

Số: 26./TTr-HĐQT

Trảng Bom, ngày 03 tháng 4 năm 2019

TỜ TRÌNH

***“V/v thông qua các nội dung thuộc thẩm quyền quyết định của
Đại hội đồng cổ đông”***

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 71/2017/NĐ-CP hướng dẫn về Quản trị Công ty áp dụng đối với công ty đại chúng;
- Căn cứ Thông tư 95/2017/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 71/2017/NĐ-CP;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018;
- Căn cứ Báo cáo tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Thống Nhất đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;
- Căn cứ Báo cáo số 08/BC-HĐQT ngày 02/04/2019 của Hội đồng Quản trị Công ty báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và kế hoạch năm 2019;

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

1/ Thông qua các Báo cáo năm 2018 của Công ty.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội cổ đông thông qua các Báo cáo năm 2018 của Công ty Cổ phần Thống Nhất, bao gồm:

- Báo cáo tình hình Quản trị Công ty số 01/BC-HĐQT ngày 22/01/2019;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và kế hoạch năm 2019 số 08/BC-HĐQT ngày 02/04/2019;
- Báo cáo Ban Kiểm soát năm 2018;
- Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán (Báo cáo kiểm toán độc lập số 140219.001/BCTC-HCM);

2/ Phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2018

- Trích quỹ Đầu tư phát triển : 1.153.417.245 đồng.
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi : 2.225.956.422 đồng.
- Trích thưởng cho HĐQT & BKS : 461.366.898 đồng.



- Trích thưởng cho Ban Điều hành : 115.341.725 đồng.
- Trả cổ tức năm 2018 tỷ lệ 30% : 24.600.000.000 đồng (từ nguồn lợi nhuận năm 2018 và lợi nhuận của những năm trước giữ lại).
- Lợi nhuận còn lại chưa chia : 2.562.511.720 đồng.

3/ Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2019

3.1/ Chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2019:

- Doanh thu thực hiện : 201.969 triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 97.311 triệu đồng.
- Nộp ngân sách : 17.458 triệu đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 79.852 triệu đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : 30%

3.2/ Dự kiến phân phối lợi nhuận sau thuế 2019:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển : 3.992 triệu đồng (05% LNST) .
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi : 2.225 triệu đồng (03 tháng lương thực hiện, có thể được điều chỉnh tăng, giảm tương ứng với kết quả hoạt động kinh doanh).
- Trích thưởng cho HĐQT & BKS : 1.597 triệu đồng (02% LNST).
- Trích thưởng cho Ban Điều hành : 399 triệu đồng (0,5% LNST).
- Trả cổ tức năm 2019 tỷ lệ 30% : 24.600 triệu đồng
- Lợi nhuận giữ lại chưa chia : 49.600 triệu đồng

4/ Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát, tiền lương Tổng Giám đốc Công ty năm 2019:

- Thù lao HĐQT (06 thành viên): 720.000.000 đồng.
- Thù lao Ban Kiểm soát (03 thành viên): 288.000.000 đồng.
- Tiền lương Tổng Giám đốc: 528.000.000 đồng (Trong trường hợp kết quả lợi nhuận đạt so với kế hoạch đề ra thì sẽ thực hiện chi trả theo Quyết định phê duyệt quỹ lương của Hội đồng Quản trị Công ty).
- Tổng cộng: 1.536.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm ba mươi sáu triệu đồng).

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

5/ Thông qua Điều lệ Công ty sửa đổi và Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty của Công ty:

- Xem xét, thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty Cổ phần Thống Nhất gồm 21 Chương, 57 Điều được xây dựng theo Điều lệ mẫu tại Thông tư 95/2017/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 71/2017/NĐ-CP về Quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng.

- Xem xét, thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, gồm có 11 Chương, 49 Điều được xây dựng theo hướng dẫn tại Thông tư 95/2017/TT-BTC và cụ thể, chi tiết những điều khoản được quy định tại các văn bản pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty.

6/ Ủy quyền Hội đồng Quản trị Công ty thực hiện:

- Chọn một trong ba đơn vị: 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 kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.

- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2019 chủ động Quyết định mức chi tạm ứng cổ tức năm 2019 cho cổ đông Công ty nhưng không được vượt quá 30% như kế hoạch.

Trên đây là các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông Hội đồng Quản trị Công ty kính trình xin Đại hội cho ý kiến biểu quyết.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Sơn



Số: 25/BC-HĐQT

Tràng Bom, ngày 23 tháng 4 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2019**

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty

Căn cứ Điều lệ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2018, Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Thống Nhất xin báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và kế hoạch năm 2019 của Công ty cụ thể như sau:

**PHẦN 1
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018****1/ Thực hiện các chỉ tiêu cơ bản:**

Kết quả hoạt động kinh doanh 2018:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2017	Thực hiện 2018	So sánh với (%)	
					Kế hoạch	Năm 2017
1.	Tổng doanh thu	67.903	80.515	76.670	112,91	95,22
2.	Tổng chi phí	45.620	52.321	50.498	110,69	96,52
3.	Lợi nhuận trước thuế	22.283	28.195	26.171	117,45	92,82
4.	Thuế TNDN	2.166	2.472	3.103	143,26	125,53
5.	Lợi nhuận sau thuế	20.117	25.723	23.068	114,67	89,68
	Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang.			8.050		
	Tổng lợi nhuận chưa phân phối.			31.118		
6.	Phân phối cổ tức	16.400	16.400	24.600	150,00	150,00
7.	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ	20%	20%	30%	150,00	150,00

2/ Công tác đầu tư:

- Trong năm 2018 Công ty đã tập trung xây dựng Khu Trung tâm Dịch vụ

KCN, đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng – giai đoạn 1 với diện tích 14,34 ha, gồm các hạng mục: San nền, đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước – PCCC, thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng, thông tin liên lạc. Dự án KCN Bàu Xéo trong năm 2018 do vướng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nên chủ yếu hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng đã được thực hiện từ năm 2017.

- Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2018 đạt 43,08% so với nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 87,01 tỷ đồng/201,96 tỷ đồng.

- Lũy kế đến ngày 31/12/2018, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 409,06 tỷ đồng so với tổng mức đầu tư được duyệt là 673,69 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 60,72%, tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu TTDV là 210,74 tỷ so với tổng mức đầu tư được duyệt là 654,98 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 32,17%.

3/ Công tác chủ yếu khác:

- Tập trung thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết giai đoạn 1 của dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN nhằm đủ điều kiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho khách hàng.

- Hoàn tất việc thanh lý cây cao su giai đoạn 2 (17ha) và làm việc với Cục thuế tỉnh Đồng Nai hướng dẫn để ghi nhận kinh phí bồi thường cây cao su của dự án Khu Trung tâm Dịch vụ.

- Lập thủ tục đề nghị Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương cho phép mở rộng KCN Bàu Xéo, hiện Ủy ban Nhân dân tỉnh đang xây dựng đề án chung cho toàn tỉnh trình Thủ tướng Chính phủ xem xét phê duyệt.

- Tiếp và làm việc với Đoàn Thanh tra Tổng Cục Quản lý Đất đai thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai trong quản lý, sử dụng đất tại KCN Bàu Xéo.

- Tập trung làm tốt công tác bảo vệ môi trường KCN trong năm không để xảy ra sự cố về môi trường.

- Phối hợp cùng Hội đồng bồi thường huyện Trảng Bom thực hiện công tác bồi thường, trong năm thu hồi được thêm 2,2ha, hiện còn khoảng 19ha chưa hoàn tất công tác bồi thường.

- Thường xuyên theo dõi diễn biến thị trường giá cổ phiếu của Công ty đồng thời làm tốt công tác công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật. Trong năm 2018, tổng số lượng cổ phiếu BAX giao dịch trên sàn khoảng 189.222 cổ phiếu với giá cao nhất là 30.200 đồng/cổ phiếu, giá thấp nhất là 20.098 đồng/cổ phiếu.

PHẦN 2

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

1/ Kế hoạch các chỉ tiêu cơ bản: (Chi tiết phụ lục 1 kèm theo)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2019	Thực hiện 2018	Tỷ lệ %
I/	Doanh thu	201.969	76.670	263,43
II/	Chi phí	104.658	50.498	207,25
III/	Lợi nhuận trước thuế	97.311	26.171	371,83
IV/	Thuế TNDN	17.458	3.103	562,62
V/	Lợi nhuận sau thuế	79.852	23.068	346,16
VI/	Dự kiến phân bổ lợi nhuận			
1.	Quỹ đầu tư phát triển (05%)	3.992	1.153	346,23
2.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.225	2.225	100,00
3.	Thưởng cho HĐQT&BKS (02%)	1.597	461	346,42
4.	Thưởng cho Ban Điều hành (0,5%)	399	115	346,96
5.	Dự kiến cổ tức	30%	30%	100,00

2/ Kế hoạch đầu tư:

- Việc triển khai đầu tư xây dựng được thực hiện trên cơ sở tiếp tục hoàn thiện các công trình dở dang của năm 2018 chuyển sang với giá trị 34,11 tỷ đồng và từng bước đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Đồng thời tập trung đầu tư hoàn thiện hạ tầng dự án Khu Trung tâm Dịch vụ với tổng giá trị 252,36 tỷ đồng. Đối với hạng mục đầu tư xây dựng nhà ở liên kế, biệt thự tiếp giáp các trục đường quy định phải xây nhà để bán khi có khách hàng cam kết mua nhà, với hạng mục này Công ty sẽ cân đối vốn từ nguồn thu của khách hàng.

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2019 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 2 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 từ khách hàng đảm bảo cho nhu cầu đầu tư năm 2019 (Chi tiết phụ lục 3 kèm theo).

3/ Giải pháp thực hiện:

- Tập trung hoàn thiện hạ tầng và các thủ tục pháp lý cần thiết đối với giai đoạn 2 của dự án Khu Trung tâm Dịch vụ đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng cho khách hàng và thực hiện các thủ tục đầu tư đối với các dự án thành phần (nhà ở công nhân, y tế, văn hoá, giáo dục) của Khu Trung tâm Dịch vụ theo đúng quy định.

- Rà soát, sắp xếp, cơ cấu lại các phòng ban Công ty theo hướng tinh gọn, hiệu quả nhằm nâng cao trách nhiệm trong thực hiện nhiệm vụ được giao.

- Làm tốt công tác bảo vệ môi trường, kiểm soát chặt việc xả thải của các doanh nghiệp trong KCN.

- Xử lý dứt điểm các kiến nghị của Thanh tra Tổng cục Quản lý đất đai đảm bảo đúng quy định của Pháp luật.

4/ Kiến nghị:

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2014 và Điều lệ Công ty Cổ phần Thống Nhất, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định, lựa chọn và thông qua các vấn đề sau:

4.1/ Thông qua báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Thống Nhất do Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán (đính kèm theo tài liệu Đại hội và công bố trên website của Công ty).

4.2/ Phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2018:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển : 1.153.417.245 đồng.
- Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi : 2.225.956.422 đồng.
- Trích thưởng cho HĐQT & BKS : 461.366.898 đồng.
- Trích thưởng cho Ban Điều hành : 115.341.725 đồng.
- Trả cổ tức năm 2018 tỷ lệ 30% : 24.600.000.000 đồng (từ nguồn lợi nhuận năm 2018 và lợi nhuận của những năm trước giữ lại).
- Lợi nhuận còn lại chưa chia : 2.562.511.720 đồng.

4.3/ Chế độ thù lao của các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc Công ty năm 2019 cụ thể như sau:

- Thù lao HĐQT (06 thành viên): 720.000.000 đồng.
- Thù lao Ban Kiểm soát (03 thành viên): 288.000.000 đồng.
- Tiền lương Tổng Giám đốc: 528.000.000 đồng (Trong trường hợp kết quả

lợi nhuận đạt so với kế hoạch đề ra thì sẽ thực hiện chi trả theo Quyết định phê duyệt quỹ lương của Hội đồng Quản trị Công ty).

- Tổng cộng: 1.536.000.000 đồng (*Một tỷ, năm trăm ba mươi sáu triệu đồng*).

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

4.4/ Ủy quyền HĐQT Công ty thực hiện một số nhiệm vụ sau:

- Chọn một trong ba đơn vị: Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC; Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C; Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.

- Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2019 chủ động Quyết định mức chi tạm ứng cổ tức năm 2019 cho cổ đông Công ty nhưng không được vượt quá 30% như kế hoạch.

Trên đây là kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018 và kế hoạch năm 2019 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. ĐTKD.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Sơn

PHỤ LỤC 01
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

(Đơn vị: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2018	Kế hoạch năm 2019	Tỷ lệ KH 2019 so TH 2018 (%)
I/	Tổng doanh thu	76.670.399.427	201.969.762.779	263,43
A/	Khu công nghiệp	68.369.463.986	80.428.362.779	117,64
1.	DT bán hàng và dịch vụ	68.369.463.986	71.933.648.134	105,21
	- Tiền thuê đất	3.667.662.488	4.082.549.038	111,31
	- Phí sử dụng hạ tầng	35.190.465.395	35.843.117.951	101,85
	- Phí quản lý	10.032.662.499	11.228.952.523	111,92
	- Cấp nước sạch	14.822.258.000	16.098.050.129	108,61
	- Xử lý nước thải	4.356.415.604	4.380.978.493	100,56
	- Cho thuê văn phòng	300.000.000	300.000.000	100,00
2.	Thu nhập khác (thu tài chính & thu khác)	8.300.935.441	8.494.714.645	102,33
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ KCN		121.541.400.000	
II/	Tổng chi phí	50.498.521.082	104.658.508.493	207,25
A/	KCN		51.802.736.886	
1.	Giá vốn bán hàng	31.917.730.842	33.467.290.141	104,85
	- Tiền thuê đất và hạ tầng	13.103.260.749	14.574.493.644	111,23
	- Giá vốn nước sạch	14.667.001.181	15.364.721.886	104,76
	- Giá vốn xử lý nước thải	4.147.468.912	3.528.074.610	85,07
2.	Chi phí tài chính	19.726.028	100.000.000	506,94
3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.472.093.413	18.235.446.746	98,72
4.	Chi phí khác	88.970.799		
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ		52.855.771.607	
	Giá vốn		52.855.771.607	
III/	Lợi nhuận trước thuế	26.171.878.345	97.311.254.286	371,82
-	<i>Lợi nhuận KCN và hoạt động khác.</i>	<i>26.171.878.345</i>	<i>28.625.625.892</i>	<i>109,38</i>
-	<i>Lợi nhuận TTDV.</i>		<i>68.685.628.393</i>	
IV/	Thuế TNDN	3.103.533.444	17.458.457.045	562,53
V/	Lợi nhuận sau thuế	23.068.344.901	79.852.797.241	346,16
VI/	Lợi nhuận giữ lại năm trước chuyển sang	8.050.249.109	2.562.511.720	31,83

VII/	Tổng lợi nhuận chưa phân phối	31.118.594.010	82.415.308.962	264,84
VIII/	Phân bổ lợi nhuận	28.556.082.290	32.814.916.215	114,91
1.	Quỹ Đầu tư phát triển	1.153.417.245	3.992.639.862	346,16
2.	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	2.225.956.422	2.225.956.422	100,00
3.	Thưởng HĐQT + BKS	461.366.898	1.597.055.945	346,16
4.	Ban điều hành	115.341.725	399.263.986	346,16
5.	Phân phối cổ tức	24.600.000.000	24.600.000.000	100,00
IX/	Lợi nhuận giữ lại	2.562.511.720	49.600.392.746	1935,62
X/	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ (82 tỷ)	30,00%	30,00%	100,00

PHỤ LỤC 02
CÂN ĐỐI NGUỒN ĐẦU TƯ NĂM 2019

Stt	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I/	NGUỒN THU	385.726.448.168	
1.	Tiền mặt và các khoản tương đương tiền	90.000.000.000	
2.	Thu tiền nộp lần đầu của các DN thuê lại đất	70.417.000.000	
3.	Thu tiền sử dụng hạ tầng, thuê đất, quản lý KCN	36.175.415.249	
4.	Thu tiền dự án Khu TTDV	160.558.650.000	
5.	Thu tiền bán nước sạch	15.972.231.435	
6.	Thu phí xử lý nước thải	3.808.436.839	
7.	Thu cho thuê nhà văn phòng	300.000.000	
8.	Thu hoạt động tài chính & thu khác	8.494.714.645	
II/	CÁC KHOẢN CHI	207.775.869.608	
1.	Thanh toán cho các công trình xây dựng chuyển tiếp của năm 2018.	34.117.115.005	
2.	Đầu tư theo kế hoạch XD CB năm 2019	111.930.511.361	
3.	Chi cổ tức năm 2018	24.600.000.000	
4.	Chi phí mua nước sạch	15.364.721.886	
5.	Chi phí xử lý nước thải	3.528.074.610	
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).	18.235.446.746	
III/	CÂN ĐỐI NGUỒN (I-II)	177.950.578.560	

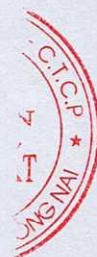
PHỤ LỤC 03
KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2019

(Đvt: đồng)

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị còn lại/ vốn đầu tư	Nguồn vốn thực hiện	
			Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
A/	CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP CÁC NĂM SANG 2019	34.117.115.005	34.117.115.005	
I/	KCN BÀU XÉO	16.111.355.594	16.111.355.594	
1.	Bồi thường theo p/án đã được duyệt	7.826.754.894	7.826.754.894	
2.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	591.183.700	591.183.700	
3.	Đường song hành bên phải QL1A (từ Cty Woosung đến đường số 9A): Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	1.460.000.000	1.460.000.000	
4.	Thi công san nền KCN Bàu Xéo 1 - GĐ 2 (Diện tích đất thu hồi 2,5 ha trong phương án bồi thường đợt 4)	564.000.000	564.000.000	
5.	Thảm bê tông nhựa lớp 2 một số tuyến đường (1A đoạn 1, 2A-đoạn 2, 3A - đoạn 1, 4A - đoạn 1,2)	3.532.480.000	3.532.480.000	
6.	Đảm bảo an toàn giao thông - giai đoạn 1	636.937.000	636.937.000	
7.	Sửa chữa Nhà văn phòng, trạm XLNT, trạm bơm, KCN	1.500.000.000	1.500.000.000	
II/	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	18.005.759.411	18.005.759.411	
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, bảo hành	4.549.759.411	4.549.759.411	
2.	San nền - giai đoạn 2	11.400.000.000	11.400.000.000	
3.	Xây lắp công viên CX2	810.000.000	810.000.000	
4.	Trồng cây xanh theo đường - giai đoạn 1	850.000.000	850.000.000	
5.	Trồng cây xanh cách ly - giai đoạn 1	396.000.000	396.000.000	
B/	C/TRÌNH TRIỂN KHAI 2019	286.630.511.361	111.930.511.361	174.700.000.000
I/	KCN BÀU XÉO	34.270.000.000	34.270.000.000	
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	600.000.000	600.000.000	
2.	Đền bù giải phóng mặt bằng	12.000.000.000	12.000.000.000	

3.	Thảm BTN lớp 2 các tuyến đường: 1A - đoạn 2; 4A - đoạn 1 (tt), đoạn 3, 6A, 7A, 8A (từ cọc H3-9A); 9A	13.030.000.000	13.030.000.000	
4.	Công trình đảm bảo an toàn giao thông – giai đoạn 2.	400.000.000	400.000.000	
5.	Đường song hành bên phải QL1A đoạn từ cổng Cty Woosung đến đường số 9A: Cây xanh	50.000.000	50.000.000	
6.	Đường số 8A-đoạn 1, 2 (từ cọc H3 đến ĐS 9A): Cây xanh	150.000.000	150.000.000	
7.	Đường số 8A-đoạn 1, 2 (từ cọc H3 đến ĐS 9A), 9A-đoạn 3: Cấp nước sạch	650.000.000	650.000.000	
8.	Tường rào KCN Bàu Xéo 1 - đoạn 3	800.000.000	800.000.000	
9.	Đường song hành bên phải QL1A đoạn từ cổng Cty Woosung đến đường số 9A: Chiều sáng	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	2.100.000.000	2.100.000.000	
11.	Trồng cây xanh tập trung phía Bắc KCN Bàu Xéo 1 - giai đoạn 1	1.900.000.000	1.900.000.000	
12.	Duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN, chăm sóc cây xanh, vệ sinh môi trường	2.200.000.000	2.200.000.000	
II.	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	252.360.511.361	77.660.511.361	174.700.000.000
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng	3.000.000.000	3.000.000.000	
2.	Đường N1, N2, N3, N4, D1, D2, D3, D4, D5, D6: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	14.255.667.743	14.255.667.743	
3.	Đường N5, N6, N7, N14, N15, D5, D11, D15, D16: Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải	12.836.051.116	12.836.051.116	
4.	Thoát nước mưa, nước thải từ khu TTDV về KCN Bàu Xéo, trạm bơm Nước thải	12.421.215.725	12.421.215.725	
5.	Cấp nước - giai đoạn 2	1.956.225.426	1.956.225.426	
6.	Điện trung thế - g/đoạn 2 (đường dây, trạm 5, 7), thiết bị trạm 5, 7; Điện hạ thế - giai đoạn 2 (trạm 5, 6, 7)	8.510.282.179	8.510.282.179	
7.	Chiếu sáng, thông tin liên lạc - giai đoạn 2	3.359.349.677	3.359.349.677	
8.	Cây xanh tập trung, cách ly, theo đường - giai đoạn 2	2.198.516.354	2.198.516.354	
9.	Công viên - CX3	2.218.072.692	2.218.072.692	
10.	Công viên - CX4	1.905.130.448	1.905.130.448	

11.	Xây dựng khu nhà chung cư cho công nhân: Hạ tầng, 2 block nhà chung cư	50.000.000.000	15.000.000.000	35.000.000.000
12.	Xây nhà thô giai đoạn 1.	66.900.000.000		66.900.000.000
13.	Xây nhà thô giai đoạn 2.	72.800.000.000		72.800.000.000
	TỔNG CỘNG	319.747.626.366	145.047.626.366	174.700.000.000



Trảng Bom, ngày 4 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

- 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 2018;
- Căn cứ báo cáo quyết toán tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Thống Nhất, Ban kiểm soát xin báo cáo kết quả thẩm định báo cáo tài chính năm 2018 tại Công ty như sau :

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2018

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

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 31/12/2018 như sau :

Đơn vị tính : đồng

Nội Dung	Doanh thu	Chi phí	Lợi nhuận	Tỉ suất LN/DT
1. Doanh thu bán hàng và CCDV	68.369.463.986	31.917.730.842	36.451.733.144	53,31%
2. Thu nhập hoạt động TC	4.536.118.068	19.726.028	4.516.392.040	99,56%
3. Thu nhập khác	3.764.817.373	88.970.799	3.675.846.574	97,64%
4. Chi phí quản lý DN		18.472.093.413		
Tổng cộng	76.670.399.427	50.498.521.082	26.171.878.345	34,14%

2. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2018:

Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2018 đã được Đại hội cổ đông thông qua, tình hình thực hiện kế hoạch năm 2018 tại Công ty như sau :

2.1 Doanh thu :

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	DT thực hiện Năm 2017	Kế hoạch DT Năm 2018	DT thực hiện Năm 2018	Tỉ lệ % so KH
DOANH THU :	80.515.279.000	67.903.364.053	76.670.399.427	112,91%
<i>Trong đó :</i>				
1. DT tiền thuê đất	9.791.314.526	3.759.228.980	3.667.662.488	97,56%
2. DT tiền hạ tầng	41.712.085.941	42.591.110.070	45.223.127.894	106,18%
3. Doanh thu bán nước sạch	11.330.731.500	11.399.731.500	14.822.258.000	130,02%
4. DT xử lý nước thải	4.623.740.661	3.441.336.892	4.356.415.604	126,59%
5. DT xử lý chất thải	3.072.917.000			0%
6. Cho thuê văn phòng	300.000.000	300.000.000	300.000.000	100,00%
7. Thu nhập hoạt động tài chính+khác	9.684.489.372	6.411.956.611	8.300.935.441	129,46%

Doanh thu thực hiện trong năm là 76,67 tỷ đồng vượt 12,91% so với kế hoạch, cụ thể như sau :

- Doanh thu cho thuê hạ tầng vượt 6,18% do thu hút thêm đầu tư mới với tổng diện tích 8,14 ha (kế hoạch đề ra 3-5ha).

- Bên cạnh nhu cầu sử dụng nước của các doanh nghiệp tăng, công tác kiểm tra, giám sát nhằm chống thất thoát trong cung cấp nước sạch, kiểm soát chặt chẽ hạn chế các doanh nghiệp sử dụng nước ngầm cùng với việc thường xuyên giám sát việc xả thải, kịp thời phát hiện và thu thêm phí xử lý nước thải vượt ngưỡng tiếp nhận của các Doanh nghiệp đã làm cho doanh thu về cấp nước sạch vượt 30,02%, doanh thu xử lý nước thải vượt 26,59%.

- Thu từ hoạt động tài chính tăng 12,22% do trong năm Công ty đã cân đối nguồn, giải ngân hợp lý và tập trung gửi có kỳ hạn ổn định tại các Ngân hàng Thương mại có uy tín, cộng thêm khoản lãi chậm nộp tiền thuê hạ tầng đã làm thu nhập khác tăng 29,46%.

2.2 Chi phí :

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	CP thực hiện năm 2017	Kế hoạch CP năm 2018	CP thực hiện Năm 2018	Tỉ lệ TH/KH
CHI PHÍ	52.320.533.126	45.620.108.368	50.498.521.082	110,69%
1. Chi phí bán hàng và CC DV	35.293.631.115	28.003.305.762	31.917.730.842	113,98%
2. Chi phí quản lý Công ty	16.959.400.903	17.616.802.606	18.472.093.413	104,85%
Trong đó:				
- Chi phí nhân viên Quản lý	8.180.660.712	9.132.498.777	8.586.944.553	
- Chi phí vật liệu quản lý	809.298.606	757.704.112	807.088.648	
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.960.401.123	1.525.978.548	1.525.978.550	
- Thuế, phí, lệ phí	218.922.247	218.922.247	160.158.274	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.147.850.272	2.300.923.455	2.420.571.471	
- Chi phí bằng tiền khác	3.642.267.943	3.680.775.467	4.971.351.917	
3. Chi phí tài chính	74.159	0	19.726.028	

Tổng chi phí thực hiện vượt 10,69% so với kế hoạch, nguyên nhân do giá vốn tăng tương ứng với doanh thu cung cấp nước sạch, xử lý nước thải. Tuy nhiên tỷ lệ tăng chi phí thấp hơn mức tăng doanh thu điều này đóng góp tích cực vào lợi nhuận kinh doanh của Công ty.

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 2017	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỉ lệ TH/KH
1. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	28.194.745.874	22.283.255.685	26.171.878.345	120,87%
2. LỢI NHUẬN SAU THUẾ	25.722.525.837	20.117.323.232	23.068.344.901	122,88%
3. PHÂN PHỐI LN NĂM NAY	25.722.525.837	20.117.323.232	23.068.344.901	122,88%

4. TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	9.322.525.837	3.717.323.232	3.956.082.290	106,42%
Trong đó :				
-Trích quỹ đầu tư phát triển	3.686.126.292	1.005.866.162	1.153.417.245	
-Trích quỹ khen thưởng- phúc lợi	2.785.256.295	2.711.457.070	2.802.665.045	
6. CHIA LÃI CỔ TỨC	16.400.000.000	16.400.000.000	16.400.000.000	
7. LỢI NHUẬN GIỮ LẠI			10.762.511.720	
- Năm trước chuyển sang			8.050.249.109	
- Năm 2018			2.712.262.611	
8. CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH				
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/DT	31,95%	29,63%	30,08%	
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL	31,36%	24,53%	28,13%	
-Dự kiến chia lãi cổ tức/vốn điều lệ (BQ)	20%	20%	30%	150%

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, lãi cổ tức/VĐL đều vượt.

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 31/12/2018 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 XD CB:

- Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN: Công ty đã tập trung đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng – giai đoạn 1 với diện tích 14,34 ha, gồm các hạng mục: san nền, đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước – PCCC, thoát nước mưa, thoát nước thải, chiếu sáng, thông tin liên lạc.

- Dự án KCN Bàu Xéo: do vướng công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nên chủ yếu hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng đã được thực hiện từ năm 2017.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2018 là 87,01 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 43,08% so với nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Lũy kế đến ngày 28/12/2018, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 409,06 tỷ đồng đạt tỷ lệ 60,72% so với tổng mức đầu tư được duyệt là 673,69 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường là 153,24 tỷ đồng). Tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 210,74 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 32,17% so với tổng mức đầu tư được duyệt là 654,98 tỷ (trong đó chi phí bồi thường và sử dụng đất 149,90 tỷ).

Qua kiểm tra giám sát các hồ sơ về đầu tư XD CB 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.

II. THẨM ĐỊNH KẾT QUẢ BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP NĂM 2018:

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. Trình Đại hội chấp thuận thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2018.

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 do HĐQT ban hành.

Trong năm, HĐQT Công ty ban hành các nghị quyết/quyết định đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông.

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 CBNV, từ đó đã đạt được những thành công nhất định trong năm qua.

+ Kiến nghị:

- Tiếp tục dự báo tình hình kinh tế trong năm 2019 và các năm sau để có kế hoạch đầu tư, kinh doanh phù hợp.

- Trong công tác đầu tư XD CB : Tuân thủ đúng trình tự, thủ tục để đảm bảo tính pháp lý trong đầu tư XD CB. Cần 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 nhà ở công nhân KCN.

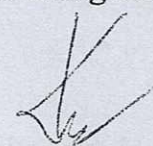
- Xây dựng chính sách phù hợp cho từng giai đoạn để thu hút thêm khách hàng thuê đất mới. Đồng thời lên phương án mở rộng các loại hình kinh doanh khi các nhà đầu tư có nhu cầu thuê đất.

- 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 2018 của Công ty. Xin báo cáo trước đại hội./.

TM BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Đào Sỹ Du