Bàu Xéo theo Quyết định số 1944/TTg-CN; Ngày 29/12/2006, Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh



Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 cho phép Công ty Cổ phần Thống Nhất thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo với tổng diện tích đất theo quy hoạch là 499,8657 ha, vốn đầu tư thực hiện dự án trên 673 tỷ đồng. Tính đến thời điểm 31/12/2019, có 35 dự án thực hiện thuê đất tại KCN Bàu Xéo, trong đó có 31 dự án đã đi vào hoạt động và 4 dự án đang triển khai. KCN Bàu Xéo thu hút trên 760 triệu USD và 806,76 tỷ VND vốn đầu tư đăng ký và tỷ lệ lấp đầy đạt 93.33% diện tích đất công nghiệp cho thuê.

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

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

- Các sự kiện khác:

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

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

- Ngành nghề kinh doanh:

- + Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- + Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu dịch vụ;
- + Xây dựng các hạng mục công trình trong khu công nghiệp, khu dân cư và khu dịch vụ;
- + Dịch vụ tư vấn đầu tư và các dịch vụ kinh doanh khác phục vụ khách hàng đầu tư;
- + Kinh doanh nước sạch;
- + Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.

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

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

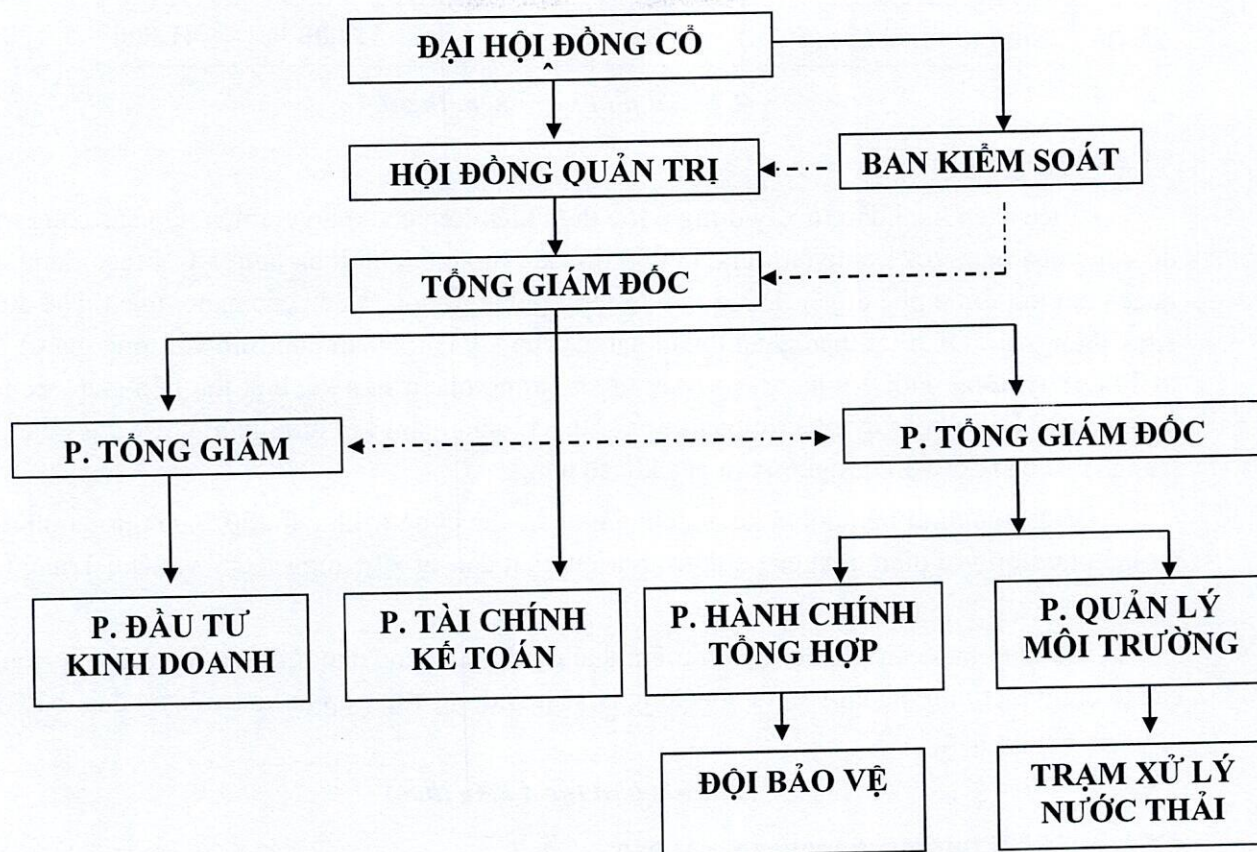
- Mô hình quản trị:

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



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

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



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

#### 4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Với mục tiêu tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng KCN, làm tốt công tác vận động thu hút đầu tư cho thuê đất đối với diện tích đất còn lại của KCN đồng thời đẩy mạnh triển khai thực hiện dự án Khu Trung tâm Dịch vụ tạo sự tăng trưởng và phát triển cho Công ty trong năm 2022 và những năm tiếp theo. Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2022 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

\* Kế hoạch kinh doanh:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2021	Tỷ lệ % KH/TH
I/	Doanh thu	225.000	194.526	115,67
II/	Chi phí	163.000	125.953	129,41
III/	Lợi nhuận trước thuế	62.000	68.573	90,41
IV/	Thuế TNDN	12.400	8.240	150,49



V/	Lợi nhuận sau thuế	49.600	60.333	82,21
VI/	<b>Phân bổ lợi nhuận</b>	<b>49.600</b>	<b>60.333</b>	<b>82,21</b>
VII/	<b>Phân phối cổ tức (50%)</b>	<b>41.000</b>	<b>41.000</b>	<b>100</b>

*(Chi tiết phụ lục 3 kèm theo)*

**\* Kế hoạch đầu tư:**

- Việc triển khai đầu tư xây dựng được thực hiện trên cơ sở hoàn thiện tiếp các công trình dở dang của năm 2021 chuyển sang và tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Đồng thời tập trung đầu tư hoàn thiện các hạng mục thuộc dự án Khu Trung tâm Dịch vụ theo chấp thuận đầu tư của Ủy ban Nhân dân tỉnh với tổng giá trị đầu tư 144,48 tỷ đồng. Đối với hạng mục đầu tư xây dựng nhà ở liên kế, biệt thự tiếp giáp các trục đường quy định phải xây nhà để bán khi có khách hàng cam kết mua nhà, với hạng mục này Công ty sẽ cân đối vốn từ nguồn thu của khách hàng.

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2022 sẽ được tính toán cụ thể phù hợp với diễn biến của quá trình triển khai đầu tư xây dựng KCN và Khu Trung tâm Dịch vụ.

- Để đảm bảo cân đối đủ nguồn triển khai dự án, hạn chế đến mức tối đa phải vay vốn từ các tổ chức tín dụng, ngoài vốn tự có, Công ty sẽ huy động vốn góp từ khách hàng đảm bảo cho nhu cầu đầu tư năm 2022.

*(Chi tiết phụ lục 4 kèm theo)*

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

- Tiếp tục phối hợp với UBND huyện và Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bom thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất tại KCN. Đề nghị địa phương hỗ trợ để đàm phán, thương lượng với các hộ dân.

**\* Công tác bảo vệ môi trường:**

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

**\* 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:**

- Tập trung hoàn thiện thi công 86 căn nhà liên kế bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng Hợp đồng đã ký với khách hàng. Đồng thời thực hiện các thủ tục đủ điều kiện chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng theo quy định.

- 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. Cụ thể như sau:

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

+ Đối với các công trình dịch vụ như: 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định.

Riêng đối với các công trình: Trường mầm non, Cửa hàng thương mại dịch vụ Công ty phải tập trung triển khai xây dựng hoàn thành trước tháng 6/2022 theo đúng tiến độ đã được Ủy ban Nhân dân tỉnh chấp thuận trong chủ trương đầu tư theo kiến nghị của Ủy ban Nhân dân huyện Trảng Bom và các Sở ngành của Tỉnh.

- Lập thủ tục đầu tư đối với các lô đất xây dựng chung cư cho công nhân CC1A, CC1B, CC2 của Khu Trung tâm Dịch vụ theo đúng quy định.

- Tập trung thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường: kiểm soát chặt việc xả thải của các Doanh nghiệp, không để nước thải về Nhà máy XLNT vượt khả năng xử lý của Trạm. Trong mùa mưa phải thường xuyên kiểm tra hệ thống thu gom nước thải, nước mưa của các Doanh nghiệp, đảm bảo được tách riêng biệt không để xảy ra hiện tượng nước thải lẫn vào hệ thống thoát nước mưa và ngược lại.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

#### 5. Các rủi ro:

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

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

## II. Tình hình hoạt động trong năm 2021.

### 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 2021	Thực hiện 2021	Thực hiện 2020	So sánh với (%)	
					Kế hoạch	Năm 2020
1.	Tổng doanh thu	193.785	194.526	335.559	100,38	57,97
2.	Tổng chi phí	134.679	125.953	155.505	93,52	123,46
3.	Lợi nhuận trước thuế	59.106	68.573	180.054	116,02	262,57
4.	Thuế TNDN	10.490	8.240	34.465	78,54	41,83
5.	Lợi nhuận sau thuế	48.616	60.333	145.589	124,10	241,31
6.	Phân phối cổ tức	41.000	41.000	131.963	100	31,07
7.	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ	50%	50%	160,93%	100	31,07

(Chi tiết phụ lục 1 kèm theo)

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

- Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN:

+ Thi công xây dựng nhà Liên kế, Biệt thự tại Khu TTDV: Trong tổng số 166 căn nhà đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với khách hàng: 80 căn đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng và 86 căn đang thi công hoàn thiện.

+ Nhà chung cư phục vụ công nhân:



Tiếp nhận hồ sơ đăng ký mua nhà chung cư và tập hợp trình Sở Xây dựng phê duyệt đợt 1 với các khách hàng đủ tiêu chuẩn mua nhà.

Công ty đã ký kết Hợp đồng được 20/40 khách hàng đủ điều kiện được mua. Tuy nhiên, hiện nay toàn bộ Block Chung cư CC6 được sử dụng để làm Trạm y tế lưu động KCN để phục vụ công tác phòng chống dịch bệnh Covid – 19 cho công nhân trong KCN.

Hoàn thành Giấy phép xây dựng 03 công trình: Trường mầm non (lô C8); Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (lô C10, C11).

Đôn đốc các Sở ban ngành có liên quan và chính quyền địa phương để hoàn trả lại chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp lý khác đối với quỹ đất 20% bàn giao lại cho địa phương tại dự án Khu TTDV, hiện đang được Sở Tài chính xem xét giải quyết.

- Dự án KCN Bàu Xéo: Thời gian qua do phải thực hiện các biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh theo chỉ đạo của Chính phủ và địa phương nên Công ty vẫn chưa thực hiện việc thỏa thuận, đàm phán với các hộ dân có đất bị thu hồi tại KCN. Trong năm chủ yếu hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng ở những khu vực đã hoàn tất công tác bồi thường.

Trong năm 2021 do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, Công ty thực hiện nghiêm túc Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ và Chỉ thị số 15/CT-UBND ngày 08/7/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về một số biện pháp cấp bách phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh, từ ngày 12/7/2021 đến ngày 17/10/2021 hầu hết nhân viên văn phòng làm việc tại nhà, các công trình xây dựng phải tạm ngừng thi công từ ngày 01/08/2021 theo yêu cầu của địa phương. Tiến độ đầu tư xây dựng bị ảnh hưởng, chậm trễ so với kế hoạch đề ra, giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2021 đạt 62,84% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 159,16 tỷ đồng/253,29 tỷ đồng.

- Giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 467,55 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường là 161,07 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 673,69 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 69,4%.

- Giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 439,49 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường và sử dụng đất là 149,99 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 842,48 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 52,18%.

#### ***(Chi tiết phụ lục 2 kèm theo)***

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

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

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

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



**\* Công tác bảo vệ môi trường:**

- Thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường và phòng chống cháy nổ. Không có hiện tượng xả chất thải rắn, chất thải nguy hại và cháy nổ trong phạm vi KCN. Các thông số nước thải sau xử lý luôn đạt theo tiêu chuẩn quy định.
- Thực hiện xong việc cải tạo, xây dựng công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cho hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Bàu Xéo.

**\* Công tác khác:**

- Thực hiện thủ tục xác nhận đủ điều kiện: Chuyển nhượng Khu nhà ở liên kế, biệt thự và nhà chung cư phục vụ công nhân KCN (Block CC6) tại Khu TTDV.
- Làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các thủ tục đo tách thửa phục vụ cấp giấy CNQSDĐ 91 thửa đất phải xây dựng nhà của dự án nhà ở Khu TTDV (giai đoạn 2).
- Phối hợp Trung tâm Y tế Huyện thực hiện tiêm vaccine phòng Covid – 19 cho toàn bộ CB.CNV, người lao động của Công ty; thực hiện nghiêm túc việc thường xuyên test nhanh Covid – 19 đối với các CB.CNV. Đồng thời nhắc nhở các DN thực hiện tốt các quy định phòng chống dịch Covid – 19 và tuân thủ nghiêm túc chế độ báo cáo theo quy định.

## 2. Tổ chức và nhân sự

- *Danh sách Ban điều hành:*

1. Ông: Nguyễn Hoàng Dũng: Tổng giám đốc

+ Sinh ngày: 05/01/1971

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

+ Quê quán: Long An

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

+ Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

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

+ Sinh ngày: 29/4/1973

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

+ Quê quán: Thái Bình

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

+ Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

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

+ Sinh ngày: 09/02/1979

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

+ Quê quán: Vĩnh Long

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



+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0%

- Những thay đổi trong ban điều hành: không có

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

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

+ Công ty đã xây dựng, ban hành và đưa vào áp dụng thang, bảng lương mới phù hợp với mô hình Công ty cổ phần, theo quy định của Bộ luật Lao động, hướng tới việc trả lương theo thị trường nhằm hạn chế hiện tượng chảy máu chất xám và thu hút lao động giỏi. Từ đó đến nay hệ thống thang, bảng lương thường xuyên được nghiên cứu sửa đổi và điều chỉnh cho phù hợp với các quy định của pháp luật cũng như tình hình thực tế kinh doanh. Công ty đã thực hiện tốt chế độ Bảo hiểm Xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm Thất nghiệp cho người lao động theo đúng các quy định của Luật Bảo hiểm Xã hội và các quy định hiện hành.

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

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

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

\* Đầu tư tài chính:

Đầu tư nắm giữ đến ngày  
đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	227.900.000.000	227.900.000.000	267.700.000.000	267.700.000.000
	<u>227.900.000.000</u>	<u>227.900.000.000</u>	<u>267.700.000.000</u>	<u>267.700.000.000</u>

\* Đầu tư dự án:

Dự án	Đơn vị tính	Tổng mức đầu tư	Thực hiện đến 31/12/2021
-------	-------------	-----------------	-----------------------------



Khu công nghiệp Bàu Xéo	Tỷ đồng	673,68	470,76
Khu Trung tâm dịch vụ	Tỷ đồng	842,48	483,93

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

#### 4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Tỷ lệ %
Tổng giá trị tài sản	868.615.011.033	828.373.196.874	95,37%
Doanh thu thuần	311.296.216.195	171.905.798.278	55,22%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	176.534.692.156	61.885.587.195	35,06%
Lợi nhuận khác	3.519.821.137	6.687.604.854	190%
Lợi nhuận trước thuế	180.054.513.293	68.573.192.049	38,08%
Lợi nhuận sau thuế	145.588.712.320	60.333.386.197	41,44%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	50%	50%	100%

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

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	2,84	2,65	
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn			
+ Hệ số thanh toán nhanh:	2,59	2,06	
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	67,81%	72,66%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	210,68%	265,86%	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	35,83%	20,75%	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản			
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	46,76%	35,09%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	52,07%	26,64%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	16,76%	7,28%	



+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	56,71%	36%	
---	--------	-----	--

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

a) Cổ phần đến ngày 31/12/2021

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		6.386.189	63.861.890.000	77,88%
	Trong đó:				
	- Tổ chức trong nước		5.380.248	53.802.480.000	65,61%
	- Tổ chức nước ngoài		1.005.941	10.059.410.000	12,27%
02	Cá nhân		1.813.811	18.138.110.000	22,12%
	Trong đó:				
	- Cá nhân trong nước		1.775.164	17.751.640.000	21,65%
	- Cá nhân nước ngoài		38.647	386.470.000	0,47%
03	Cổ phiếu quỹ				
	<b>Tổng cộng (398 cổ đông)</b>		<b>8.200.000</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>100%</b>

b) Cơ cấu cổ đông: Tổng số cổ đông 398 cổ đông

Cổ đông lớn: 4	Cổ đông nhỏ: 394
Cổ đông tổ chức: 14	Cổ đông cá nhân: 384
Cổ đông trong nước: 369	Cổ đông nước ngoài: 29
Cổ đông nhà nước: 01	Cổ đông khác: 397

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 2021, Công ty đã sử dụng 421.358 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 2021 tổng lượng nước sử dụng là 1.522.388 m<sup>3</sup>
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: không có

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

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

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

- a) Số lượng lao động là 44 người, mức lương trung bình đối với người lao động: 26.500.000đ/người/tháng (bao gồm Ban điều hành Công ty).
- b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động: Hàng năm, Công ty trang bị bảo hộ lao động, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, tổ chức tham quan nghỉ mát cho người lao động và các chế độ bồi dưỡng hợp lý bằng hiện vật nhằm bảo đảm sức khỏe cho người lao động.
- c) Hoạt động đào tạo người lao động.

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

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

Trong năm Công ty đã tham gia ủng hộ đóng góp các quỹ từ thiện, xã hội, tài trợ quỹ phòng chống Covid -19 và các hoạt động của địa phương với giá trị trên 1.495 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 2021 đều vượt so với kế hoạch đã đề ra, cụ thể như sau:

- Doanh thu thực hiện năm 2021 là 194,526 tỷ đồng vượt 0,38 % so kế hoạch.



- Thu từ hoạt động tài chính tăng 11,54% so với kế hoạch.
- Tổng chi phí thực hiện chỉ đạt 93,52% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế đạt 60,33 tỷ đồng vượt 24% so với kế hoạch năm 2021.

## 2. Tình hình tài chính

### a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản đến 31/12/2021 là 828,37 tỷ giảm 4,63% so với năm 2020

### b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nợ phải trả đến 31/12/2021 là 601,96 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn chiếm 22,72% và nợ dài hạn 77,28%.

- Tình hình nợ phải trả của Công ty, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty: Các khoản nợ phải trả của Công ty hiện nay chủ yếu là khoản khách hàng thanh toán trước theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai 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, bảo hiểm nhân mạng cho người lao động, trang bị bảo hộ lao động và các quyền lợi khác của người lao động.

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

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

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

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

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



- a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường: Công ty luôn chấp hành tốt các quy định các pháp luật hiện hành, không để xảy ra vi phạm về lĩnh vực môi trường.
- b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: chú trọng quan tâm và tạo điều kiện thuận lợi nhất để người lao động có công việc, thu nhập tốt, ổn định đời sống.
- c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: là một trong những đơn vị đi đầu trong công tác xã hội, từ thiện vì cộng đồng tại tỉnh Đồng Nai.

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

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

###### ***Những mặt làm được:***

- Cân đối được nguồn vốn đã tập trung xây dựng hoàn thiện các hạng mục cơ sở hạ tầng của Khu Trung tâm Dịch vụ KCN – giai đoạn 2, cơ bản đáp ứng đủ các điều kiện kinh doanh đất liền kề, biệt thự của dự án – giai đoạn 2 và các điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo đúng quy định và theo tiến độ đã đề ra, công tác này đã đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2021 và các năm tiếp theo.

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

###### ***Những mặt còn hạn chế:***

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

- Việc triển khai thi công các căn nhà liền kề, biệt thự thô của Dự án Khu TTDV KCN Bàu Xéo không đạt tiến độ không thể bàn giao nhà cho khách hàng theo Hợp đồng đã ký làm cho hoạt động kinh doanh không đúng như kế hoạch đã đề ra.

##### *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 2022 và những năm tiếp theo.

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

## **V. Quản trị công ty:**

### **1. Hội đồng quản trị**

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

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

Số CMND : 271294391, cấp ngày: 22/8/2008, nơi cấp: CA Đồng Nai

Ngày, tháng, năm sinh : 21/07/1976

Nơi sinh : Biên Hòa – Đồng Nai

Quê quán : Tân Vĩnh Hiệp – Tân Uyên – Bình Dương.

Địa chỉ thường trú : Hẻm 133, Nguyễn Tri Phương, Xuân An, Long Khánh, Đồng Nai.

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân khoa học, Kỹ sư Xây dựng

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Long Khánh.
- TGD Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây.

Số cổ phiếu đang nắm giữ : 989.760 (Bằng chữ: Chín trăm tám mươi chín ngàn, bảy trăm sáu mươi) cổ phần.

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 989.760 cổ phần, đại diện cho Công ty TNHH

MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai

#### **2. Ông Nguyễn Văn Hồng - Phó chủ tịch Hội đồng quản trị**

Số CMND : 271 059 592 cấp ngày: 10/7/2017, nơi cấp: CA Đồng Nai

Ngày, tháng, năm sinh : 5/6/1964

Nơi sinh : Đồng Nai

Địa chỉ thường trú : 357/7D, Khu phố 7, P.Tân Tiến, Tp.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Trình độ văn hoá : 12/12



Trình độ chuyên môn : Kỹ sư điện tử

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch

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

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 2.376.600 cổ phần, đại diện cho Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa

### **3. Ông Lê Hữu Tịnh – Thành viên Hội đồng quản trị**

Số CMND : 023418424, cấp ngày: 18/8/2014, nơi cấp: CA Tp. HCM

Ngày, tháng, năm sinh : 18/02/1965

Nơi sinh : Xã Đức Phú, huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi

Địa chỉ thường trú : Số 45/29/3, Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, quận Bình Thạnh, Tp. HCM

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Tiến Sĩ Kinh tế

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

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

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

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

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

Ngày, tháng, năm sinh : 20/09/1965

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

Trình độ văn hoá : 12/12



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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai.
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chế Biến Gỗ Cao su Đồng Nai.
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần xây dựng Cao su Đồng Nai
- Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Cao su Điện Biên
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Cao su Hàng Gòn

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

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 1.000 cổ phần  
Số cổ phần đại diện sở hữu : 984.000 cổ phần, đại diện cho TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai

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

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

Ngày, tháng, năm sinh : 05/01/1971

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

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần
- Số cổ phần đại diện sở hữu : 0 cổ phần

**6. Bà Nguyễn Thị Thu Thảo – Thành viên Hội đồng quản trị**

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

Ngày, tháng, năm sinh : 27/5/1983

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

Trình độ văn hoá : 12/12

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

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

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



*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

Số cổ phần đại diện : 984.000 cổ phần, đại diện cho Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai

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

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

Trong năm 2021, HĐQT Công ty đã tổ chức 03 phiên họp để giải quyết các vấn đề theo chức năng và nhiệm vụ của HĐQT cũng như những phát sinh trong tổ chức quản lý của Công ty theo kiến nghị của Ban điều hành.

- Hội đồng Quản trị đã ban hành 79 quyết định và 07 Nghị quyết với các nội dung tập trung hoàn thiện nâng cao các mặt hoạt động điều hành, quản lý của Công ty. Các cuộc họp đều có sự tham dự đầy đủ của các thành viên HĐQT, những thành viên vắng mặt không thể dự họp đều có ý kiến bằng văn bản. Các nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn phù hợp với nghị quyết của ĐHCĐ, tuân thủ Điều lệ của Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

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

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

## **2. Ban Kiểm soát**

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

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

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

Ngày, tháng, năm sinh : 05/04/1975

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

Trình độ văn hoá : 12/12

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

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

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

*Trong đó:*

- Sở hữu cá nhân : 1.600 cổ phần

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



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

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

Ngày, tháng, năm sinh : 12/03/1969

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

Trình độ văn hoá : 12/12

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

+ Giám đốc Kiểm toán nội bộ kiêm Trưởng Ban kiểm soát - Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa, Trưởng BKS Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào, Trưởng BKS Công ty cổ phần Tín Nghĩa - Á Châu

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

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

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

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

Ngày, tháng, năm sinh : 19/6/1972

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

Trình độ văn hoá : 12/12

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

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

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

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

Số cổ phần nắm giữ : 0 cổ phần

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phần

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

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

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



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

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

Thu nhập của HĐQT, Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát năm 2021: 8.277.188.334 đồng

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

- Ông Lê Văn Liêm – Nguyên TV.HĐQT: 39.100 cổ phiếu

- Ông Nguyễn Văn Thanh – TV.HĐQT: 14.000 cổ phiếu

- Ông Đào Sỹ Du - Trưởng Ban kiểm soát: 8.400 cổ phiếu

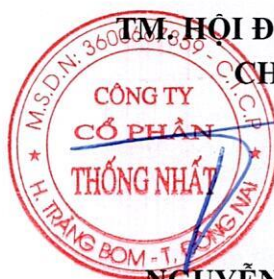
c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có

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

## VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán: Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thống Nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: Công ty đã công bố Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 trên các phương tiện công bố thông tin của Ủy ban Chứng Khoán Nhà Nước, Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội và cập nhật trên website Công ty: [www.bauxeo.com.vn](http://www.bauxeo.com.vn)



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

NGUYỄN THÀNH SƠN



**PHỤ LỤC 01**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021**

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021	Thực hiện năm 2021	Tỷ lệ TH 2021 so KH 2021 (%)
<b>I/</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>193.785.304.074</b>	<b>194.526.538.036</b>	<b>100.38</b>
<b>A/</b>	<b>Khu công nghiệp</b>	<b>97.654.201.503</b>	<b>101.591.389.856</b>	<b>104.03</b>
<b>1.</b>	<b>DT bán hàng và dịch vụ</b>	<b>77.131.875.571</b>	<b>78.970.650.098</b>	<b>102.38</b>
	- Tiền thuê đất, phí sử dụng hạ tầng	43.546.739.496	45.216.871.459	103.84
	- Phí quản lý	11.919.816.449	11.919.816.449	100.00
	- Cấp nước sạch	15.967.871.000	15.949.016.500	99.88
	- Xử lý nước thải	5.697.448.626	5.884.945.690	103.29
<b>2.</b>	<b>Thu nhập khác (thu tài chính &amp; thu khác)</b>	<b>20.522.325.932</b>	<b>22.620.739.758</b>	<b>110.23</b>
<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm dịch vụ</b>	<b>96.131.102.571</b>	<b>92.935.148.180</b>	<b>96.68</b>
	Khu TTDV	96.131.102.571	92.935.148.180	96.68
<b>II/</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>134.678.699.731</b>	<b>125.953.345.987</b>	<b>93.52</b>
<b>A/</b>	<b>KCN</b>	<b>67.222.066.643</b>	<b>64.492.720.174</b>	<b>95.94</b>
<b>1</b>	<b>Giá vốn bán hàng</b>	<b>42.394.352.435</b>	<b>40.403.990.831</b>	<b>95.31</b>
	- Tiền thuê đất và hạ tầng	21.493.458.801	18.364.781.694	85.44
	- Giá vốn nước sạch	16.381.362.293	16.889.479.554	103.10
	- Giá vốn xử lý nước thải	4.519.531.341	5.149.729.583	113.94
<b>2.</b>	<b>Chi phí tài chính</b>		2.369.968	
<b>3.</b>	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	24.827.714.208	24.086.359.375	97.01
<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm Dịch vụ</b>	<b>67.456.633.088</b>	<b>61.460.625.813</b>	<b>91.11</b>
	Tiền sử dụng đất, đầu tư hạ tầng	13.614.556.609	13.026.320.664	95.68
	Chi phí xây dựng nhà thô	47.842.076.479	44.372.837.535	92.75
	Phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.000.000.000		0.00
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	5.000.000.000	4.061.467.614	81.23
<b>III/</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>59.106.604.343</b>	<b>68.573.192.049</b>	<b>116.02</b>
	<i>Lợi nhuận KCN và hoạt động khác</i>	<i>30.432.134.860</i>	<i>37.098.669.682</i>	<i>121.91</i>
	<i>Lợi nhuận TTDV</i>	<i>28.674.469.483</i>	<i>31.474.522.367</i>	<i>109.76</i>
<b>IV/</b>	<b>Thuế TNDN</b>	<b>10.490.924.236</b>	<b>8.239.805.852</b>	<b>78.54</b>



<b>V/</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>48.615.680.107</b>	<b>60.333.386.197</b>	<b>124.10</b>
<b>VI/</b>	<b>Tổng lợi nhuận chưa phân phối</b>	<b>48.615.680.107</b>	<b>60.333.386.197</b>	<b>124.10</b>
<b>VII/</b>	<b>Phân bổ lợi nhuận</b>	<b>48.615.680.107</b>	<b>60.333.386.197</b>	<b>124.10</b>
1.	Quỹ Đầu tư phát triển	2.857.209.704	14.343.937.185	502.03
2.	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	3.300.000.000	3.300.000.000	100.00
3.	Thưởng HĐQT + BKS (2%)	972.313.602	1.126.299.341	115.84
4.	Ban điều hành (1%)	486.156.801	563.149.671	115.84
5.	Phân phối cổ tức (50%)	41.000.000.000	41.000.000.000	100.00
<b>XIII/</b>	<b>Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ (82 tỷ)</b>	<b>50.00%</b>	<b>50.00%</b>	<b>100.00</b>
<b>IX/</b>	<b>Chỉ tiêu tài chính</b>			
1	Vốn chủ sở hữu, trong đó:	195.767.000.000	226.416.428.053	115.66
	- Vốn điều lệ	82.000.000.000	82.000.000.000	100.00
2	Tổng tài sản	754.517.000.000	828.373.196.874	109.79
3	Tỷ suất lợi nhuận ròng/vốn chủ sở hữu (ROE)	0.25	0.27	107.30
4	Tỷ suất lợi nhuận ròng/tài sản (ROA)	0.06	0.07	113.04
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	5.929	7.358	124.10
6	Giá trị sổ sách một cổ phiếu	23.874	27.612	115.66



**PHỤ LỤC 02**  
**CÁC CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NĂM 2021**

(Đơn vị: đồng)

STT	HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN ĐẦU TƯ	GIÁ TRỊ ĐÃ THANH TOÁN
<b>A/</b>	<b>KCN BÀU XÉO</b>	<b>11.087.188.444</b>	<b>8.544.081.500</b>
<b>I.</b>	<b>CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2021</b>	<b>6.548.756.597</b>	<b>5.745.581.472</b>
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	5.984.756.597	5.745.581.472
2.	Thi công san nền KCN Bàu Xéo 1 - giai đoạn 2 (Diện tích đất thu hồi 2,5 ha trong phương án bồi thường đợt 4)	564.000.000	0
<b>II.</b>	<b>CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2021</b>	<b>4.538.431.847</b>	<b>2.798.500.028</b>
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	89.100.000	46.178.255
2.	Thi công nạo vét mương thoát nước mưa KCN Bàu Xéo	803.580.690	790.555.648
3.	Thi công nạo vét mương tuyến cống hộp và cửa xả thoát nước từ KCN Bàu Xéo ra Sông Thao	449.945.364	423.282.360
4.	Trồng cây xanh đường số 8A (từ cọc H3 đến giao đường số 8A và 9A), Đường song hành bên phải QL1A (từ cọc C89 đến giao đường số 9A), Khu cây xanh cách ly giữa Khu dân cư Tây Hoà và đường số 9A	258.600.000	129.300.000
5.	Tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, kế hoạch vận hành và báo cáo kết quả vận hành thử nghiệm, báo cáo xác nhận hoàn thành các công trình BVMT cho KCN Bàu Xéo	2.000.000.000	800.000.000
6.	Thi công xây dựng công trình hàng rào Trạm XLNT- giai đoạn 2	937.205.793	609.183.765
<b>B/</b>	<b>KHU TRUNG TÂM DỊCH VỤ</b>	<b>148.071.470.446</b>	<b>102.250.952.204</b>
<b>I.</b>	<b>CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2021</b>	<b>29.490.975.080</b>	<b>20.700.250.874</b>



1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giá trị bảo hành các công trình	3.435.660.000	1.463.065.828
2.	Xây dựng khu nhà chung cư cho công nhân: Block 6	11.497.471.915	6.117.902.115
3.	Xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật khu nhà chung cư phục vụ công nhân - giai đoạn 1	6.495.700.000	5.196.560.000
4.	Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - giai đoạn 1, khu nhà chung cư phục vụ công nhân - giai đoạn 1	194.143.165	54.722.931
5.	Xây dựng nhà liên kế, biệt thự (nhà thô) - giai đoạn 1 (09 căn nhà)	7.868.000.000	7.868.000.000
<b>II.</b>	<b>CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2021</b>	<b>118.580.495.366</b>	<b>81.550.701.330</b>
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	3.709.060.000	1.799.760.000
2.	Xây nhà liên kế biệt thự (133 căn nhà thô)	114.871.435.366	79.750.941.330
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>159.158.658.890</b>	<b>110.795.033.704</b>



**PHỤ LỤC 03**  
**KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022**

(Đvt: đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	Tỷ lệ KH 2022 so TH 2021 (%)
<b>I/</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>194.526.538.036</b>	<b>225.000.000.000</b>	<b>115.67</b>
<b>A/</b>	<b>Khu công nghiệp</b>	<b>101.591.389.856</b>	<b>85.510.000.000</b>	<b>84.17</b>
<b>1.</b>	<b>DT bán hàng và dịch vụ</b>	<b>78.970.650.098</b>	<b>78.555.000.000</b>	<b>99.47</b>
	- Tiền thuê đất và Phí sử dụng hạ tầng	45.216.871.459	45.130.000.000	99.81
	- Phí quản lý	11.919.816.449	11.954.000.000	100.29
	- Cấp nước sạch	15.949.016.500	16.386.000.000	102.74
	- Xử lý nước thải	5.884.945.690	5.085.000.000	86.41
<b>2.</b>	<b>Thu nhập khác</b>	<b>22.620.739.758</b>	<b>6.955.000.000</b>	<b>30.75</b>
	- DT hoạt động tài chính	15.933.134.904	6.905.000.000	43.34
	- Thu nhập khác	6.687.604.854	50.000.000	0.75
<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm dịch vụ</b>	<b>92.935.148.180</b>	<b>139.490.000.000</b>	<b>150.09</b>
	Nhà LK-BT	92.935.148.180	139.490.000.000	150.09
<b>II/</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>125.953.345.987</b>	<b>163.000.000.000</b>	<b>129.41</b>
<b>A/</b>	<b>KCN</b>	<b>64.492.720.174</b>	<b>69.775.000.000</b>	<b>108.19</b>
<b>1</b>	<b>Giá vốn bán hàng</b>	<b>40.403.990.831</b>	<b>43.902.000.000</b>	<b>108.66</b>
	-Tiền thuê đất và hạ tầng	18.364.781.694	23.644.000.000	128.75
	- Giá vốn nước sạch	16.889.479.554	15.600.000.000	92.37
	- Giá vốn xử lý nước thải	5.149.729.583	4.658.000.000	90.45
<b>2.</b>	<b>Chi phí tài chính</b>	<b>2.369.968</b>		
<b>3.</b>	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>24.086.359.375</b>	<b>25.873.000.000</b>	<b>107.42</b>
<b>4.</b>	<b>Chi phí khác</b>			
<b>B/</b>	<b>Khu Trung tâm Dịch vụ</b>	<b>61.460.625.813</b>	<b>93.225.000.000</b>	<b>151.68</b>
	Tiền sử dụng đất, đầu tư hạ tầng	13.026.320.664	15.882.000.000	121.92
	Chi phí xây dựng nhà LK-BT	44.372.837.535	71.343.000.000	160.78
	Phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất		1.500.000.000	



	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng,...	4.061.467.614	4.500.000.000	110.80
<b>III/</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>68.573.192.049</b>	<b>62.000.000.000</b>	<b>90.41</b>
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	37.098.669.682	15.735.000.000	42.41
	Lợi nhuận TTDV	31.474.522.367	46.265.000.000	146.99
<b>IV/</b>	<b>Thuế TNDN</b>	<b>8.239.805.852</b>	<b>12.400.000.000</b>	<b>150.49</b>
<b>V/</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>60.333.386.197</b>	<b>49.600.000.000</b>	<b>82.21</b>
<b>VI/</b>	<b>Phân bổ lợi nhuận</b>	<b>60.333.386.197</b>	<b>49.600.000.000</b>	<b>82.21</b>
1.	Quỹ Đầu tư phát triển	14.343.937.185	3.812.000.000	26.58
2.	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	3.300.000.000	3.300.000.000	100.00
3.	Thưởng HĐQT + BKS (2%)	1.126.299.341	992.000.000	88.08
4.	Ban điều hành (1%)	563.149.671	496.000.000	88.08
5.	Phân phối cổ tức	41.000.000.000	41.000.000.000	100.00
<b>IX/</b>	<b>Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ (82 tỷ)</b>	<b>50.00%</b>	<b>50.00%</b>	<b>100.00</b>



**PHỤ LỤC 04**  
**KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2022**

(Đvt: đồng)

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị thực hiện đầu tư	Nguồn vốn thực hiện	
			Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
<b>A.</b>	<b>CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2022</b>	<b>41.757.661.896</b>	<b>6.637.167.860</b>	<b>35.120.494.036</b>
<b>I.</b>	<b>KCN BÀU XẾO</b>	<b>1.322.466.592</b>	<b>1.322.466.592</b>	<b>0</b>
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	1.322.466.592	1.322.466.592	
<b>II.</b>	<b>KHU TTDV KCN BÀU XẾO</b>	<b>40.435.195.304</b>	<b>5.314.701.268</b>	<b>35.120.494.036</b>
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giá trị bảo hành các công trình nhà liên kế, biệt thự, nhà chung cư cho công nhân – GD 1.	5.314.701.268	5.314.701.268	
2.	Xây dựng nhà liên kế, biệt thự (nhà thô) – GD 2 (133 căn nhà)	35.120.494.036		35.120.494.036
<b>B.</b>	<b>CT TRIỂN KHAI NĂM 2022</b>	<b>102.719.499.935</b>	<b>56.645.849.981</b>	<b>46.073.649.955</b>
<b>I.</b>	<b>KCN BÀU XẾO</b>	<b>32.900.000.000</b>	<b>32.900.000.000</b>	<b>0</b>
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng.	500.000.000	500.000.000	
2.	Đền bù giải phóng mặt bằng	12.000.000.000	12.000.000.000	
3.	Đường song hành bên phải QL 1A (Trước cổng Công ty Thái Nguyên): Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải.	400.000.000	400.000.000	
4.	San nền KCN giai đoạn 3, 4, một số diện tích thuộc giai đoạn 2 sau khi thu hồi được đất.	2.500.000.000	2.500.000.000	
5.	Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống thu gom nước mưa, nước thải, đường giao thông KCN, Trạm Bơm tăng áp, nhà văn phòng, trạm XLNT.	6.000.000.000	6.000.000.000	
6.	Hàng rào ranh phía Bắc (Sông Trầu), ranh phía Đông (Tây Hoà).	4.000.000.000	4.000.000.000	
7.	San nền khu đất dọc đường song hành bên trái QL1A (ranh Công ty Shing Mark đến ô tô Hyundai).	700.000.000	700.000.000	
8.	Trồng cây xanh cách ly KCN Bàu Xéo 2 với QL1A (đoạn thuộc Công ty Pousung)	700.000.000	700.000.000	
9.	Hạ tầng kỹ thuật lô đất N2	4.500.000.000	4.500.000.000	



10.	Thiết bị quan trắc tự động trạm XLNT	1.600.000.000	1.600.000.000	
<b>II.</b>	<b>KHU TTDV KCN BÀU XÉO</b>	<b>69.819.499.935</b>	<b>23.745.849.981</b>	<b>46.073.649.955</b>
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	2.000.000.000	2.000.000.000	
2.	Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống thu gom nước mưa, nước thải, đường giao thông khu TTDV.	2.000.000.000	2.000.000.000	
3.	Xây dựng khu nhà chung cư cho công nhân: 1 block nhà chung cư - Block CC5, hạ tầng kỹ thuật.	23.331.511.935	6.999.453.581	16.332.058.355
4.	Trường mầm non C8.	23.253.268.000	6.975.980.400	16.277.287.600
5.	Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (C10 và C11).	19.234.720.000	5.770.416.000	13.464.304.000
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>144.477.161.831</b>	<b>63.283.017.841</b>	<b>81.194.143.991</b>