

Số: 20 /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
- Mã chứng khoán: BAX
- Website: www.bauxeo.com.vn
- Người được ủy quyền CBTT: Nguyễn Hữu Trí
- Chức danh: Phó Tổng Giám Đốc kiêm Kế toán trưởng

Loại thông tin công bố:

Định kỳ 24h Bất thường Theo yêu cầu Khác

Nội dung thông tin công bố: Công ty Cổ phần Thống Nhất công bố tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 05/03/2018 tại đường dẫn www.bauxeo.com.vn mục Quan hệ cổ đông.

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

Trảng Bom, ngày 06 tháng 03 năm 2018
Người được Ủy quyền Công bố thông tin
(Chữ ký, họ tên và đóng dấu)



NGUYỄN HỮU TRÍ

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

-----***-----



TÀI LIỆU

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

(LƯU HÀNH NỘI BỘ)

TÀI LIỆU BAO GỒM:

- 1/ Chương trình Đại hội;
- 2/ Báo cáo đánh giá thực trạng công tác quản lý của Công ty năm 2017 và phương hướng nhiệm vụ năm 2018;
- 3/ Báo cáo kết quả kiểm toán của Chi nhánh Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;
- 4/ Báo cáo thẩm định của Ban Kiểm Soát;
- 5/ Dự thảo Nghị quyết Đại hội.

THÁNG 3-2018



CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT
Địa chỉ: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
Giấy Chứng nhận ĐKKD số 4703000095 ngày 24/02/2004
do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

THƯ MỜI HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

Kính gửi :
Địa chỉ :

Số ĐKSH/CMND:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH 13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014 và có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2015;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Thống Nhất;
- Căn cứ nghị quyết Hội đồng Quản trị số 01/NQ.HĐQT ngày 19/01/2018 về công tác chuẩn bị tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2018.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

- Thời gian: Khai mạc vào lúc **08 giờ 30 phút**, ngày **16 tháng 03 năm 2018**.
- Địa điểm: Khách sạn Đồng Nai - Số 57, Đường Phạm Văn Thuận, P. Tân Tiến, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Nội dung tài liệu: Được đăng tải trên website của Công ty cổ phần Thống Nhất theo địa chỉ <http://bauxeo.com.vn> tại mục Quan hệ cổ đông.
- Đại biểu tham dự Đại hội: Tất cả cổ đông có tên trong danh sách sở hữu cổ phần của Công ty cổ phần Thống Nhất đến thời điểm **16 giờ ngày 23/02/2018**.

Lưu ý:

Thủ tục ủy quyền, Giấy xác nhận tham dự Đại hội Quý cổ đông vui lòng gửi về cho Ban tổ chức Đại hội trước 16 giờ 00 ngày 14/03/2018 bằng đường bưu điện hoặc fax theo số: 0251.3924692.

Mọi thắc mắc Quý cổ đông vui lòng liên hệ với Công ty cổ phần Thống Nhất theo số 0251.3924377 (106) hoặc 0909.279815 gặp anh Trí để được giải đáp.

Rất mong Quý cổ đông đến tham dự hoặc ủy quyền cho người tham dự đầy đủ để góp phần cho sự thành công của Đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



LÊ VĂN HÙNG

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018

Stt	Nội dung	Thời gian dự kiến
1.	- Đón khách và đăng ký Đại biểu. - Tiếp nhận Giấy đăng ký tham dự Đại hội (bản chính)	08h00 – 08h30
2.	- Nghi thức chào cờ - Tuyên bố lý do – Giới thiệu chương trình.	08h30 – 08h40
3.	- Giới thiệu đại biểu.	08h40 – 08h45
4.	- Thông qua Tờ trình dự kiến Đoàn Chủ tọa – Ban Thư ký – Tổ Kiểm phiếu Đại hội.	08h45 – 09h00
5.	- Báo cáo số lượng Đại biểu tham dự Đại hội.	09h00 – 09h05
6.	- Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.	09h05 – 09h10
7.	- Báo cáo đánh giá thực trạng công tác quản lý của Công ty năm 2017 và phương hướng nhiệm vụ năm 2018.	09h10 – 09h30
8.	- Báo cáo thẩm định của Ban Kiểm soát.	09h30 – 09h45
9.	- Đại hội thảo luận và biểu quyết.	09h45– 10h00
10.	- Nghỉ giải lao.	10h00 – 10h15
11.	- Phát biểu ý kiến chỉ đạo của các cổ đông sáng lập.	10h15 – 10h30
12.	- Tiếp thu ý kiến.	10h30 – 10h45
13.	- Thông qua Biên bản Đại hội và Biểu quyết.	10h45 – 11h00
14.	- Phát biểu bế mạc Đại hội.	11h00

Số: 13 /BC-HĐQT

Trảng Bom, ngày 21 tháng 02 năm 2018

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TÁC QUẢN LÝ
NĂM 2017 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ NĂM 2018.**

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty.

Căn cứ Điều lệ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất xin báo cáo đánh giá thực trạng công tác quản lý, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và phương hướng nhiệm vụ năm 2018 của Công ty cụ thể như sau:

PHẦN 1
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

1. Kết quả hoạt động kinh doanh:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Thực hiện 2016	So sánh với (%)	
					Năm 2016	Kế hoạch
1	Tổng doanh thu	68.256	80.515	68.255	117,96	117,96
2	Tổng chi phí	44.930	52.321	43.317	120,78	116,45
3	Lợi nhuận trước thuế	23.327	28.195	24.938	113,06	120,87
4	Thuế TNDN	2.395	2.472	2.244	110,16	103,22
5	Lợi nhuận sau thuế	20.932	25.723	22.693	113,35	122,89
6	Phân phối cổ tức	16.400	16.400	16.400	100,00	100,00
7	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ	20%	20%	20%	100	100
8	Lợi nhuận để lại chưa phân phối.		8.050	5.199		
	- Năm trước chuyển sang		5.199	3.782		
	- Năm 2017	779	2.851	1.417		

(Chi tiết phụ lục 1 kèm theo)

- Tổng doanh thu thực hiện trong năm 2017 là 80,51 tỷ đồng vượt 17,96 % so kế hoạch là do các yếu tố sau:

. Theo yêu cầu của Công ty TNHH Dệt sợi Zara, Công ty đã chuyển hình thức từ nộp tiền thuê đất hàng năm sang nộp tiền một lần với diện tích 3,04 ha nên doanh thu về tiền thuê đất vượt 147,21% so với kế hoạch.

. Trong công tác quản lý, Công ty tăng cường các biện pháp kiểm tra, giám sát nhằm chống thất thoát nước, thường xuyên theo dõi ngăn chặn kịp thời tình hình sử dụng nước ngầm cũng như thu thêm phí xử lý nước thải vượt ngưỡng tiếp nhận của các Doanh nghiệp, với biện pháp đó đã làm cho doanh thu về cấp nước sạch vượt 9,62%, doanh thu xử lý nước thải vượt 16,39%.

. Thực hiện công tác bảo vệ môi trường KCN, Công ty đã tăng cường công tác thu gom xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại của các Doanh nghiệp vượt 241,44% so kế hoạch.

. Riêng doanh thu cho thuê hạ tầng trong năm chỉ đạt 96,82% so với kế hoạch là do vẫn chưa ký kết hợp đồng sử dụng hạ tầng với Công ty TNHH Thái Nguyên 1 vì đang gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh và hiện nay đã tạm dừng sản xuất.

. Tổng chi phí thực hiện vượt 16,45% so với kế hoạch nguyên nhân do trong năm thực hiện nộp tiền thuê đất một lần đối với diện tích Công ty TNHH Dệt sợi Zara thuê và tăng giá vốn tương ứng doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, xử lý chất thải, tăng khấu hao tài sản cố định.

- Dự kiến trích lập các Quỹ và trả cổ tức:

. Quỹ Đầu tư phát triển: 3.686.126.292 đồng gồm 05% lợi nhuận sau thuế và 2.4 tỷ đồng do trích từ nguồn tiền địa phương hỗ trợ cho dự án tuyến thoát nước ra Sông Thao.

. Quỹ Khen thưởng phúc lợi cho người lao động: 2.142.193.149 đồng, tương ứng với 03 tháng lương thực hiện theo tổng quỹ lương năm 2017 việc phân chia quỹ này do BCH Công đoàn và Ban Tổng Giám đốc Công ty bàn bạc cụ thể trên cơ sở mức độ đóng góp của từng người lao động theo quy chế khen thưởng và thỏa ước lao động tập thể của Công ty.

. Trích thưởng cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát 02% lợi nhuận sau thuế; trích thưởng cho Ban Điều hành 0,5% lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2017.

. Trả cổ tức cho cổ đông: 16,4 tỷ đồng, tỷ lệ chia cổ tức 20 %.

. Lợi nhuận giữ lại chưa phân phối của năm 2017: 2.851.143.250 đồng, lũy

kể đến nay là 8.050.249.109 đồng nhằm đảm bảo cho việc thực hiện kế hoạch năm 2018 khi diễn biến tình hình thu hút đầu tư không thuận lợi và hoạt động của các doanh nghiệp gặp khó khăn như Công ty KL Texwell Vina (Hàn Quốc) và Công ty Jooco Dona (Hàn Quốc) cũng như dự phòng cho việc Nhà nước thay đổi chính sách có liên quan đến người lao động và các chính sách khác làm tăng chi phí trong hoạt động kinh doanh năm 2018.

- Tình hình tài chính:

- Thu từ hoạt động tài chính trong năm chỉ đạt 56,74% so với kế hoạch do trong năm Công ty đã nộp tiền sử dụng đất của dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN với số tiền 68,16 tỷ đồng dẫn đến lãi tiền gửi giảm. Tuy nhiên thu nhập khác tăng 3,4 tỷ là do Công ty đã thu tiền lãi của Công ty TNHH Jooco Dona chậm trả tiền thuê hạ tầng; cũng như thu từ ngân sách Huyện hỗ trợ tuyến thoát nước ra Sông Thao với số tiền 3 tỷ đồng.

- Tiền và tài sản tương đương tiền tính đến ngày 31/12/2017 là: 36.144.687.460 đồng, trong đó:

+ Tiền mặt tồn quỹ : 24.122.282 đồng.

+ Tiền gửi ngân hàng : 36.120.565.178 đồng.

2. Lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản:

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị thường xuyên chỉ đạo Ban điều hành Công ty tập trung triển khai thực hiện các hạng mục hạ tầng KCN theo cam kết để phục vụ cho hoạt động của các nhà đầu tư và công tác bảo vệ môi trường. Năm 2017 do vướng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, để thu hồi đất nên chủ yếu chỉ hoàn thiện các hạng mục hạ tầng đã được thực hiện từ năm 2016 và triển khai một số hạng mục hạ tầng phục vụ các nhà đầu tư đang thuê đất.

Đối với Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN năm 2017 tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý, nộp tiền sử dụng đất và đang triển khai xây dựng các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật thiết yếu của dự án giai đoạn I sẵn sàng đảm bảo cho việc kinh doanh đất liền kề, biệt thự của dự án theo quy định hiện hành.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2017 đạt 7,6% so với nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 17,13 tỷ đồng/225,24 tỷ đồng. Lũy kế đến ngày 31/12/2017, tổng mức đầu tư của KCN là 424,95 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường là 153,24 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 542,22 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 78,32%.

(Chi tiết phụ lục 2 kèm theo)

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

Các phương án bồi thường giải phóng mặt bằng để thu hồi đất thời gian qua như sau:

- Phương án bồi thường đợt 4 tại Ấp 1, xã Sông Trầu: Hiện nay vẫn còn 52 hộ dân chưa đồng ý nhận tiền bồi thường tương ứng với diện tích 16,1 ha, Công ty thường xuyên đôn đốc UBND huyện hoàn thiện hồ sơ pháp lý để thực hiện công tác thu hồi đất kể cả cưỡng chế tuy nhiên vì nhiều lý do khác nhau đến nay, công tác này vẫn chưa được triển khai.

- 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 m² riêng còn 01 Miếu thờ đang chờ bố trí quỹ đất để di dời.

- Phương án đường bao ranh phía Đông KCN tại xã Tây Hòa: Hiện Phòng Tài nguyên Môi trường huyện đang lập thủ tục thu hồi 5,4 ha đất và trình phê duyệt phương án bồi thường theo quy định.

4. Công tác bảo vệ môi trường:

- Ngày 20/9/2017 Tổng Cục Môi trường xác nhận Công ty đã hoàn thành công trình bảo vệ môi trường phân khu II của KCN.

- Thường xuyên thực hiện kiểm tra giám sát việc đấu nối, tách riêng hệ thống thoát nước mưa, nước thải và chất lượng nước thải của các doanh nghiệp vào hệ thống nước thải chung đảm bảo tuân thủ đúng tiêu chuẩn quy định về bảo vệ môi trường KCN.

- Kiểm soát chặt chẽ số lượng, chất lượng nước đầu vào, đầu ra của Trạm xử lý nước thải qua thiết bị quan trắc tự động và truyền dữ liệu trực tuyến về Sở TNMT, kết quả nước thải sau xử lý của KCN luôn đạt chuẩn theo quy định.

- Hướng dẫn, theo dõi việc thu gom rác thải sinh hoạt, chất thải công nghiệp, chất thải nguy hại của các doanh nghiệp góp phần bảo vệ môi trường KCN.

5. Công tác khác:

- Ký kết hợp đồng sử dụng hạ tầng với Công ty cổ phần chăn nuôi C.P Việt Nam – Chi nhánh Cẩm tôm đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH Toàn Thịnh (2,7ha).

- Ký kết phụ lục hợp đồng xử lý nước thải với các Doanh nghiệp theo hướng kiểm soát các chỉ tiêu xử lý nước thải theo tiêu chuẩn nước thải công nghiệp.

- UBND tỉnh chấp thuận khấu trừ 65 tỷ đồng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng KCN vào tiền thuê đất phải nộp hằng năm.

- UBND tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thủ tục ưu đãi đầu tư đối với diện tích 25,4 ha tại KCN Bàu Xéo 1.

- Thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch cục bộ KCN, chuyển đổi diện tích đất cây xanh 3.250,7 m² tại đảo giao thông đường song hành bên phải QL1A thành đất dịch vụ và điều chỉnh quy hoạch cục bộ Khu TTDV chuyển đổi diện tích đất bãi đậu xe 3.825,8 m² thành đất dịch vụ.

- UBND tỉnh đã có văn bản chấp thuận ưu đãi miễn giảm tiền sử dụng đất đối với các công trình xã hội hóa của dự án Khu TTDV.

- Ngày 9/10/2017 UBND tỉnh đã chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư phát triển nhà ở Khu TTDV (điều chỉnh quy mô dân số, số lượng căn hộ, tổng mức đầu tư dự án).

- Hoàn tất việc nộp tiền sử dụng đất của dự án Khu TTDV với tổng số tiền 108,16 tỷ đồng.

- Thực hiện nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2017, đã niêm yết cổ phiếu của Công ty lên sàn chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán BAX, giá trị giao dịch bình quân khoảng 20.000 đồng/cổ phiếu.

- Làm việc với Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, Tổng Công ty Cao su Đồng Nai về việc thanh lý cây cao su giai đoạn 2 (17ha) thuộc dự án Khu TTDV, đồng thời đang kiến nghị UBND tỉnh thực hiện khấu trừ tiền bồi thường vào tiền sử dụng đất phải nộp hoặc tính vào giá vốn của dự án.

- Trong hoạt động năm 2017, các tổ chức chính trị của Công ty đều được cấp trên công nhận trong sạch vững mạnh, lao động hiện có 49 người đáp ứng được nhu cầu công việc của Công ty, lương bình quân năm 2017 là 11.014.000 đồng/người/tháng.

6. Công tác quản trị và điều hành:

Trong năm 2017, HĐQT Công ty đã tổ chức 06 phiên họp, 04 phiên họp thường kỳ và 02 phiên họp bất thường 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 56 quyết định và 06 Nghị quyết với các nội dung tập trung hoàn thiện nâng cao các mặt hoạt động điều hành, quản lý của Công ty. Các cuộc họp đều có sự tham dự đầy đủ của các thành viên HĐQT, những thành viên vắng mặt không thể dự họp đều có ý kiến bằng văn bản. Các nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng chức năng, quyền hạn phù hợp với nghị

quyết của ĐHĐCĐ, tuân thủ Điều lệ của Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định của pháp luật hiện hành.

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

- Ban Kiểm soát đã triển khai thực hiện các cuộc kiểm tra và soát xét tình hình hoạt động kinh doanh theo đúng Điều lệ Công ty. Ngoài ra Ban Kiểm soát còn tiến hành thực hiện các buổi làm việc với Ban điều hành, Hội đồng Quản trị để ghi nhận và kiến nghị kịp thời các vấn đề cấp bách, trọng tâm có liên quan đến hoạt động của Công ty.

7. Nhận xét, đánh giá:

Qua xem xét tình hình hoạt động kinh doanh năm 2017 như đã trình bày, Hội đồng Quản trị Công ty đánh giá kết quả đạt được và những hạn chế cần tiếp tục hoàn thiện trong năm 2018 và những năm tiếp theo như sau:

7.1 Những mặt làm được:

- Công ty đã tích cực đôn đốc, thu hồi công nợ, đặc biệt đối với các Doanh nghiệp gặp khó khăn về mặt tài chính không thanh toán đúng hạn, quyết liệt đàm phán thu khoản phạt chậm trả với số tiền 3,4 tỷ đồng đã đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh năm 2017 và làm cho lợi nhuận sau thuế vượt 22,89% so với kế hoạch.

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

- Hoàn tất các thủ tục pháp lý về đất đai, nộp tiền sử dụng đất và đang triển khai xây dựng các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật thiết yếu của dự án Khu Trung tâm Dịch vụ giai đoạn I, sẵn sàng đảm bảo cho việc kinh doanh đất nền liên kế, biệt thự của dự án theo quy định của pháp luật.

7.2 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.

PHẦN 2

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2018

Trên cơ sở kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017, căn cứ tình hình thực tiễn KCN kết hợp với công tác dự đoán, dự báo về tình hình kinh tế xã hội năm 2018, Hội đồng Quản trị xác định những thuận lợi và khó khăn trong việc thực hiện kế hoạch năm 2018 và định hướng một số giải pháp trọng tâm như sau:

1. Thuận lợi, khó khăn:

1.1 Thuận lợi:

- Tình hình thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước vào các KCN tiếp tục ổn định, các chính sách ưu đãi và hỗ trợ của Chính phủ và UBND tỉnh Đồng Nai trong việc khuyến khích các Doanh nghiệp di dời hoạt động sản xuất kinh doanh vào các KCN, các ưu đãi về thuế TNDN là điều kiện thuận lợi đối với hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty thực hiện đầu tư dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN;

- Sự hỗ trợ của các cơ quan ban ngành tỉnh Đồng Nai, sự lãnh đạo sâu sát và chỉ đạo kịp thời của Hội đồng Quản trị, vai trò tổ chức thực hiện của Ban điều hành Công ty cùng với sự nỗ lực của tập thể người lao động, phấn đấu vượt qua những khó khăn để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

1.2 Khó khăn:

- KCN đã được lấp đầy gần 90%, diện tích đất còn lại đủ điều kiện cho thuê khoảng 08 ha nhưng không liền vùng, liền khoảnh, các doanh nghiệp có nhu cầu thuê lại đất có quy mô lớn Công ty không thể đáp ứng được.

- Trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng còn lại 21,5 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.

- Công ty TNHH Thái Nguyên 1, Công ty KL Texwell Vina đang gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh và hiện nay đã ngừng sản xuất nên việc ký kết hợp đồng sử dụng hạ tầng, đầu nối thoát nước mưa và nước thải chưa thực hiện được sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh năm 2018.

- Dù Công ty đã có nhiều văn bản kể cả Sở Tài nguyên Môi trường Đồng Nai đề nghị Tổng Công ty Cao su Đồng Nai thanh lý 17 ha để thực hiện dự án khu TTDV giai đoạn II nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được.

- Kế hoạch kinh doanh năm 2018 về mặt doanh thu thấp hơn năm 2017 16% là do xác định ghi nhận các khoản doanh thu chắc chắn, không có các khoản doanh thu khác phát sinh đột biến như năm 2017; cụ thể:

- . Khoản thu tiền thuê đất nộp 01 lần của nhà đầu tư;
- . Nguồn hỗ trợ của địa phương;
- . Thu xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại của các Doanh nghiệp.

2. Phương hướng nhiệm vụ năm 2018:

Từ những thuận lợi và khó khăn nêu trên 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 2018 và những năm tiếp theo. Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2018 với các chỉ tiêu cụ thể như sau:

2.1 Kế hoạch kinh doanh:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2017	Tỷ lệ %
I	Doanh thu	67.903	80.515	84,34
II	Chi phí	45.620	52.321	87,19
III	Lợi nhuận trước thuế	22.283	28.195	79,03
IV	Thuế TNDN	2.166	2.472	87,62
V	Lợi nhuận sau thuế	20.117	25.723	78,21
VI	Phân bổ lợi nhuận	16.400	16.400	100,00
1	Quỹ đầu tư phát triển (05%)	1.005	3.686	27,27
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.208	2.142	103,08
3	Thưởng cho HĐQT & BKS (02%)	402	514	78,21
4	Thưởng cho Ban Điều hành (0,5%)	100	129	77,52
5.	Dự kiến cổ tức	20%	20%	100

(Chi tiết phụ lục 3 kèm theo)

2.2 Kế hoạch đầu tư:

- Việc triển khai đầu tư xây dựng được thực hiện trên cơ sở tiếp tục triển khai các công trình dở dang của năm 2017 chuyển sang với giá trị 60,92 tỷ đồng và ưu tiên đầu tư mới các hạng mục hạ tầng theo cam kết để phục vụ cho hoạt động của các nhà đầu tư thuê lại đất và công tác bảo vệ môi trường KCN, ngoài ra tập trung đầu tư các hạ tầng thiết yếu đủ điều kiện kinh doanh, chuyển nhượng của dự án Khu TTDV với tổng giá trị 137,43 tỷ đồng.

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2018 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.

(Chi tiết phụ lục 5 kèm theo)

- 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 2018.

(Chi tiết phụ lục 4 kèm theo)

3. 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. Riêng đối với phương án đợt 4 sẽ đề nghị với Chính quyền địa phương thực hiện biện pháp cưỡng chế một số hộ dân nhằm sớm thu hồi đất bàn giao mặt bằng cho Công ty.

4. 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.

5. Một số công tác khác:

- Lập thủ tục khấu trừ tiền bồi thường của dự án Khu TTDV KCN vào tiền sử dụng đất phải nộp để trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo quy định.

- Tiếp tục kiến nghị Tổng Công ty Cao su Đồng Nai thực hiện các thủ tục để thanh lý cây cao su giai đoạn 2 còn lại 17 ha khu TTDV và đề nghị UBND tỉnh phê duyệt bổ sung phương án bồi thường.

- Tiếp tục kiến nghị với Bộ TNMT đề nghị phê duyệt điều chỉnh lại ĐTM Khu Trung tâm Dịch vụ KCN do dự án đầu tư điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất và do chậm triển khai thi công.

- Tiếp tục làm việc đầu nối hạ tầng và đàm phán ký kết hợp đồng sử dụng hạ tầng và hợp đồng xử lý nước thải với Công ty TNHH Thái Nguyên 1.

- Tiếp tục đàm phán ký kết phụ lục hợp đồng xử lý nước thải với các Doanh nghiệp có hàm lượng nước thải vượt chuẩn theo hướng tính chi phí xử lý theo mức độ ô nhiễm của toàn bộ các chỉ tiêu nước thải.

6. Các giải pháp thực hiện:

- Thực hiện tốt công tác vận động và thu hút đầu tư, phân đầu năm 2018 cho thuê được 3-5 ha, tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng Khu Trung tâm Dịch vụ giai đoạn 2 đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh, chuyển nhượng các dự án thành phần còn lại theo quy hoạch được duyệt.

- 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 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.

- Thực hành tiết kiệm, kiểm soát chi phí, nhằm nâng cao hiệu quả trong hoạt động kinh doanh năm 2018.

- Rà soát, sắp xếp, cơ cấu lại các phòng ban chức năng Công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả căn cứ vào tình hình và điều kiện thực tế của Công ty nhằm nâng cao trách nhiệm trong thực hiện nhiệm vụ được giao.

7. Kiến nghị:

7.1. Chế độ thù lao của các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc Công ty năm 2018 vẫn giữ nguyên như năm 2017 cụ thể:

- Thù lao HĐQT (06 thành viên): 537.600.000 đồng.

- Thù lao Ban Kiểm soát (03 thành viên): 216.000.000 đồng.

- Tiền lương Tổng Giám đốc: 288.000.000 đồng.

- Tổng cộng: 1.041.600.000 đồng (Một tỷ, bốn mươi một triệu, sáu trăm ngàn đồng chẵn)

(Thuế TNCN đối với các khoản thù lao, tiền lương nêu trên do Công ty thanh toán).

7.2 Chọn đơn vị tư vấn kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty niêm yết chứng khoán theo quy định. Một trong ba đơn vị sau:

- + Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.
- + Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.
- + Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.

Trên đây là kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2018 của Công ty cổ phần Thống Nhất, xin báo cáo trước Đại hội và xin các đại biểu cho ý kiến đóng góp thêm giúp Công ty trong quá trình xây dựng và phát triển nhằm mang lại hiệu quả thiết thực cho Công ty và các cổ đông.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Ban TGD Công ty;
- Lưu VT, P. ĐT-KD.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lê Văn Hùng

PHỤ LỤC 01
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Thực hiện 2016	So sánh với (%)	
					Năm 2016	Kế hoạch
I.	Tổng doanh thu	68.256	80.515	68.255	117,96	117,96
1	DT bán hàng và dịch vụ	62.552	70.831	59.391	119,26	113,24
	- Tiền thuê đất	3.960	9.791	3.553	275,57	247,25
	- Phí sử dụng hạ tầng & quản lý	43.082	41.712	38.410	108,60	96,82
	- Bán nước sạch	10.336	11.331	11.311	100,18	109,63
	- Xử lý nước thải	3.973	4.624	4.458	103,72	116,39
	- Xử lý chất thải	900	3.073	1.359	226,12	341,44
	- Cho thuê văn phòng	300	300	300	100,00	100,00
2	Thu nhập khác	5.705	9.684	8.864	109,25	169,75
	- DT hoạt động tài chính	5.685	3.225	5.539	58,22	56,73
	- Thu nhập khác	20	6.459	3.325	194,26	32295,00
II.	Tổng chi phí	44.930	52.321	43.317	120,79	116,45
1	Giá vốn hàng bán	26.535	35.294	27.381	128,89	133,00
	- Tiền thuê đất và hạ tầng	13.033	17.467	10.948	159,54	134,02
	- Giá vốn nước sạch	9.628	10.743	10.767	99,78	115,58
	- Giá vốn xử lý nước thải	3.064	4.176	4.401	94,89	136,29
	- Giá vốn xử lý chất thải	810	2.907	1.265	229,80	358,89
2	Chi phí tài chính		0,074	0,03	246,67	
3	Chi phí quản lý DN	18.395	16.959	15.936	106,42	92,19
4	Chi phí khác		68			
III	Lợi nhuận trước thuế	23.327	28.195	24.938	113,06	120,87
IV	Thuế TNDN	2.395	2.472	2.244	110,16	103,22
V	Lợi nhuận sau thuế	20.932	25.723	22.693	113,35	122,89
VI	Phân bổ lợi nhuận	20.932	25.723	22.693	113,35	122,89
1	Quỹ đầu tư phát triển	1.047	3.686	2.126	173,38	352,05
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.183	2.142	2.183	98,12	98,12
3	Thưởng cho HĐQT & BKS (2%)	419	514	453	113,47	122,67
4	Thưởng cho Ban Điều hành (0,5%)	105	129	113	114,16	122,86
VII	Phân phối cổ tức	16.400	16.400	16.400	100,00	100,00
VIII	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ	20,00%	20,00%	20,00%	100,00	100,00
IX	Lợi nhuận giữ lại chưa chia		8.050	5.199	154,84	
	- Các năm trước chuyển sang		5.199	3.782	137,47	

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Thực hiện 2016	So sánh với (%)	
					Năm 2016	Kế hoạch
	- Năm 2017	779	2.851	1.417	201,20	365,98
X	Các chỉ tiêu tài chính					
1.	Vốn chủ sở hữu, trong đó:		144.237	137.665		
	- Vốn điều lệ		82.000	82.000		
2.	Tổng tài sản		499.596	498.488		
3.	Tỷ suất lợi nhuận ròng/vốn chủ sở hữu (ROE)	%	17,83	16,48		
4.	Tỷ suất lợi nhuận ròng/tài sản (ROA)	%	5,14	4,55		
5.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	Đồng	3.137	2.767		
6.	Giá trị sổ sách một cổ phiếu	Đồng	17.589	16.788		

PHỤ LỤC 02

CÁC CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN NĂM 2017

(Đơn: đồng)

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị dự toán /hợp đồng /quyết toán	Chuyển tiếp từ năm 2015 sang năm 2016	Thực hiện từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Thực hiện từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Chuyển tiếp các năm sang năm 2018
A. CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2017						
I/	KCN Bàu Xéo:	29.708.399.975	2.311.282.908	1.500.000.000		811.282.908
I.1	Công trình chuyển tiếp từ năm 2014	29.708.399.975	2.311.282.908	1.500.000.000		811.282.908
1.	Thi công XD & lắp đặt thiết bị CT NMXLNT	29.708.399.975	2.311.282.908	1.500.000.000	-	811.282.908
	CỘNG	29.708.399.975	2.311.282.908	1.500.000.000	0	811.282.908
B. CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2017						
I/	KCN Bàu Xéo:	14.419.084.560		2.456.700.000	7.390.176.582	4.152.557.978
I.1	Các gói thầu nghiệm thu đưa vào sử dụng	10.403.984.560		2.456.700.000	6.057.676.582	1.551.357.978
1.	Đường số 8A - đoạn 1 (từ cọc H3 đến cọc C25): đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải	3.917.000.000		1.017.000.000	1.478.000.000	1.422.000.000
2.	Đường số 8A - đoạn 2 (từ cọc C25 đến giao đường số 9A & 8A)	3.899.825.000		1.170.000.000	2.729.825.000	-

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị dự toán /hợp đồng /quyết toán	Chuyển tiếp từ năm 2015 sang năm 2016	Thực hiện từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Thực hiện từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Chuyển tiếp các năm sang năm 2018
3.	Đường số 8A - đoạn 2 (từ đường số 5A - đường số 9A): hệ thống thoát nước thải	774.359.560		269.700.000	465.941.582	38.717.978
4.	Đường số 8A - đoạn 1, 2: hệ thống chiếu sáng	907.800.000			862.410.000	45.390.000
5.	Đường số 8A - đoạn 1, 2: vỉa hè	905.000.000			521.500.000	45.250.000
I.2	Các gói thầu đang thực hiện dở dang	3.650.000.000			1.095.000.000	2.555.000.000
1.	ĐSH bên phải QL1A: Đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải	3.650.000.000			1.095.000.000	2.555.000.000
I.3	Tư vấn đấu thầu, thẩm định, giám sát, kiểm toán quyết toán	365.100.000			237.500.000	46.200.000
II	Khu TTDV:	65.696.571.169			9.736.489.000	55.960.082.169
II.1	Các gói thầu đang thực hiện dở dang	36.507.000.000			9.522.650.000	26.984.350.000
1.	Tư vấn lập TKBVTC và TDT khu nhà chung cư phục vụ công nhân	1.900.000.000			950.000.000	950.000.000
2.	Tư vấn thẩm tra thiết kế BVTC và TDT khu nhà chung cư phục vụ công nhân	308.000.000			-	308.000.000
3.	Đường số N8, D7: giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải	17.160.000.000			2.574.000.000	14.586.000.000

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị dự toán /hợp đồng /quyết toán	Chuyển tiếp từ năm 2015 sang năm 2016	Thực hiện từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Thực hiện từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Chuyển tiếp các năm sang năm 2018
4.	Đường số N1, N2, N4, N10, N11, N12, N13, N14, D8, D9, D10, D11, D17: đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải	17.139.000.000			5.998.650.000	11.140.350.000
II.2	Gói thầu đang thực hiện thủ tục lựa chọn nhà thầu	28.612.131.969				28.612.131.969
1.	Xây lắp điện trung thế - giai đoạn 1 (đầu nối, đường dây, trạm 6, 8, 9), thiết bị trạm 6, 8, 9	6.572.524.785				6.572.524.785
2.	Xây lắp điện hạ thế - giai đoạn 1 (hạ thế trạm 8, 9)	3.923.421.083				3.923.421.083
3.	Xây lắp hệ thống chiếu sáng đường N8, D7; đường N1, N2, N4, N10, N11, N12, N13, N14, D8, D9, D10, D11, D17	2.990.300.237				2.990.300.237
4.	Xây lắp hệ thống cấp nước – PCCC đường N8, D7, đầu nối D500; đường N1, N2, N10, N4, N11, N12, N13, N14, D8, D9, D10, D11	2.747.538.376				2.747.538.376
5.	Xây lắp vỉa hè, hồ trồng cây đường N8, D7; đường N1, N2, N4, N10, N11, N12, N13, N14, D8, D9, D10, D11, D17	8.685.977.163				8.685.977.163
6.	Xây lắp công viên CX2	1.651.752.686				1.651.752.686

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị dự toán /hợp đồng /quyết toán	Chuyển tiếp từ năm 2015 sang năm 2016	Thực hiện từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	Thực hiện từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Chuyển tiếp các năm sang năm 2018
7.	Trồng cây xanh cách ly khu TTDV và đường chất thải rắn - giai đoạn 1	424.173.665				424.173.665
8.	Trồng cây xanh đường N8, D7; đường N1, N2, N10, N4, N11, N12, N13, N14, D8, D9, D10, D11, D17	896.139.881				896.139.881
9.	Xây lắp hệ thống thông tin liên lạc - giai đoạn 1 (đường N8, D7, N1, N2, N4, N10, N11, N12, N13, N14, D8, D9, D10, D11, D17)	720.304.093				720.304.093
II.3	Các gói thầu tư vấn	577.439.200			213.839.000	363.600.200
	CỘNG (I+II)	80.115.655.729		2.456.700.000	17.126.665.582	60.112.640.147
	TỔNG CỘNG (A + B)	109.824.055.704	2.311.282.908	3.956.700.000	17.126.665.582	60.923.923.055

PHỤ LỤC 03
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2018

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2017	Tỷ lệ %
A.	Tổng doanh thu	67.903	80.515	84,34
1	DT bán hàng và dịch vụ	51.230	70.831	72,33
	- Tiền thuê đất	3.759	9.791	38,39
	- Phí SDHT& quản lý	42.591	41.712	102,11
	- Bán nước sạch	11.399	11.331	100,60
	- Xử lý nước thải	3.441	4.624	74,42
	- Xử lý chất thải		3.073	0,00
	- Cho thuê văn phòng	300	300	100,00
2	Thu nhập khác (DT hoạt động tài chính và thu nhập khác)	6.411	9.684	66,20
B.	Tổng chi phí	45.620	52.321	87,19
1	Giá vốn hàng bán	28.003	37.294	75,09
	- Tiền thuê đất và hạ tầng	13.704	17.467	78,46
	- Giá vốn nước sạch	11.090	10.743	103,23
	- Giá vốn xử lý nước thải	3.209	4.176	76,84
	- Giá vốn xử lý chất thải		2.907	
2	Chi phí tài chính		-	
3	Chi phí quản lý Doanh nghiệp	17.617	16.959	103,88
4	Chi phí khác		68	
III	Lợi nhuận trước thuế	22.283	28.195	79,03
IV	Thuế TNDN	2.166	2.472	87,62
V	Lợi nhuận sau thuế	20.117	25.723	78,21
VI	Phân bổ lợi nhuận	20.117	25.723	78,21
1	Quỹ đầu tư phát triển	1.005	3.686	27,27
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.208	2.142	103,08
3	Thưởng cho HĐQT & BKS (2%)	402	514	78,21
4	Thưởng cho Ban Điều hành (0,5%)	100	129	77,52
VII	Phân phối cổ tức	16.400	16.400	100
VIII	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ	20%	20%	100
IX	Lợi nhuận giữ lại chưa chia		8.050	
	- Các năm trước chuyển sang		5.199	
	- Năm 2017		2.851	

PHỤ LỤC 04
CÂN ĐỐI NGUỒN ĐẦU TƯ NĂM 2018

Stt	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I.	NGUỒN THU	257.453.390.313	
1	Tiền mặt và các khoản tương đương tiền	36.144.687.460	
2	Thu tiền nộp lần đầu của Công ty JooCo Dona.	38.893.734.000	
3	Thu tiền sử dụng hạ tầng, thuê đất, quản lý KCN	46.350.339.050	
4	Thu tiền dự án Khu TTDV	114.511.604.800	
5	Thu tiền bán nước sạch	11.399.731.500	
6	Thu phí xử lý nước thải	3.441.336.892	
7	Thu cho thuê nhà văn phòng	300.000.000	
8	Thu hoạt động tài chính & thu khác	6.411.956.611	
II.	CÁC KHOẢN CHI	235.782.537.652	
1	Thanh toán cho các công trình xây dựng chuyển tiếp của năm 2017.	60.923.923.055	
2	Đầu tư theo kế hoạch XD CB năm 2018	124.307.617.881	
3	Chi cổ tức năm 2017	16.400.000.000	
4	Chi phí mua nước sạch	11.090.207.000	
5	Chi phí xử lý nước thải	3.209.169.229	
6	Chi hoạt động thường xuyên (chi phí quản lý, quan trắc môi trường, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng & cây xanh, sửa chữa nhỏ).	19.851.620.487	
III.	CÂN ĐỐI NGUỒN (I-II)	21.670.852.661	

PHỤ LỤC 05
KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2018

(Đvt: đồng)

Hạng mục công trình	Giá trị còn lại/vốn đầu tư	Giá trị thực hiện đầu tư	Nguồn vốn thực hiện	
			Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP CÁC NĂM SANG 2018	60.923.923.055	60.923.923.055	60.923.923.055	-
KCN BÀU XẾO	4.963.840.886	4.963.840.886	4.963.840.886	
Thi công xây dựng & lắp đặt thiết bị công trình NMXLNT	811.282.908	811.282.908	811.282.908	
Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, bảo hành	1.597.557.978	1.597.557.978	1.597.557.978	
Đường song hành bên phải QL1A (từ Cty Woosung đến đường số 9A): Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	2.555.000.000	2.555.000.000	2.555.000.000	
KHU TTDV KCN BÀU XẾO	55.960.082.169	55.960.082.169	55.960.082.169	
Tư vấn đầu tư xây dựng	1.621.600.200	1.621.600.200	1.621.600.200	
Đường N8, D7: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	14.586.000.000	14.586.000.000	14.586.000.000	
Đường N1, N2, N4, N10, N11, N12, N13, N14, D8, D9, D10, D11, D17: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	11.140.350.000	11.140.350.000	11.140.350.000	
Điện trung thế - giai đoạn 1 (Đầu nối, đường dây, trạm 6, 8, 9), thiết bị trạm 6, 8, 9	6.572.524.785	6.572.524.785	6.572.524.785	
Điện hạ thế - giai đoạn 1 (trạm 8, 9)	3.923.421.083	3.923.421.083	3.923.421.083	
Cấp nước - giai đoạn 1	2.990.300.237	2.990.300.237	2.990.300.237	
Chiếu sáng - giai đoạn 1	2.747.538.376	2.747.538.376	2.747.538.376	
Via hè, hồ trồng cây - giai đoạn 1	8.685.977.163	8.685.977.163	8.685.977.163	
Công viên - CX2	1.651.752.686	1.651.752.686	1.651.752.686	
Cây xanh cách ly khu TTDV với Đường chất thải rắn - gđ1	424.173.665	424.173.665	424.173.665	
Cây xanh theo đường - giai đoạn 1	896.139.881	896.139.881	896.139.881	
Thông tin liên lạc - giai đoạn 1	720.304.093	720.304.093	720.304.093	
C/TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2018	141.039.744.221	137.434.744.221	124.307.617.881	13.127.126.340
KCN BÀU XẾO	38.861.944.221	35.256.944.221	34.629.817.881	627.126.340
Tư vấn đầu tư xây dựng	300.000.000	300.000.000	300.000.000	
Đền bù giải phóng mặt bằng	16.000.000.000	16.000.000.000	16.000.000.000	
Đường số 1A: Thảm BTN lớp 2	1.350.000.000	1.350.000.000	1.350.000.000	

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị còn lại/vốn đầu tư	Giá trị thực hiện đầu tư	Nguồn vốn thực hiện	
				Vốn tự có	Vốn hu khách
4	Đường số 2A-đoạn 2, 3A-đoạn 1, 4A-đoạn 2: Thảm BTN lớp 2	2.700.000.000	2.700.000.000	2.700.000.000	
5	Đường song hành bên phải QL1A đoạn từ công Cty Woosung đến đường số 9A: Cây xanh	50.000.000	50.000.000	50.000.000	
6	Đường số 8A-đoạn 1, 2 (từ ĐS 3A đến ĐS 9A): Cây xanh	150.000.000	150.000.000	150.000.000	
7	Đường số 8A-đoạn 1, 2 (từ ĐS 3A đến ĐS 9A), 9A-đoạn 3: Cấp nước sạch	650.000.000	650.000.000	650.000.000	
8	Tường rào KCN Bàu Xéo 1 - đoạn 3	900.000.000	900.000.000	900.000.000	
9	Đường song hành bên phải QL1A đoạn từ công Cty Woosung đến đường số 9A: Chiếu sáng	390.000.000	390.000.000	390.000.000	
10	San nền KCN giai đoạn 3,4, một số diện tích thuộc giai đoạn 2 sau khi thu hồi được đất	4.500.000.000	4.500.000.000	4.500.000.000	
11	Đường số 8A-đoạn 1 (từ ĐS 3A đến cọc H3): Giao thông (50%)	1.890.000.000	945.000.000	945.000.000	
12	Đường số 8A-đoạn 1 (từ ĐS 3A đến cọc H3): Chiếu sáng (50%)	420.000.000	210.000.000	210.000.000	
13	Đường số 3A - đoạn 2, 8A-đoạn 1: Thoát nước mưa, nước thải (50%)	4.900.000.000	2.450.000.000	2.450.000.000	
14	Thi công công trình đảm bảo an toàn giao thông	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000	
15	Duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN, chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường	2.234.817.881	2.234.817.881	2.234.817.881	
16	Di dời đường dây điện điều chỉnh quy hoạch chi tiết cục bộ đảo giao thông KCN	627.126.340	627.126.340	-	627.1
II.	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	102.177.800.000	102.177.800.000	89.677.800.000	12.500.0
1	Tư vấn đầu tư xây dựng	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	
2	Thanh lý cây cao su - giai đoạn 2	12.100.000.000	12.100.000.000	12.100.000.000	
3	San nền - giai đoạn 2	8.555.000.000	8.555.000.000	8.555.000.000	
4	Đường N1, N2, N3, N4, D1, D2, D3, D4, D5, D6: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	
5	Đường N5, N6, N7, N14, N15, D5, D11, D15, D16: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	
6	Điện trung thế - giai đoạn 2 (đường dây, trạm 5,7), thiết bị trạm 5, 7	2.294.800.000	2.294.800.000	2.294.800.000	
7	Điện hạ thế - giai đoạn 2 (trạm 5, 6, 7)	5.634.000.000	5.634.000.000	5.634.000.000	
8	Cấp nước - giai đoạn 2	2.419.000.000	2.419.000.000	2.419.000.000	
9	Chiếu sáng - giai đoạn 2	2.105.000.000	2.105.000.000	2.105.000.000	

Hạng mục công trình	Giá trị còn lại/vốn đầu tư	Giá trị thực hiện đầu tư	Nguồn vốn thực hiện	
			Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
Việ hệ - giai đoạn 2	4.962.000.000	4.962.000.000	4.962.000.000	
ây xanh cách ly, theo đường - giai đoạn 2	1.709.000.000	1.709.000.000	1.709.000.000	
ông viên - CX3	2.523.000.000	2.523.000.000	2.523.000.000	
ông viên - CX4	2.251.000.000	2.251.000.000	2.251.000.000	
hông tin liên lạc - giai đoạn 2	612.000.000	612.000.000	612.000.000	
hoát nước mưa, nước thải từ khu TDV về KCN Bàu Xéo, trạm bơm JT	12.013.000.000	12.013.000.000	12.013.000.000	
ây dựng khu nhà chung cư cho công nhân: Hạ tầng, 1 block nhà chung cư (100%)	25.000.000.000	25.000.000.000	12.500.000.000	12.500.000.000
TỔNG CỘNG	201.963.667.276	198.358.667.276	185.231.540.936	13.127.126.340

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

(đã được kiểm toán)

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	05 - 25
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Thuyết minh Báo cáo tài chính	09 - 25



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 09 tháng 07 năm 2010.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Văn Hùng	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch
Ông Lê Văn Danh	Ủy viên
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Ủy viên
Ông Lê Văn Liêm	Ủy viên
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Ủy viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Tổng Giám đốc	
Ông Phan Văn Yên	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 07/01/2017
Ông Trần Hữu Trung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hữu Trí	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 28/02/2017

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Đào Sĩ Du	Trưởng ban
Ông Lê Minh Chương	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.



Số: 2202/2018.001 /BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thống Nhất

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thống Nhất được lập ngày 05 tháng 01 năm 2018, từ trang 05 đến trang 25, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Hội đồng Quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 02 năm 2018

Chi nhánh Công ty TNHH Hàng Kiểm toán AASC



Nguyễn Minh Quý
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2434-2018-002-1

Kiểm toán viên

Trần Trung Hiếu

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 2202-2018-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		41.022.663.587	104.899.449.786
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	32.024.065.238	74.401.578.891
111	1. Tiền		1.524.065.238	901.578.891
112	2. Các khoản tương đương tiền		30.500.000.000	73.500.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	4.120.622.222	23.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.120.622.222	23.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.908.997.574	6.879.310.352
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	3.019.268.056	5.650.106.741
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	553.705.391	488.950.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	336.024.127	740.253.611
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		968.978.553	118.560.543
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		761.016.892	118.560.543
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	207.961.661	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		458.573.700.665	393.588.972.999
220	II. Tài sản cố định		37.684.088.605	42.240.317.857
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	37.684.088.605	42.240.317.857
222	- Nguyên giá		61.590.844.335	61.590.844.335
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.906.755.730)	(19.350.526.478)
230	III. Bất động sản đầu tư	10	130.677.447.547	128.667.965.216
231	- Nguyên giá		171.333.442.874	161.724.013.908
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(40.655.995.327)	(33.056.048.692)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		128.360.081.032	52.818.655.450
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	08	128.360.081.032	52.818.655.450
260	VI. Tài sản dài hạn khác		161.852.083.481	169.862.034.476
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	161.455.982.666	169.455.777.229
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25	396.100.815	406.257.247
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		499.596.364.252	498.488.422.785

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		355.359.085.366	360.823.075.137
310	I. Nợ ngắn hạn		25.967.756.672	25.269.522.483
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	5.213.624.984	5.806.263.285
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	49.385.849	378.998.316
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	272.869.958	1.303.966.587
318	4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	16	9.891.997.900	9.001.226.472
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	10.031.153.574	8.771.304.574
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		508.724.407	7.763.249
330	II. Nợ dài hạn		329.391.328.694	335.553.552.654
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	16	329.391.328.694	335.553.552.654
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		144.237.278.886	137.665.347.648
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	144.237.278.886	137.665.347.648
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		82.000.000.000	82.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		82.000.000.000	82.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		31.315.647.190	29.189.756.093
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		30.921.631.696	26.475.591.555
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		5.199.105.859	3.782.469.503
421b	LNST chưa phân phối năm nay		25.722.525.837	22.693.122.052
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		499.596.364.252	498.488.422.785

Người lập

Phan Thị Thùy Dung

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Trí

Đồng Nai, ngày 05 tháng 01 năm 2018

Chủ tịch HĐQT



Văn Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Năm 2017

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	70.830.789.628	59.390.847.713
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		70.830.789.628	59.390.847.713
11	4. Giá vốn hàng bán	20	35.293.631.115	27.381.335.248
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		35.537.158.513	32.009.512.465
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	3.225.182.478	5.538.963.836
22	7. Chi phí tài chính		74.159	34.770
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	16.959.400.903	15.936.030.291
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		21.802.865.929	21.612.411.240
31	11. Thu nhập khác	23	6.459.306.894	3.325.137.890
32	12. Chi phí khác		67.426.949	-
40	13. Lợi nhuận khác		6.391.879.945	3.325.137.890
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		28.194.745.874	24.937.549.130
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	2.462.063.605	2.163.094.435
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	25	10.156.432	81.332.643
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>25.722.525.837</u>	<u>22.693.122.052</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	3.137	2.767

Người lập

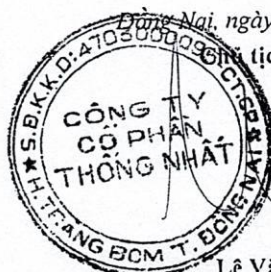


Phan Thị Thùy Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Trí



Lê Văn Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2017

(Theo phương pháp gián tiếp)

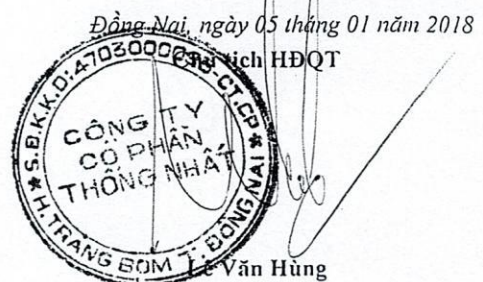
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		28.194.745.874	24.937.549.130
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		12.156.175.887	11.095.599.403
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		74.159	(77.649)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(3.225.182.478)	(5.538.851.417)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		37.125.813.442	30.494.219.467
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		1.863.389.796	(2.439.083.546)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(5.946.335.032)	442.407.284
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		7.999.794.563	(371.168.361)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.948.997.343)	(1.618.037.741)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.162.650.000	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.249.633.441)	(2.087.687.502)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		36.006.681.985	24.420.649.601
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(85.150.347.368)	(22.363.546.269)
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(25.120.622.222)	(114.700.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		44.500.000.000	162.700.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.689.649.111	6.164.710.305
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(62.081.320.479)	31.801.164.036
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(16.302.801.000)	(17.822.577.625)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(16.302.801.000)	(17.822.577.625)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(42.377.439.494)	38.399.236.012
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		74.401.578.891	36.002.265.230
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(74.159)	77.649
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	32.024.065.238	74.401.578.891

Người lập

Phan Thị Thùy Dung

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Trí



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2017

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 3600667859 (số cũ: 4703000095) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 02 năm 2004, đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 09 tháng 07 năm 2010.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 82.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 82.000.000.000 đồng; tương đương 8.200.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp;
- Kinh doanh điện, nước sạch;
- Dịch vụ xử lý nước thải.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại thời điểm cuối năm: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.6 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7 . Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 20 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 07 năm
- Tài sản cố định khác	04 - 05 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	10 - 30 năm
---------------------------------	-------------

2.8 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.9 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

2.10 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê đất và cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.11 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.12 . Doanh thu***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.13 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) Ưu đãi thuế

Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29/12/2006 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần đầu ngày 29/08/2007, Công ty chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo 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. 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.

Mức giảm thuế trên không áp dụng với các khoản thu nhập khác. Các khoản thu nhập khác này chịu mức thuế suất 20%. Năm 2017 là năm thứ 11 Công ty được hưởng ưu đãi với thuế suất 10%.

2.14. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp Phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	24.122.282	22.519.785
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.499.942.956	879.059.106
Các khoản tương đương tiền	30.500.000.000	73.500.000.000
	<u>32.024.065.238</u>	<u>74.401.578.891</u>

Tại 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,5%.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	4.120.622.222	4.120.622.222	23.500.000.000	23.500.000.000
	<u>4.120.622.222</u>	<u>4.120.622.222</u>	<u>23.500.000.000</u>	<u>23.500.000.000</u>

Số dư tại thời điểm 31/12/2017 bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng, được gửi tại các Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6%/năm.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn		
- Công ty TNHH Jocoo Dona	522.390.412	4.454.387.137
- Công ty TNHH Dệt Sợi Zara	576.313.202	-
- Công ty Cổ phần chăn nuôi C.P Việt Nam - Chi nhánh Sản xuất kinh doanh thức ăn Thủy sản	598.687.462	183.757.324
- Công ty TNHH Pousung Việt Nam	471.081.975	16.1961.975
- Công ty TNHH Sanlim Furniture	168.832.405	194.777.772
- Công ty ShingMark Vina	99.473.850	184.276.575
- Công ty TNHH Han-Soll Việt Nam	220.647.710	160.290.648
- Các khoản phải thu khách hàng khác	361.841.040	310.655.310
	3.019.268.056	5.650.106.741

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Ý Tân	-	-	178.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hùng Vương	-	-	269.700.000	-
- Công ty TNHH Hoàn Thịnh Phát	380.000.000	-	-	-
- Các công ty khác	173.705.391	-	41.250.000	-
	553.705.391	-	488.950.000	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về tạm ứng	60.237.149	-	-	-
- Phải thu lãi tiền gửi	275.786.978	-	740.253.611	-
	336.024.127	-	740.253.611	-

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN ĐỒ DANG

	31/12/2017	01/01/2017
	VNĐ	VNĐ
- Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo ⁽¹⁾	126.078.611.202	47.245.126.999
- Đường nội bộ, song hành và các nút giao thông	1.047.749.999	4.339.808.620
- Nhà xưởng cho thuê ⁽²⁾	1.047.004.000	1.047.004.000
- Các công trình khác	186.715.831	186.715.831
	<u>128.360.081.032</u>	<u>52.818.655.450</u>

(1) Dự án "Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo" đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận Đầu tư lần đầu số 47121000178 ngày 17/12/2008 và thay đổi lần thứ nhất vào ngày 12/05/2014, với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Diện tích xây dựng: khoảng 336.526,2 m². Cụ thể:
 - + Đất nhà ở: 130.782,6 m². Trong đó: đất chung cư (phát triển xã hội) 34.994,2 m²; đất chung cư (phục vụ công nhân) 20.450 m²; đất nhà liền kề (phục vụ công nhân) 62.327 m² và đất nhà biệt thự 13.011,4 m²;
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực): 39.692,2 m²;
 - + Đất công cộng - dịch vụ (cấp khu ở): 12.369 m²;
 - + Đất công viên - cây xanh: 42.764,7 m²;
 - + Đất giao thông: 110.917,7 m²;
- Tổng vốn đầu tư: 414.200.884.000 đồng. Trong đó: vốn đầu tư của Chủ sở hữu để thực hiện dự án là 113.490.290.000 đồng;
- Nội dung đầu tư:
 - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật nhà ở gồm: san nền cục bộ, hệ thống giao thông, cây xanh công viên, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước - PCCC, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp điện - chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc;
 - + Xây dựng hoàn chỉnh công trình: trường mầm non và cửa hàng thương mại dịch vụ;
 - + Các chi phí khác;
- Tiến độ thực hiện dự án: 06 năm (từ 2013 - 2019). Đến hết ngày 31/12/2017, Công ty đã hoàn thiện các thủ tục về đầu tư và đang trong quá trình thực hiện các hạng mục hạ tầng cơ sở của Dự án.

(2) Dự án "Nhà xưởng cho thuê" đã được Hội đồng quản trị phê duyệt theo Quyết định số 92/QĐ-HĐQT ngày 30/12/2010 và được điều chỉnh lại theo quyết định số 06/QĐ-HĐQT ngày 15/02/2012; với những nội dung như sau:

- Địa điểm xây dựng: Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;
- Tổng mức đầu tư: 52.969.988.000 đồng;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và vốn huy động trước của khách hàng;
- Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý và thuê tư vấn thực hiện một số công tác khác;
- Tiến độ thực hiện: Từ năm 2011 đến năm 2015 (chỉ được phép thực hiện dự án khi có nhà đầu tư thuê). Tuy nhiên dự án đang tạm dừng thực hiện do chưa có nhà đầu tư thuê.



CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	45.894.522.402	11.821.162.537	842.052.325	3.033.107.071	61.590.844.335
Số dư cuối năm	<u>45.894.522.402</u>	<u>11.821.162.537</u>	<u>842.052.325</u>	<u>3.033.107.071</u>	<u>61.590.844.335</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	12.380.485.996	5.421.540.449	730.338.504	818.161.529	19.350.526.478
- Khấu hao trong năm	2.342.493.357	1.923.481.606	111.713.821	178.540.468	4.556.229.252
Số dư cuối năm	<u>14.722.979.353</u>	<u>7.345.022.055</u>	<u>842.052.325</u>	<u>996.701.997</u>	<u>23.906.755.730</u>
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	33.514.036.406	6.399.622.088	111.713.821	2.214.945.542	42.240.317.857
Tại ngày cuối năm	<u>31.171.543.049</u>	<u>4.476.140.482</u>	<u>-</u>	<u>2.036.405.074</u>	<u>37.684.088.605</u>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.496.307.999 VND

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	Tổng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	161.724.013.908	161.724.013.908
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.609.428.966	9.609.428.966
Số dư cuối năm	171.333.442.874	171.333.442.874
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	33.056.048.692	33.056.048.692
- Khấu hao trong năm	7.599.946.635	7.599.946.635
Số dư cuối năm	40.655.995.327	40.655.995.327
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	128.667.965.216	128.667.965.216
Tại ngày cuối năm	130.677.447.547	130.677.447.547

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 2.197.558.686 VND.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Chi phí đền bù Khu công nghiệp Bàu Xéo	133.029.397.342	140.664.399.490
Chi phí đo vẽ, thiết kế	1.738.806.035	1.783.390.807
Chi phí đền bù Trung tâm Dịch vụ Bàu Xéo	15.123.174.005	15.123.174.005
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	213.606.371	240.250.578
Chi phí san nền khu công nghiệp	8.680.092.384	8.902.658.856
Chi phí hoa hồng môi giới	2.670.906.529	2.741.903.493
	161.455.982.666	169.455.777.229

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty TNHH Xây dựng Hưng Lộc Phát	1.463.858.003	1.463.858.003	174.370.701	174.370.701
- Công ty TNHH MTV Xây dựng cao su An Lộc	-	-	2.537.769.482	2.537.769.482
- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Môi trường SFC Việt Nam	811.282.908	811.282.908	811.282.908	811.282.908
- Công ty CP Xây dựng Cao su Đồng Nai	1.247.775.000	1.247.775.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.690.709.073	1.690.709.073	2.282.840.194	2.282.840.194
	5.213.624.984	5.213.624.984	5.806.263.285	5.806.263.285

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

- Công ty TNHH Huynhdai Tech Vina
- Công ty TNHH Hàn Việt
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải Ngọc Nhân

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
	49.385.849	173.085.240
	-	155.913.076
	-	50.000.000
	49.385.849	378.998.316

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

- Thuế giá trị gia tăng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp
- Thuế thu nhập cá nhân
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	-	-	2.888.968.706	2.888.968.706	-	-
	-	1.278.972.077	2.462.063.605	3.948.997.343	207.961.661	-
	-	24.994.510	865.138.582	622.240.863	-	257.892.229
	-	-	73.513.841.361	73.513.841.361	-	-
	-	-	123.790.648	118.812.919	-	4.977.729
	-	1.303.966.587	79.853.802.902	81.092.861.192	207.961.661	272.869.958

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.162.650.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	939.399.000	842.200.000
- Phải trả Trung tâm phát triển quỹ đất tiền hỗ trợ bồi thường (*)	7.929.104.574	7.929.104.574
	10.031.153.574	8.771.304.574

(*) Khoản phải trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư để thực hiện dự án "Khu công nghiệp Bàu Xéo" tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai theo các Quyết định của UBND Tỉnh Đồng Nai.

16 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	9.885.106.420	8.994.334.992
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	6.891.480	6.891.480
	9.891.997.900	9.001.226.472
b) Dài hạn		
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê cơ sở hạ tầng	329.161.783.311	335.317.115.791
- Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất	229.545.383	236.436.863
	329.391.328.694	335.553.552.654

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	82.000.000.000	27.003.294.006	26.096.165.967	135.099.459.973
Lãi trong năm trước	-	-	22.693.122.052	22.693.122.052
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	2.186.462.087	(2.186.462.087)	-
Chia cổ tức	-	-	(18.040.000.000)	(18.040.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(1.515.000.000)	(1.515.000.000)
Thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(572.234.377)	(572.234.377)
Số dư cuối năm trước	82.000.000.000	29.189.756.093	26.475.591.555	137.665.347.648
Lãi trong năm này	-	-	25.722.525.837	25.722.525.837
Trích lập Quỹ đầu tư phát triển	-	2.125.891.097	(2.125.891.097)	-
Chia cổ tức	-	-	(16.400.000.000)	(16.400.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(2.183.266.548)	(2.183.266.548)
Thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	-	-	(567.328.051)	(567.328.051)
Số dư cuối năm nay	82.000.000.000	31.315.647.190	30.921.631.696	144.237.278.886

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom,
Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo Tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 16 tháng 03 năm 2017, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế năm 2016	100,00	22.693.122.052
Trích Quỹ đầu tư phát triển	9,37	2.125.891.097
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	9,62	2.183.266.548
Trích quỹ thưởng Ban Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành	2,50	567.328.051
Chi trả cổ tức 20%/vốn điều lệ (tương ứng mỗi cổ phần nhận 2.000 đồng)	72,27	16.400.000.000
Lợi nhuận còn lại năm 2016 chưa phân phối	6,24	1.416.636.356

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ %	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	28,98	23.766.000.000	28,98	23.766.000.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	36,07	29.577.600.000	36,07	29.577.600.000
- Cổ đông khác	34,95	28.656.400.000	34,95	28.656.400.000
	100	82.000.000.000	100	82.000.000.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	82.000.000.000	82.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	16.400.000.000	18.040.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	8.200.000	8.200.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/cổ phần.		

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Quỹ đầu tư phát triển	31.315.647.190	29.189.756.093
	31.315.647.190	29.189.756.093

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Khu công nghiệp Bàu Xéo, Xã Sông Trầu, Huyện Trảng Bom,
Tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

18 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**a) Ngoại tệ các loại**

	31/12/2017	01/01/2017
- Đô la Mỹ (USD)	241,89	248,49

b) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
- Công ty TNHH Shing Mark Vina	6.150.668	6.150.668
	<u>6.150.668</u>	<u>6.150.668</u>

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Doanh thu cho thuê đất	9.791.314.526	3.552.519.315
Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng	42.012.085.941	38.710.047.421
Doanh thu cung cấp nước sạch	11.330.731.500	11.311.078.000
Doanh thu xử lý nước thải	4.623.740.661	4.458.208.977
Doanh thu xử lý chất thải	3.072.917.000	1.358.994.000
	<u>70.830.789.628</u>	<u>59.390.847.713</u>

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Giá vốn cho thuê đất	6.507.322.218	927.991.069
Giá vốn cho thuê cơ sở hạ tầng	10.959.705.156	10.020.228.582
Giá vốn cung cấp nước sạch	10.742.753.753	10.766.765.347
Giá vốn xử lý nước thải	4.176.414.616	4.401.258.142
Giá vốn xử lý chất thải	2.907.435.372	1.265.092.108
	<u>35.293.631.115</u>	<u>27.381.335.248</u>

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi	3.225.182.478	5.538.963.836
	<u>3.225.182.478</u>	<u>5.538.963.836</u>

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	809.298.606	679.811.690
Chi phí nhân công	8.180.660.712	8.236.892.486
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.960.401.123	1.192.500.179
Thuế, phí, lệ phí	218.922.247	178.889.733
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.147.850.272	2.154.113.359
Chi phí khác bằng tiền	3.642.267.943	3.493.822.844
	16.959.400.903	15.936.030.291

23 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	3.361.096.118	3.284.324.952
Tiền hỗ trợ Dự án tuyến thoát nước ^(*)	3.000.000.000	-
Thu nhập khác	98.210.776	40.812.938
	6.459.306.894	3.325.137.890

(*) Khoản hỗ trợ đóng góp xây dựng dự án Tuyến thoát nước từ nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Bàu Xéo đến Sông Thao của Ủy ban Nhân dân huyện Trảng Bom theo Quyết định số 952/UBND-HĐBT ngày 08/05/2009.

24 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	28.194.745.874	24.937.549.130
Các khoản điều chỉnh tăng	1.134.997.752	1.153.111.162
- Chi phí không hợp lý hợp lệ	303.990.249	1.153.111.162
- Lỗ đánh giá lại CLTG cuối năm	74.159	-
- Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát	830.933.344	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(146.246.337)	(406.663.209)
- Chi phí đã tính thuế năm trước	(95.464.185)	(355.881.057)
- Doanh thu chưa thực hiện đã nộp thuế các năm trước	(50.782.152)	(50.782.152)
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	29.183.497.289	25.683.997.083
- Thu nhập chịu thuế suất 10%	22.423.977.575	19.824.699.876
- Thu nhập chịu thuế suất 20%	6.759.519.714	5.859.297.207
Chi phí thuế TNDN hiện hành		
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 10%	2.242.397.758	1.982.469.988
- Chi phí thuế TNDN có thuế suất 20%	1.351.903.943	1.171.859.441
- Chi phí thuế TNDN được miễn giảm	(1.121.198.879)	(991.234.994)
- Chi phí thuế điều chỉnh theo quyết toán thuế năm 2016	(11.039.217)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.462.063.605	2.163.094.435
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.278.972.077	733.915.383
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.948.997.343)	(943.774.589)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh	(207.961.661)	1.953.235.229

25 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	396.100.815	406.257.247
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	396.100.815	406.257.247

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.156.432	81.332.643
	10.156.432	81.332.643

26 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	25.722.525.837	22.693.122.052
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	25.722.525.837	22.693.122.052
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	8.200.000	8.200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.137	2.767

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi trên Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2017.

27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	1.140.766.106	1.050.265.690
Chi phí nhân công	9.853.369.450	9.851.076.969
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.156.175.887	11.095.599.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.704.392.976	12.076.144.633
Chi phí khác bằng tiền	16.398.327.599	9.244.278.844
	52.253.032.018	43.317.365.539

28 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.024.065.238	-	74.401.578.891	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.355.292.183	-	6.390.360.352	-
Các khoản cho vay	4.120.622.222	-	23.500.000.000	-
	39.499.979.643	-	104.291.939.243	-
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán, phải trả khác			15.244.778.558	14.577.567.859
			15.244.778.558	14.577.567.859

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.024.065.238	-	-	32.024.065.238
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.355.292.183	-	-	3.355.292.183
Các khoản cho vay	4.120.622.222	-	-	4.120.622.222
	39.499.979.643	-	-	39.499.979.643
Tại ngày 01/01/2017				
Tiền và các khoản tương đương tiền	74.401.578.891	-	-	74.401.578.891
Phải thu khách hàng, phải thu khác	6.390.360.352	-	-	6.390.360.352
Các khoản cho vay	23.500.000.000	-	-	23.500.000.000
	104.291.939.243	-	-	104.291.939.243

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2017				
Phải trả người bán, phải trả khác	15.244.778.558	-	-	15.244.778.558
	15.244.778.558	-	-	15.244.778.558
Tại ngày 01/01/2017				
Phải trả người bán, phải trả khác	14.577.567.859	-	-	14.577.567.859
	14.577.567.859	-	-	14.577.567.859

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

29 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

30 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê cơ sở hạ tầng và diễn ra tại Khu Công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

31 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:
 Giao dịch phát sinh trong năm:

	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
Cổ tức phải trả			
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	4.753.200.000	5.228.520.000
- Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn	5.915.520.000	6.507.072.000
Mua hàng hóa dịch vụ			
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Cổ đông lớn	23.760.000	5.575.995.314

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
- Thu nhập của Tổng Giám đốc	670.243.359	631.848.978
- Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và người quản lý khác	2.486.852.136	2.880.959.291

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay

	Mã số	Phân loại lại	Đã trình bày trên báo cáo năm trước
Bảng cân đối kế toán			
- Tài sản cố định hữu hình	09	42.240.317.857	170.908.283.073
- Nguyên giá		61.590.844.335	223.314.858.243
- Giá trị hao mòn lũy kế		(19.350.526.478)	(52.406.575.170)
- Bất động sản đầu tư	10	128.667.965.216	-
- Nguyên giá		161.724.013.908	-
- Giá trị hao mòn lũy kế		(33.056.048.692)	-

Đồng Nai, ngày 05 tháng 01 năm 2018

Người lập



Phan Thị Thùy Dung

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Trí



Trảng Bom, ngày 24 tháng 02 năm 2018

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát quy định tại điều 32 - Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Căn cứ nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017;
- Căn cứ báo cáo quyết toán tài chính năm 2017 của Công ty Cổ Phần Thống Nhất, Ban kiểm soát xin trình bày kết quả thẩm định báo cáo tài chính năm 2017 tại Công ty như sau :

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2017

1. Tình hình kinh doanh và thu nhập doanh nghiệp năm 2017:

Ban kiểm soát đã kiểm tra về tính chính xác, trung thực hợp pháp của việc ghi chép số liệu trong báo cáo tài chính và xác nhận số liệu kết quả hoạt động kinh doanh đến ngày 31/12/2017 như sau :

Đơn vị tính : đồng

Nội Dung	Doanh thu	Chi phí	Lợi nhuận	Tỉ suất LN/DT
1. D.thu bán hàng và CCDV	70.830.789.628	35.293.631.115	35.537.158.513	50,17%
2. Thu nhập hoạt động TC	3.225.182.478	74.159	3.225.108.319	99,99%
3. Thu nhập khác	6.459.306.894	67.426.949	6.391.879.945	98,95%
4. Chi phí quản lý DN		16.959.400.903		
Tổng cộng	80.515.279.000	52.320.533.126	28.194.745.874	35,01%

Nhận xét :

Hoạt động chủ yếu của Công ty là cho thuê hạ tầng và cung cấp dịch vụ. Trong năm Công ty đã cho thuê thêm được 4,1 ha, đạt kế hoạch theo Nghị Quyết Đại hội cổ đông năm 2017 đề ra từ 3 đến 5 ha.

2. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2017:

Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2017 đã được Đại hội cổ đông thông qua, tình hình thực hiện kế hoạch năm 2017 tại Công ty như sau :

2.1 Doanh thu :

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	Thực hiện 2017	Tỉ lệ % so KH
DOANH THU :	68.254.949.439	68.256.456.358	80.515.279.000	117,96%
<i>Trong đó :</i>				
1. DT cho thuê đất	3.552.519.315	3.960.795.415	9.791.314.526	247,21%
2. DT cho thuê cơ sở hạ tầng	38.410.047.421	43.082.294.270	41.712.085.941	96,82%
3. DT bán nước sạch	11.311.078.000	10.335.951.600	11.330.731.500	109,62%
4. DT xử lý nước thải	4.458.208.977	3.972.792.915	4.623.740.661	116,39%
5. DT xử lý chất thải	1.358.994.000	900.000.000	3.072.917.000	341,44%
6. DT cho thuê văn phòng	300.000.000	300.000.000	300.000.000	100,00%
7. Thu nhập hoạt động tài chính +khác	8.864.101.726	5.704.622.158	9.684.489.372	169,76%

Doanh thu thực hiện trong năm là 80,515 tỷ đồng đạt 117,96% so kế hoạch đề ra của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể như sau :

+ Doanh thu cho thuê đất vượt 147,21% so với kế hoạch do Công ty đã chuyển hình thức từ nộp tiền thuê đất hàng năm sang nộp tiền một lần với diện tích 3,04 ha nên doanh thu về tiền thuê đất vượt.

+ Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng chỉ đạt 96,82% so với kế hoạch do chưa ký kết được hợp đồng sử dụng hạ tầng với Công ty TNHH Thái Nguyên 1 và hiện nay Công ty này đang gặp khó khăn phải tạm dừng sản xuất.

+ Doanh thu về kinh doanh nước sạch và xử lý nước thải vượt so kế hoạch đã đề ra do Công ty tăng cường các biện pháp kiểm tra, giám sát nhằm chống thất thoát nước, thường xuyên theo dõi ngăn chặn kịp thời tình hình sử dụng nước ngầm cũng như thu thêm phí xử lý nước thải vượt ngưỡng tiếp nhận của các Doanh nghiệp.

+ Doanh thu về xử lý chất thải vượt 241,44% so với kế hoạch do Công ty đã tăng cường công tác thu gom xử lý chất thải rắn và chất thải nguy hại của các doanh nghiệp, đáp ứng công tác bảo vệ môi trường.

+ Thu từ hoạt động tài chính trong năm giảm so với kế hoạch vì trong năm Công ty đã nộp tiền sử dụng đất của dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN với số tiền 68,16 tỷ đồng dẫn đến lãi tiền gửi giảm. Tuy nhiên thu nhập khác tăng 6,4 tỷ. Trong đó : Thu lãi chậm nộp tiền thuê hạ tầng của Công ty TNHH Joco Dona 3,4 tỷ và thu từ ngân sách Huyện hỗ trợ tuyến thoát nước ra Sông Thao 3 tỷ .

2.2 Chi phí :

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	CP thực hiện năm 2016	Kế hoạch CP năm 2017	CP thực hiện Năm 2017	Tỉ lệ TH/KH
CHI PHÍ	43.317.400.309	44.929.795.799	52.320.533.126	116,45%
1. Giá vốn hàng bán	27.381.335.248	26.535.250.916	35.293.631.115	133%
2. Chi phí quản lý Công ty	15.936.030.291	18.394.544.883	16.959.400.903	92,19%
<i>Trong đó:</i>				
- Chi phí nhân viên Quản lý	8.236.892.486	9.643.114.008	8.180.660.712	
- Chi phí vật liệu quản lý	679.811.690	685.045.185	809.298.606	

- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.192.500.179	1.160.763.591	1.960.401.123	
- Thuế, phí, lệ phí	178.889.733	40.745.371	218.922.247	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.154.113.359	2.050.173.714	2.147.850.272	
- Chi phí bằng tiền khác	3.493.822.844	4.814.703.014	3.642.267.943	
3. Chi phí tài chính	34.770	0	74.159	

Tổng chi phí thực hiện vượt 16,45% so với kế hoạch, nguyên nhân do doanh thu tăng nên chi phí trong năm tăng tương ứng.

Công ty đã thực hiện giám sát, kiểm tra các chi phí, hóa đơn chứng từ đầu vào đảm bảo nguyên tắc tài chính. Chế độ tiền lương và các chế độ chính sách khác được thực hiện đúng quy định và theo sát kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thông qua.

2.3 Kết quả hoạt động kinh doanh:

CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2016	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2017	Tỉ lệ TH/KH
1. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	24.937.549.130	23.326.660.559	28.194.745.874	120,87%
2. LỢI NHUẬN SAU THUẾ	22.693.122.052	20.931.937.428	25.722.525.837	122,88%
3. PHÂN PHỐI LN NĂM NAY	22.693.122.052	20.931.937.428	25.722.525.837	122,88%
4. TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	6.293.122.052	4.531.937.428	9.322.525.837	
Trong đó :				
-Trích quỹ đầu tư phát triển	2.125.891.097	1.046.596.871	3.686.126.292	
-Trích quỹ khen thưởng- phúc lợi	2.750.594.599	2.706.564.983	2.785.256.295	
5. LỢI NHUẬN GIỮ LẠI	1.416.636.356	778.775.574	2.851.143.250	
6. CHIA CỔ TỨC	16.400.000.000	16.400.000.000	16.400.000.000	
7. LŨY KẾ LỢI NHUẬN GIỮ LẠI CHƯA CHIA	5.199.105.859		8.050.249.109	
8. CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH				
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/DT	33,24%	30,66%	31,95%	
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL	27,67%	25,52%	31,36%	
-Chia cổ tức/vốn điều lệ (BQ)	20%	20%	20%	

Căn cứ báo cáo kết quả kinh doanh, Công ty đã hoàn thành kế hoạch cả về doanh thu và lợi nhuận. Các chỉ số tài chính như lợi nhuận/Doanh thu, lợi nhuận/VĐL, cổ tức/VĐL đều vượt mức kế hoạch.

2.4 Tình hình tăng giảm vốn cổ đông :

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : 82.000.000.000 đ
Đến 31/12/2017 vốn đầu tư của chủ sở hữu như sau : 82.000.000.000 đ

-Tổng Công ty Cao su Đồng nai: 29.577.600.000 đ chiếm tỉ trọng : 36,07% vốn góp
-Tổng Công ty Tín nghĩa : 23.766.000.000 đ chiếm tỉ trọng : 28,98% vốn góp
-Các thể nhân : 28.656.400.000 đ chiếm tỉ trọng : 34,95% vốn góp

2.5 Về đầu tư XDCB:

Năm 2017 trong lĩnh vực đầu tư XDCB, đối với KCN do vướng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, để thu hồi đất nên chủ yếu chỉ hoàn thiện các hạng mục hạ tầng đã được thực hiện từ năm 2016 và triển khai một số hạng mục hạ tầng phục vụ các nhà đầu tư đang thuê đất.

Đối với Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN, năm 2017 tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý, đất đai, nộp tiền sử dụng đất và đang triển khai xây dựng các hạng mục cơ sở hạ tầng kỹ thuật thiết yếu của dự án giai đoạn I sẵn sàng đảm bảo cho việc kinh doanh đất liên kế, biệt thự của dự án theo quy định hiện hành.

Qua kiểm tra giám sát các hồ sơ về đầu tư XDCB trong năm, BKS nhận thấy trong quá trình thực hiện, HĐQT và Ban điều hành đã tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

Tình hình tăng giảm tài sản và bất động sản trong năm như sau:

- Số Đầu năm	: 223.314.858.243 đ
- Tăng trong năm	: 9.609.428.966 đ
<i>Trong đó:</i>	
+ Nhà cửa, vật kiến trúc	: 9.609.428.966 đ
- Số cuối năm	: 232.924.287.209 đ

II. THẨM ĐỊNH KẾT QUẢ BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP NĂM 2017:

Báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC tuân thủ đúng chế độ kế toán và chuẩn mực kế toán Việt Nam; Số liệu báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý; Sổ sách kế toán được hạch toán đầy đủ rõ ràng chi phí sản xuất và kết quả kinh doanh năm 2017. Trình Đại hội chấp thuận thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2017.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ:

HĐQT kết hợp Ban giám đốc và cán bộ quản lý của công ty thực hiện họp thường kỳ ít nhất một quý/lần để xem xét và quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn của mình.

HĐQT đã chỉ đạo kịp thời và giám sát chặt chẽ hoạt động SXKD. Ban giám đốc công ty đã nghiêm túc thực hiện các quy chế và nghị quyết HĐQT ban hành.

Trong năm, HĐQT Công ty ban hành nghị quyết/quyết định thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo qui định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông. HĐQT đã bám sát các mục tiêu, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông để triển khai nhiệm vụ.

IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

+ Kết luận:

Tuy tình hình kinh doanh khó khăn nhưng Công ty vẫn hoàn thành chỉ tiêu về lợi nhuận mà Đại hội cổ đông đã đề ra. Điều này cho thấy sự nỗ lực hết mình của Ban lãnh đạo Công ty và toàn thể nhân viên, từ đó đã đạt được kết quả khả quan.

+ Kiến nghị:

- Dự báo sát tình hình kinh tế trong giai đoạn sắp tới để có kế hoạch đầu tư, kinh doanh phù hợp.

- Trong công tác đầu tư XDCB : Bảo đảm tuân thủ trình tự, thủ tục để hồ sơ đáp ứng tính pháp lý cao. Cân nhắc thận trọng, có chọn lọc, tập trung đầu tư những hạng mục mang lại hiệu quả thiết yếu nhằm bảo toàn và phát triển vốn.

- Đối với khu TTDV : Sớm triển khai xây dựng các hạ tầng cần thiết nhằm đủ điều kiện chuyển nhượng đất liên kế, biệt thự và triển khai xây dựng nhà ở công nhân KCN.

- Xây dựng chính sách phù hợp cho từng giai đoạn để thu hút thêm khách hàng thuê đất mới. Đồng thời lên phương án mở rộng các loại hình kinh doanh khi các nhà đầu tư có nhu cầu thuê đất.

- Tiếp tục theo sát quá trình đền bù giải phóng mặt bằng khu công nghiệp để thu hồi đất đưa vào đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng.

Trên đây là những nội dung mà thông qua công tác kiểm tra, giám sát Ban kiểm soát đã ghi nhận được trong quá trình hoạt động kinh doanh năm 2017 của Công ty. Xin báo cáo trước đại hội./.

TM BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Đào Sỹ Du

Tràng Bom, ngày tháng 03 năm 2018

DỰ THẢO

**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2018**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH 13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014 và có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2015;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2007;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Thống Nhất;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số/BB-DHĐCD ngày 16/03/2018 của Công ty cổ phần Thống Nhất.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Thông qua báo cáo được trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018, bao gồm:

1/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2017 và phương hướng, nhiệm vụ năm 2018:

Thông nhất tất cả các nội dung theo Báo cáo số 13/BC-HĐQT ngày 21/02/2018 do Hội đồng Quản trị trình Đại hội, trong đó bao gồm một số chỉ tiêu chủ yếu như sau:

* Kết quả kinh doanh năm 2017:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Thực hiện
I.	DOANH THU	Đồng	80.515.279.000
II.	CHI PHÍ	"	52.320.533.126
III.	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	"	28.194.745.874
IV.	CÁC KHOẢN THUẾ PHẢI NỘP	"	2.472.220.037
V.	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	"	25.722.525.837

Tỷ lệ tán thành cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

*** Kế hoạch kinh doanh năm 2018:**

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Giá trị
I.	DOANH THU	Đồng	67.903.364.052
II.	CHI PHÍ	"	45.620.108.368
III.	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	"	22.283.255.684
IV.	CÁC KHOẢN THUẾ PHẢI NỘP	"	2.165.932.453
V.	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	"	20.117.323.232
VI.	TỶ SUẤT CỔ TỨC/VỐN ĐIỀU LỆ		20%

Tỷ lệ tán thành cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

2/ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017:

Đại hội nhất trí thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017 do Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán với tỷ lệ tán thành cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

3/ Báo cáo thẩm định tình hình hoạt động đầu tư, kinh doanh năm 2017 của Ban Kiểm soát:

Đại hội nhất trí thông qua Báo cáo thẩm định tình hình đầu tư, kinh doanh và báo cáo tài chính năm 2017 của Ban Kiểm soát với tỷ lệ tán thành cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

ĐIỀU 2: Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2017

1/ Trích lập các quỹ và chi trả cổ tức năm 2017 như sau:

1.1/ Trích lập các Quỹ:

- Quỹ Đầu tư phát triển : 3.686.126.292 đồng.
- Quỹ Khen thưởng phúc lợi : 2.142.193.149 đồng.
- Thưởng cho HĐQT & BKS : 514.450.517 đồng.
- Thưởng cho Ban Điều hành : 128.612.629 đồng.
- Lợi nhuận giữ lại chưa chia : 2.851.143.250 đồng và lũy kế đến nay là 8.050.249.109 đồng.

Tỷ lệ tán thành cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

1.2/ Thông qua tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2017:

Tỷ lệ cổ tức năm 2017: **20%** (tương đương **2.000 đồng/cổ phần**)

Tỷ lệ tán thànhcổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

2/ Thông qua chế độ thù lao của các Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc Công ty năm 2018:

Đại hội biểu quyết thông qua Chế độ thù lao của các Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc Công ty năm 2018 vẫn giữ nguyên như năm 2017 như sau:

- Thù lao HĐQT (06 thành viên) : 537.600.000 đồng.

- Thù lao Ban Kiểm soát : 216.000.000 đồng.

- Tiền lương Tổng Giám đốc : 288.000.000 đồng.

Tổng cộng : 1.041.600.000 đồng.

(Thuế TNCN đối với các khoản thù lao, tiền lương nêu trên do Công ty cổ phần Thống Nhất thanh toán).

Tỷ lệ tán thành cổ phần/ cổ phần tham gia biểu quyết, đạt tỷ lệ%.

ĐIỀU 3: Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị

Chọn đơn vị tư vấn kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty niêm yết chứng khoán theo quy định. Một trong ba đơn vị sau:

+ Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

+ Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

+ Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.

ĐIỀU 4: Điều khoản thi hành.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất có trách nhiệm tiến hành các công việc được Đại hội đồng cổ đông quyết nghị và ủy quyền theo tinh thần Nghị quyết này và các quy định pháp luật khác có liên quan.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT**

Nơi nhận:

- Các cổ đông Công ty;
- Ủy ban Chứng khoán (đề b/c);
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên Ban Kiểm soát;
- Ban Tổng Giám đốc Công ty;
- Lưu VT.

LÊ VĂN HÙNG