

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT NĂM BÁO CÁO: 2014

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: mã số doanh nghiệp 3600667859 (số ĐKKD cũ: 4703000095), do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24/02/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 09/07/2010.
- Vốn điều lệ: 82 tỷ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 972 tỷ
- Địa chỉ: Đường số 2A – KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại: (84-61) 392 4377
- Số fax: (84-61) 392 4692
- Website: www.bauxeo.com.vn
- Mã cổ phiếu (nếu có):

2. Quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty Cổ phần Thống Nhất được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000095 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/02/2004 với sự góp vốn của 03 cổ đông sáng lập: Tổng Công ty Tín nghĩa, Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai, Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam với vốn điều lệ đăng ký là 82 tỷ đồng, vốn điều lệ thực góp đến 31/12/2012 là 82 tỷ đồng.
- Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh sau:
 - + Đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 08 tháng 11 năm 2006 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3600667859 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 09 tháng 7 năm 2010 về việc bổ sung ngành nghề kinh doanh.
 - + Đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 06 tháng 3 năm 2007 về việc xác định tỷ lệ góp vốn của các cổ đông sáng lập.
- Ngoài ra, Công ty được Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 cho phép thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo với tổng diện tích đất theo quy hoạch là 499,8657 ha, vốn đầu tư thực hiện dự án trên 670 tỷ đồng.
- Tính đến thời điểm 31/12/2014, số dự án thực hiện thuê đất tại KCN Bàu Xéo là 27 dự án trong nước và nước ngoài đầu tư vào KCN, thu hút trên 558 triệu USD và 369 tỷ VND vốn đầu tư đăng ký và tỷ lệ lấp đầy đạt 87,36% diện tích đất công nghiệp cho thuê. Bên cạnh đó, Công ty cũng đang triển khai dự án khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo có diện tích 38,53 ha nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở, mua sắm và vui chơi giải trí cho công nhân KCN cũng như khu vực lân cận.

Các sự kiện khác:

- Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất (khu 2) 2.060.169,5 m² trong thời gian 07 năm kể từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2015 và Phần diện tích đất còn lại (999.698,50 m²), Công ty được miễn tiền thuê đất trong suốt thời gian thực hiện dự án vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh theo quyết định số 04/QĐ-CT ngày 31/12/2009 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

- Đối với diện tích đất 670.310,30 m² (khu 1) tọa lạc tại các xã Sông Trầu, xã Tây Hòa và thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Công ty được miễn tiền thuê đất đối với diện tích đất này trong thời gian XDDB và 07 năm kể từ ngày 01/06/2007 đến hết ngày 22/10/2017 theo Quyết định số 03/QĐ-CT ngày 17/12/2010 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai.

- Đối với diện tích đất 22.457,00 m² tọa lạc tại xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom để sử dụng vào mục đích xây dựng Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Bàu Xéo theo Hợp đồng thuê đất số 45/HĐTĐ ngày 19/7/2010. Công ty được miễn tiền thuê đất theo qui định vì đây là đất dùng cho hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- *Ngành nghề kinh doanh:*

- + Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp;
- + Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu dân cư, khu dịch vụ;
- + Xây dựng các hạng mục công trình trong khu công nghiệp, khu dân cư và khu dịch vụ;
- + Dịch vụ tư vấn đầu tư và các dịch vụ kinh doanh khác phục vụ khách hàng đầu tư; Kinh doanh nước sạch.
- + Hoạt động phân loại, thu gom, vận chuyển, lưu giữ chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại.

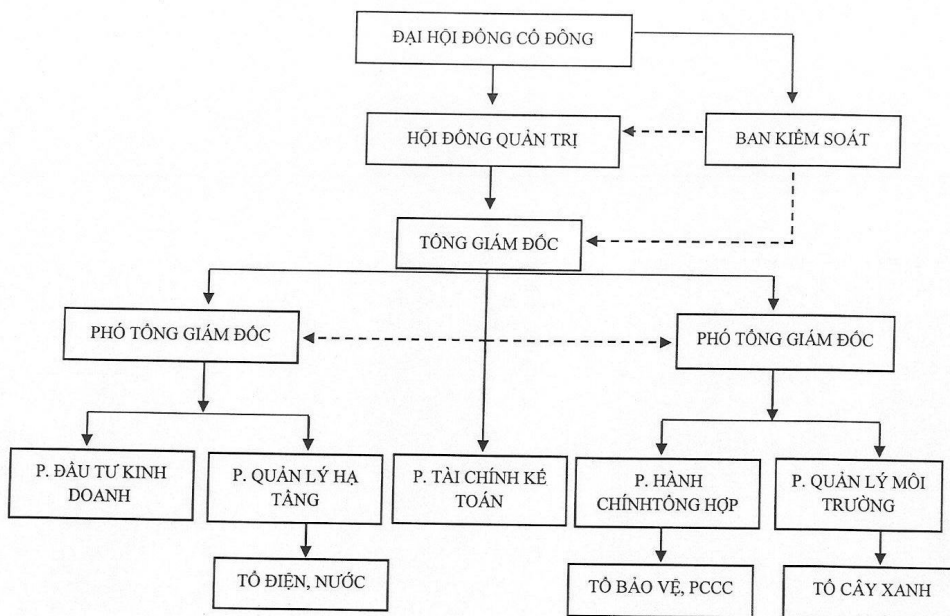
- *Địa bàn kinh doanh:* KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

- *Mô hình quản trị:*

Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành đứng đầu là Tổng Giám đốc.

- Cơ cấu bộ máy quản lý.



+ Đại hội đồng cổ đông:

Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông quyết định cơ cấu tổ chức, thời hạn hoạt động, giải thể Công ty, quyết định các kế hoạch đầu tư dài hạn và chiến lược phát triển, cơ cấu vốn, bổ nhiệm hội đồng quản trị...

+ Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định những vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của Đại hội đồng cổ đông.

+ Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Vai trò là thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của công ty nhằm đảm bảo các quyền lợi của cổ đông.

+ Ban điều hành:

Ban điều hành gồm Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Ban điều hành có nhiệm vụ tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Điều lệ Công ty và Luật Doanh Nghiệp

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

5. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Kiểm soát chặt chẽ công tác đầu tư, bảo đảm việc đầu tư sớm mang lại hiệu quả cho Công ty, đồng thời phải tiếp tục đầu tư các hạng mục hạ tầng của KCN theo cam kết với các cơ quan quản lý Nhà nước. Trong năm 2015 tập trung đầu tư một số hạng mục hạ tầng sau:

1.- Lĩnh vực đầu tư xây dựng:

Stt	Hạng mục công trình	Tỷ lệ hoàn thành (%)	Giá trị hoàn thành (đồng)	Nguồn vốn thực hiện (đồng)	
				Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
I/	Công trình chuyển tiếp của năm 2014.		7.431.219.314	7.431.219.314	
1.	Xe PCCC phục vụ KCN	100%	1.928.500.000	1.928.500.000	
2.	San nền KCN giai đoạn 2	100%	268.800.000	268.800.000	
3.	Hệ thống thoát nước mưa đường số 8A-đoạn 2 (từ đường 9A đến 5A).	100%	818.000.000	818.000.000	
4.	Đường số 9A-đoạn 2,3 (từ đường số 4 A đến đường số 8A)	100%	3.290.000.000	3.290.000.000	
5.	Chi phí tư vấn, thiết kế, thẩm tra, giám sát và bảo hành.	100%	847.919.314	847.919.314	
6.	Tư vấn lập dự án thiết kế Khu TTDV	100%	278.000.000.	278.000.000	
II/	Kế hoạch XDCB năm 2015.		162.378.619.042	129.338.619.042	33.040.000.000
A/	KCN Bàu Xéo		60.815.790.242	60.815.790.242	
1.	Bồi thường GPMB.	100%	7.200.000.000	7.200.000.000	
2.	Tư vấn đầu tư xây dựng	100%	650.000.000	650.000.000	
3.	Chiếu sáng cây xanh đường 6A - đoạn 1 (từ 1A đến VietHsiang), 9A- đoạn 2,3 (từ 4A-8A)	100%	920.000.000	920.000.000	
4.	Xây hàng rào bảo vệ KCN đoạn 1 dọc đường số 6A.	100%	1.935.971.956	1.935.971.956	
5.	Trạm bơm cấp nước KCN	100%	7.444.071.479	7.444.071.479	
6.	San nền KCN giai đoạn 3	100%	3.000.000.000	3.000.000.000	
7.	Đường số 6 A (từ VietHsiang đường 5A): giao thông, cây xanh, chiếu sáng	100%	12.850.000.000	12.850.000.000	
8.	Thoát nước thải 8A-đoạn 2	100%	1.031.451.914	1.031.451.914	

9.	Cấp nước sạch 8A - đoạn 2,9A- đoạn 3	100%	650.000.000	650.000.000	
10.	Đường số 8A-đoạn 2 giao thông, cây xanh, chiếu sáng.	100%	5.650.000.000	5.650.000.000	
11.	Thoát nước mưa đường số 6A - đoạn 2	100%	5.300.000.000	5.300.000.000	
12.	Đường 9A-đoạn 1 (từ đường song hành đến đường số 4A) (giao thông, cây xanh, chiếu sáng)	100%	4.160.000.000	4.160.000.000	
13.	Đường song hành bên phải QL1A đoạn từ Cty Qoosung đến đường số 9A (giao thông, thoát nước, cây xanh, chiếu sáng)	100%	5.715.000.000	5.715.000.000	
14.	Sửa chữa nhà văn phòng	100%	809.294.893	809.294.893	
15.	Thảm nhựa lớp 2 đường song hành (đoạn từ đường 3A – 1A)	100%	3.500.000.000	3.500.000.000	
B/	Khu TTDV KCN Bàu Xéo		100.362.828.800	67.322.828.800	33.040.000.000
1.	Bồi thường thanh lý cây cao su – giai đoạn 2 (17,5 ha).	100%	11.533.550.000	11.533.550.000	
2.	Tư vấn đầu tư xây dựng.	100%	600.000.000	600.000.000	
3.	San nền giai đoạn 2.	50%	2.875.000.000	2.875.000.000	
4.	Đường D7	100%	8.048.000.000	8.048.000.000	
5.	Đường N8	100%	12.072.000.000	12.072.000.000	
6.	Hạ tầng khu nhà ở liên kế, biệt thự	50%	20.000.000.000	6.000.000.000	14.000.000.000
7.	Xây dựng nhà chung cư cho công nhân (112 căn)	50%	27.200.000.000	8.160.000.000	19.040.000.000
8.	Xây dựng 02 nhà liên kế mẫu	100%	3.000.000.000	3.000.000.000	
9.	Nộp tiền sử dụng đất còn lại	25%	15.034.278.800	15.034.278.800	
C/	Phục vụ công tác quản lý		1.200.000.000	1.200.000.000	
1.	Đầu tư mới xe ô tô phục vụ công tác	100%	1.200.000.000	1.200.000.000	
TỔNG CỘNG (I+II)			169.809.838.356	136.769.838.356	33.040.000.000

Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình XDCB năm 2015 sẽ được tính toán cụ thể phù hợp với diễn biến của thị trường, riêng đối với Khu Trung tâm dịch vụ sẽ tiến hành triển khai xây dựng giai đoạn 1 với các hạ tầng thiết yếu nhằm đủ điều kiện chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp khi thị trường bắt đầu sản có dấu hiệu hồi phục và hoàn tất thủ tục về đất đai.

2/ Lĩnh vực kinh doanh:

- Làm tốt công tác vận động thu hút đầu tư, phấn đấu năm 2015 cho thuê được 03 - 05 ha, hoàn tất các thủ tục pháp lý và xây dựng một số hạng mục hạ tầng đưa vào kinh doanh Khu TTDV KCN Bàu Xéo nhằm sớm thu hồi vốn đầu tư.

Báo cáo thường niên Công ty cổ phần Thống Nhất Năm 2014

- Tiếp tục đàm phán ký kết phụ lục hợp đồng xử lý nước thải với các DN còn lại theo hướng tính chi phí xử lý theo mức độ ô nhiễm của toàn bộ các chi tiêu nước thải.

- Ký kết hợp đồng cung cấp nước sạch và xử lý nước thải với Công ty TNHH An Thái Nguyên và Công ty TNHH Hyundai Tech Vina.

Ngoài vốn tự có, tranh thủ các nguồn để đảm bảo cho nhu cầu đầu tư năm 2015, dự kiến nguồn trong năm như sau:

Stt	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
I/	NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ:	237.815.017.973	
1.	Tiền mặt và các khoản tương đương tiền	121.824.531.423	
2.	Thu tiền nộp lần đầu của Công ty TNHH Hyundai Tech Vina và Công ty TNHH Buwon Vina	10.864.224.000	
3.	Thu vốn huy động ứng trước của khách hàng	33.040.000.000	
4.	Thu tiền thuê đất	3.788.892.643	
5.	Thu tiền sử dụng hạ tầng	26.075.563.042	
6.	Thu phí quản lý	12.410.272.696	
7.	Thu tiền bán nước sạch	15.886.420.850	
8.	Thu hồi tạm ứng tuyến ống cấp nước sạch	1.431.939.668	
9.	Thu phí xử lý nước thải	5.041.554.616	
10.	Thu phí xử lý chất thải	2.000.000.000	
11.	Thu cho thuê nhà văn phòng	300.000.000	
12.	Thu hoạt động tài chính & thu khác	5.151.619.035	
II/	CÁC KHOẢN CHI:	225.745.888.538	
1.	Thanh toán cho các công trình xây dựng chuyển tiếp của năm 2014.	7.431.219.314	
2.	Đầu tư theo kế hoạch XD CB năm 2015	162.378.619.042	
3.	Chi cố tức năm 2014	18.040.000.000	
4.	Chi trả gốc, lãi vay Quỹ BVMT, phí bảo lãnh	2.736.754.837	
5.	Chi phí mua nước sạch	14.370.994.444	
6.	Chi phí xử lý nước thải	4.280.565.240	
7.	Chi xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại	1.840.000.000	
8.	Chi hoạt động thường xuyên (chi phí quản lý, quan trắc môi trường, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng & cây xanh, sửa chữa nhỏ).	14.667.735.661	
III/	CÂN ĐỐI NGUỒN (I-II)	12.069.129.435	

*** Kế hoạch kinh doanh năm 2015:**

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Giá trị	Ghi chú
I/	DOANH THU	Đồng	70.654.322.882	
II/	CHI PHÍ	"	46.137.422.811	
III/	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	"	24.516.900.071	
IV/	THUẾ TNDN PHẢI NỘP	"	3.376.359.530	
V/	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	"	21.140.540.541	
VI/	PHÂN BỐ LỢI NHUẬN	"	21.140.540.541	
1.	Quỹ đầu tư phát triển (5%)	"	1.057.027.027	
2.	- Quỹ khen thưởng phúc lợi (3 tháng lương).	"	1.515.000.000	
	- Thương HĐQT & BKS (2% lợi nhuận sau thuế)	"	422.810.811	
	- Thương Ban Điều hành (0.5% lợi nhuận sau thuế)	"	105.702.703	
VII/	Chia cổ tức (sau khi lập các quỹ)	"	18.040.000.000	
VIII/	Tỷ suất cổ tức/Vốn điều lệ	"	22,00%	

3/ Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất:

Tiếp tục phối hợp với các Sở ngành, chính quyền địa phương các cấp trong việc giải phóng mặt bằng để thu hồi 20 ha đất còn lại thuộc các phương án bồi thường.

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.

- Kiện toàn bộ máy tổ chức, thực hiện tuyển dụng, đề bạt, bổ nhiệm, luân chuyển cán bộ theo yêu cầu công việc nhằm hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

5/ Một số công tác liên quan:

- Đàm phán ký kết hợp đồng thu gom chất thải rắn, chất thải nguy hại với các doanh nghiệp còn lại nhằm thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường tại KCN.

- Thực hiện công tác đo vẽ đối với diện tích đã hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng tại KCN Bàu Xéo 1 để lập thủ tục thuê đất với Nhà nước theo đúng quy định.

- Thực hiện việc điều chỉnh quyết định giao đất của Khu Trung tâm dịch vụ.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Triển khai dự án khu TTDV KCN Bàu Xéo.

+ Xây dựng Nhà xưởng cho các nhà đầu tư có nhu cầu thuê lại.

- Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

+ Công ty đã xây dựng và đưa vào hoạt động Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Bàu Xéo giai đoạn 1 công suất 4.000m³/ngày đêm.

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

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

6. Các rủi ro:

- Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng mặc dù Công ty thường xuyên kiến nghị các cấp chính quyền và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Trảng Bom đẩy nhanh công tác này bàn giao đất cho Công ty. Tuy nhiên đối với diện tích đất còn lại khoảng (20 ha) gặp nhiều khó khăn do các hộ dân chưa đồng tình về giá đất và tài sản trên đất theo các phương án bồi thường của địa phương, sự việc kéo dài ảnh hưởng đến công tác thu hồi đất, bàn giao mặt bằng cho nhà đầu tư triển khai thực hiện dự án, còn 54/170 hộ dân vẫn chưa nhận tiền bồi thường, về phía địa phương vẫn chưa có hướng xử lý giải quyết cụ thể.

- Còn một số doanh nghiệp trong KCN sử dụng các nguồn nước mặt và nước ngầm làm ảnh hưởng đến doanh thu cung cấp nước sạch của Công ty trong năm 2014 và các năm tiếp theo.

II. Tình hình hoạt động trong năm:

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

1/ Lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản:

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và chỉ đạo của Hội đồng Quản trị năm 2014, trong điều kiện kinh tế khó khăn chỉ tập trung đầu tư cho một số hạng mục hạ tầng chủ yếu mang tính cấp bách, cần thiết, phục vụ ngay cho hoạt động kinh doanh và bảo vệ môi trường của KCN, cụ thể như sau:

1.1/ Các công trình xây dựng hoàn thành bao gồm:

- Đường số 1A – đoạn 2 (từ đường số 4A đến đường số 6A): cây xanh, chiếu sáng với giá trị 0,28 tỷ đồng;

- Nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN - giai đoạn 1, công suất 4.000 m³/ngày – đêm;

- Rà, phá bom mìn KCN Bàu Xéo 1 – giai đoạn 2 với giá trị 0,27 tỷ đồng;

- Đường số 6A – đoạn 1 (từ đường số 1A đến Công ty TNHH Viet Hsiang): phần đường giao thông với giá trị 2,49 tỷ đồng.

1.2/ Các công trình dở dang (tính đến ngày 31/12/2014):

- Đường số 9A – đoạn 2, đoạn 3 (từ đường số 4A đến đường số 8A): phần đường giao thông và thoát nước mưa thực hiện 1,27 tỷ đồng/ 4,56 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 28%;

- Thoát nước mưa đường số 8A – đoạn 2 (từ đường số 5A đến đường số 9A) thực hiện 2,45 tỷ đồng/3,27 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 75%;

- San nền KCN Bàu Xéo 1 – giai đoạn 2 (từ đường số 5A đến ranh phía đông KCN trừ phần đất Công ty TNHH Hua Chi VN, Trạm XLNT, Trạm điện, diện tích phần đảo cây xanh tập trung) thực hiện 3,09 tỷ đồng/3,36 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 92%;

- Xây lắp 3 giếng khoan và thiết bị thuộc công trình khai thác nước dưới đất KCN thực hiện 0,8 tỷ đồng/0,89 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 90%.

1.3/ Các công trình đang thực hiện thủ tục đấu thầu:

- Xây dựng hàng rào – đoạn 1 (dọc đường số 6A);

1.4/ Các công trình đang lập hồ sơ thiết kế:

- Điều chỉnh hồ sơ thiết kế Trạm bơm tăng áp.

- Điều chỉnh hồ sơ thiết kế hệ thống thoát nước mưa đường số 3A – đoạn 2, 6A – đoạn 2, 8A – đoạn 1 thuộc hạng mục mạng lưới thoát nước mưa KCN Bàu Xéo 1 – giai đoạn 2.

Năm 2014 trong lĩnh vực đầu tư XDCB, chủ yếu là hoàn thiện các hạng mục hạ tầng đã được triển khai thực hiện từ các năm trước, các hạng mục hạ tầng phục vụ các nhà đầu tư đang thuê đất và triển khai thực hiện Khu Trung tâm dịch vụ, tuy nhiên do tình hình thị trường bất động sản chưa có tín hiệu khả quan, vì vậy Công ty chỉ tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý của Khu Trung tâm dịch vụ. Khối lượng xây dựng trong năm 2014 chỉ thực hiện đạt 16,55 % so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông với giá trị tương ứng 21,62 tỷ đồng.

2/ Lĩnh vực kinh doanh:

2.1/ Một số kết quả đạt được:

- Trong công tác vận động và thu hút đầu tư: Công ty đã tiếp đón nhiều nhà đầu tư đến từ các quốc gia: Mỹ, Hàn Quốc, Đài Loan, Nhật Bản, Việt Nam... để tìm hiểu và xin thuê lại đất và trong năm Công ty đã cho thuê được 06 ha so kế hoạch theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2014 từ 03-05ha.

- Ký kết hợp đồng cung cấp nước sạch và xử lý nước thải với Công ty TNHH Buwon Vina và Công ty TNHH Jooco Dona.

2.2/ Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014 (Tình hình thực hiện so với kế hoạch):

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ (%)
I.	DOANH THU	Đồng	56.274.686.124	70.162.942.139	124,68
II.	CHI PHÍ	"	35.762.126.505	41.782.307.418	116,83
III.	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	"	20.512.559.618	28.380.634.721	138,36
IV.	CÁC KHOẢN THUẾ PHẢI NỘP	"	3.076.883.943	3.787.208.703	123,09
V.	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	"	17.435.675.675	24.593.426.018	141,05
VI.	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN BỐ	"		3.206.790.888	
VII.	PHÂN BỐ LỢI NHUẬN	"	17.435.675.675	24.593.426.018	

1.	Quỹ đầu tư phát triển	"	871.783.784	1.229.671.301	
2.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	"	1.368.000.000	1.502.128.179	
3.	Thưởng cho HĐQT & BKS	"	348.713.514	491.868.520	
4.	Thưởng cho Ban Điều hành	"	87.178.378	122.967.130	
5.	Lợi nhuận còn lại	"		3.206.790.888	
VIII.	Phân phối cổ tức	"	14.760.000.000	18.040.000.000	122,22
	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ (82 tỷ)		18,00%	22,00%	122,22

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

- Đến nay tổng diện tích đất đã bồi thường và giải phóng mặt bằng đạt gần 96% với tổng chi phí đã bồi thường lũy kế đến nay là 149,60 tỷ đồng. Với diện tích đất còn lại khoảng 20 ha, Công ty thường xuyên kiến nghị các cấp chính quyền địa phương tập trung thực hiện các thủ tục tiếp theo kể cả vận động và hỗ trợ thêm cho các hộ dân để bàn giao lại đất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện Công ty đang gặp rất nhiều khó khăn và về phía chính quyền địa phương vẫn chưa có hướng xử lý giải quyết cụ thể.

4/ Công tác niêm yết cổ phiếu:

Được sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thời gian qua Hội đồng Quản trị thường xuyên theo dõi, đánh giá tình hình nhằm tìm kiếm thời điểm thích hợp cho việc niêm yết cổ phiếu của Công ty lên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM. Tuy nhiên, thị giá cổ phiếu của nhiều doanh nghiệp cùng ngành nghề vẫn ở mức dưới giá trị sổ sách, có những doanh nghiệp có thị giá dưới cả mệnh giá vì vậy Công ty vẫn chưa tiến hành những bước tiếp theo của việc niêm yết.

Đồng thời, căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Thủ tướng Chính phủ v/v Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán thì điều kiện để niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh là doanh nghiệp có vốn điều lệ từ 120 tỷ đồng trở lên và tối thiểu 20% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty do ít nhất ba trăm (300) cổ đông không phải cổ đông lớn nắm giữ. Do đó, hiện nay Công ty chưa đủ điều kiện niêm yết cổ phiếu lên sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

5/ Công tác tổ chức:

5.1/ Hoạt động của các Đoàn thể :

Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn tạo điều kiện và hỗ trợ để các tổ chức chính trị, xã hội trong Công ty hoạt động theo điều lệ tổ chức và theo quy định của pháp luật.

- Chi Bộ hiện có 17 Đảng viên (03 Đảng viên dự bị) trực thuộc Đảng bộ Tổng Công ty Tín Nghĩa, đã đạt danh hiệu "trong sạch vững mạnh tiêu biểu" liên tục trong 5 năm liền (2010-2014). Năm 2014 có 03 Đảng viên đạt danh hiệu hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, 14 Đảng viên đạt danh hiệu hoàn thành tốt nhiệm vụ; Công đoàn cơ sở Công ty, Chi Đoàn Thanh niên Cộng sản HCM được tổ chức cấp trên xếp loại "vững mạnh" liên tục nhiều năm liền.

- Trong năm Công ty được Ủy ban Nhân dân tỉnh tặng bằng khen có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước.

5.2/ Lao động và tiền lương:

Tổng số lao động hiện có 53 người, cơ bản đáp ứng được nhu cầu công việc của Công ty, thu nhập bình quân năm 2014 là 7.500.000 đồng/người/tháng (không bao gồm Ban Điều hành).

6/ Một số công tác liên quan:

- Dự án khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo đã được UBND tỉnh điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư và phê duyệt dự án phát triển nhà ở.

- Hoàn tất việc xin cấp Giấy phép xả thải vào môi trường của KCN.

- Hoàn tất việc ký kết phụ lục hợp đồng thuê đất KCN Bàu Xéo 1 (diện tích 67 ha) đúng theo mức giá kiến nghị của Công ty đồng thời ký kết phụ lục hợp đồng thuê đất KCN Bàu Xéo 2 (diện tích 305 ha) theo hướng tăng 15% so với chu kỳ trước đó.

- Ủy ban Nhân dân tỉnh đã chấp thuận cho Công ty khoan thăm dò khai thác nước dưới đất, hiện đang hoàn tất thủ tục xin Giấy phép khai thác.

- Được tổ chức BUREAU VERITAS của Vương quốc Anh hoàn tất tái đánh giá cấp giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001: 2008 và có hiệu lực đến ngày 17/11/2017.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách Ban điều hành:

1. Ông: Nguyễn Hoàng Dũng: Tổng giám đốc

+ Sinh ngày: 05/01/1971

+ Số CMND: 270993062 cấp ngày: 06/4/2005

+ Quê quán: Long An

+ Nơi ở hiện nay: 350 – KP3- P. Thống Nhất – Biên Hòa – Đồng Nai

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0,24%

2. Ông: Phan Văn Yên: P. Tổng giám đốc

+ Sinh ngày: 01/01/1957

+ Số CMND: 272222479 cấp ngày: 08/3/2008

+ Quê quán: Quảng Nam

+ Nơi ở hiện nay: 12/27 – KP5 – P. Thống Nhất – Biên Hòa – Đồng Nai

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

+ Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0,15%

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

+ Sinh ngày: 29/4/1973

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

Báo cáo thường niên Công ty cổ phần Thống Nhất Năm 2014

+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	3,73	11,89	
+ Hệ số thanh toán nhanh:	3,62	11,16	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	76,23%	72,88%	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	321%	268%	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	9,85%	12,68%	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	53,64%	39,73%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	22,28%	18,58%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	5,28%	5,04%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	63,05%	46,13%	

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

a) Cổ phần, cơ cấu cổ đông: đến ngày 31/12/2014

STT	Cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)		Tổng giá trị mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
		hạn chế chuyển nhượng	tự do chuyển nhượng		
01	Tổ chức Trong đó:		5.334.360	53.343.600.000	65,05%
	- Tổ chức trong nước - Tổ chức nước ngoài		5.334.360	53.343.600.000	65,05%
02	Cá nhân Trong đó:		2.865.640	28.656.400.000	34,95%
	- Cá nhân trong nước		2.587.240	25.872.400.000	31,55%
	- Cá nhân nước ngoài		278.400	2.784.000.000	3,40%
03	Cổ phiếu quỹ				

	Tổng cộng (172 cổ đông)		8.200.000	82.000.000.000	100%
--	----------------------------	--	-----------	----------------	------

- b) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: (không có).
c) Giao dịch cổ phiếu quỹ: (không có).
d) Các chứng khoán khác: (không có).

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc:

1. Báo cáo tình hình tài chính:

Theo số liệu báo cáo của Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn (A&C) thì kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm qua như sau:

+ Lợi nhuận trước thuế thực hiện: 28.380.634.721 đ/29.718.634.006 đ, giảm 4,50% so với thực hiện năm 2013 và vượt 38,36% so với kế hoạch năm 2014 (28.380.634.721 đ/20.512.559.618 đ)

+ Lợi nhuận sau thuế: 24.593.426.018 đ/25.283.627.708 đ giảm 2,73% so với thực hiện năm 2013 và vượt 41,05% so với kế hoạch năm 2014 (24.593.426.018 đ/17.435.675.676 đ)

Khả năng thanh toán:

Khả năng thanh toán hiện hành: 1,37 lần

Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn: 11,89 lần

Khả năng thanh toán nhanh: 5,92 lần

Tỷ suất sinh lời:

Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu:

Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần: 59,55%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần: 51,37%

Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản:

Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản: 4,98%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản: 4,30%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu: 15,85%

Giá trị tiền mặt trên sổ sách tại thời điểm 31/12 của năm báo cáo:

Tiền và tài sản tương đương tiền của Công ty tính đến ngày 31/12/2014 là: 121.824.531.423 đồng.

Những thay đổi về vốn cổ đông/vốn góp: (không có)

2. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

CHỈ TIÊU	DT thực hiện Năm 2013	Kế hoạch DT Năm 2014	DT thực hiện Năm 2014	Tỉ lệ % TH/2013	Tỉ lệ % TH/KH
DOANH THU:	63.548.623.135	56.274.686.124	70.162.942.139	110,41%	124,68%

<i>Trong đó :</i>					
1. DT tiền thuê đất	3.522.833.077	3.220.970.911	3.272.573.065	92,90%	101,6%
2. DT tiền hạ tầng	28.407.372.891	33.222.548.019	37.513.579.797	132,06%	112,92%
3. DT xử lý nước thải	4.650.963.149	4.107.823.593	5.234.168.027	112,54%	127,42%
4. DT xử lý chất thải	2.476.291.000	1.000.000.000	3.105.755.500	125,42%	310,58%
5. Doanh thu bán nước sạch	8.074.135.404	8.777.918.513	12.776.830.150	158,24%	145,56%
6. Thu nhập hoạt động tài chính + khác	16.417.027.614	5.945.425.088	8.260.035.600	50,31%	138,93%
CHI PHÍ	33.829.989.129	35.762.126.505	41.782.307.418	123,50%	116,83%
1. Chi phí bán hàng và CC DV	22.001.287.484	22.077.100.377	25.757.674.595	117,07%	116,66%
2. Chi phí quản lý Công ty	11.003.173.806	13.134.135.891	15.264.334.362	138,73%	116,21%
3. Chi phí khác	34.422.528	20.000.000	230.423.128		
4. Chi phí tài chính	791.105.311	530.890.237	529.875.333		
KẾT QUẢ KINH DOANH					
1. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	29.718.634.006	20.512.559.619	28.380.634.721	95,50%	138,36%
2. LỢI NHUẬN SAU THUẾ	25.283.627.708	17.435.675.676	24.593.426.018	97,27%	141,05%
3. LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI NĂM 2013 CHUYỂN SANG	2.250.000.000				
4. PHÂN PHỐI LN NĂM NAY	27.533.627.708	17.435.675.676	24.593.426.018	89,32%	141,05%
5. TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	11.133.627.708	2.675.675.675	3.346.635.130	30,06%	125,08%
<i>Trong đó :</i>					
-Trích dự phòng tài chính					
-Trích quỹ đầu tư phát triển	9.516.959.570	871.783.784	1.229.671.301		
-Trích quỹ khen thưởng- phúc lợi	1.616.668.138	1.803.891.892	2.116.963.829		
6. LỢI NHUẬN GIỮ LẠI			3.206.790.888		
7. CHIA LÃI CỔ TỨC	16.400.000.000	14.760.000.000	18.040.000.000	110%	122,22%
8. CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH					
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/ doanh thu	39,78%	30,98%	35,05%		
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	30,83%	21,26%	29,99%		
-Chia lãi cổ tức/vốn điều lệ	20%	18%	22%		

3. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Xây dựng nhà xưởng cho các nhà đầu tư có nhu cầu thuê lại.
- Vận động thu hút đầu tư hoặc đầu tư, hợp tác đầu tư triển khai Dự án khu trung tâm dịch vụ phục vụ KCN Bàu Xéo (38,5 ha).

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

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

Báo cáo thường niên Công ty cổ phần Thống Nhất Năm 2014

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

- Công tác đầu tư xây dựng cơ bản thực hiện đúng mục đích, chỉ đầu tư các công trình trọng điểm, cấp bách, hồ sơ thực hiện đúng trình tự, thủ tục phù hợp với quy định pháp luật hiện hành góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn của đơn vị;
- Trong công tác vận động thu hút đầu tư: Công ty đã tập trung quan tâm, chăm sóc khách hàng hiện hữu đã thu hút thêm được 06 ha đất vượt kế hoạch do Đại hội cổ đông đã đề ra.
- Kiểm soát chặt chẽ chi phí không để ảnh hưởng đến giá thành. Chi phí quản lý được thực hiện tiết kiệm, trong giới hạn được duyệt và có chuyển biến tốt hơn so với bình quân của 2013. Các khoản chi khác liên quan đến quyền và lợi ích của người lao động được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.
- Tích cực thu tiền phí sử dụng hạ tầng, phí quản lý và tiền thuê đất trong năm 2014 không để nợ đọng mặc dù trong điều kiện tình hình các doanh nghiệp đang gặp rất nhiều khó khăn, điều này sẽ góp phần hoàn thành kế hoạch kinh doanh trong năm 2014.
- Công tác bảo vệ môi trường có tiến triển tích cực trong đó chất lượng xử lý nước thải đầu ra tương đối ổn định so với quy chuẩn hiện hành. Công tác kiểm tra giám sát các hoạt động xả thải, xử lý chất thải rắn của các doanh nghiệp được thực hiện tốt, có sự phối hợp, điều tiết tốt với các nhà máy trong KCN.
- Công ty cũng đã hoàn thành vượt mức kế hoạch về lợi nhuận; các chỉ số tài chính như lợi nhuận/Doanh thu, lợi nhuận/Vốn điều lệ, lãi cổ tức/vốn điều lệ đều cao hơn so với kế hoạch đề ra

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty:

Ban Tổng giám đốc Công ty đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành và điều lệ Công ty.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:

Xác định năm 2015 tình hình kinh tế vẫn còn gặp nhiều khó khăn, một số chi phí dịch vụ mua ngoài có thể tăng như giá điện, nhiên liệu, vật liệu xây dựng... sẽ tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như các Doanh nghiệp thuê lại đất KCN. Trên cơ sở diễn biến của thị trường và căn cứ tình hình thực tiễn, một số giải pháp chủ yếu nhằm đảm bảo cho hoạt động đầu tư kinh doanh mà Công ty cần tập trung năm 2015, cụ thể như sau:

- Không ngừng nâng cao hiệu quả sử dụng vốn tại Công ty, trong quá trình quản lý phải xác định thời điểm triển khai đầu tư phù hợp, ưu tiên đầu tư các hạng mục trọng điểm, tiết kiệm, thận trọng nhằm sử dụng hiệu quả vốn đầu tư, ưu tiên cho các hạng mục mang lại nguồn thu từ doanh nghiệp thuê lại đất và công tác bảo vệ môi trường.
- Nghiêm chỉnh thực hiện công tác bảo vệ môi trường theo đúng quy định của pháp luật, kiểm soát chặt việc xả thải của các DN không để nước thải về Nhà máy XLNT vượt khả năng xử lý của Trạm, đảm bảo nước thải sau xử lý đạt chuẩn quy định trước khi thải ra môi trường. Thường xuyên kiểm tra hệ thống thu gom, nước thải, nước mưa của các DN

đảm bảo được tách riêng biệt không để xảy ra hiện tượng nước thải lẫn vào hệ thống thoát nước mưa và ngược lại.

- Làm tốt hơn nữa công tác vận động thu hút đầu tư, phát huy lợi thế so sánh, trong điều kiện khó khăn, linh hoạt về giá cho thuê đất nhằm thu hút được nhà đầu tư đến với KCN nhưng phải đảm bảo có lãi.

- Khẩn trương hoàn tất các thủ tục pháp lý chuẩn bị sẵn sàng các điều kiện cần thiết để tiến hành đầu tư xây dựng Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ KCN, rà soát lại dự án đầu tư, phương án kinh doanh, chỉ triển khai một số hạ tầng thiết yếu theo kế hoạch nhằm đủ điều kiện đưa Dự án vào kinh doanh theo quy định của pháp luật.

4. Quản trị công ty:

Hội đồng quản trị:

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ĐKKD	Ngày cấp CMND/ĐKKD	Nơi cấp CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Gh chú
1	Lê Văn Hùng		CT HĐQT	270137868	3/01/2000	CA Đồng Nai	Tổ 20, Khu phố 1, P. Xuân Thanh, TX Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai.	0	0%	
2	Lê Văn Liêm		Thành viên HĐQT	270159087	15/7/2004	CA Đồng Nai	Số 5, Đường 4A, Ấp Trung Tâm, Xuân Lập, Long Khánh, Đồng Nai	25.200	0,30%	
3	Lê Hữu Tịnh		Thành viên HĐQT	023418424	5/4/2005	TP. Hồ Chí Minh	45/99 Đường Nguyễn Văn Đậu, P6, Q.Bình Thạnh, TP.HCM	15.000	0,18%	
4	Lê Văn Danh		Thành viên HĐQT	362160827	1/9/2003	Cần Thơ	Tổng công ty Tín Nghĩa	0	0%	
5	Nguyễn Hoàng Dũng		Thành viên HĐQT	270993062	6/4/2005	Đồng Nai	350KP3, P. Thống Nhất, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	19.700	0,24%	
6	Nguyễn Văn Thạnh		Thành viên	270538324	9/10/2003	Đồng Nai	782 Ấp Suối Tre, Xã Suối tre, TX Long	15.000	0,18%	

Báo cáo thường niên Công ty cổ phần Thống Nhất Năm 2014

			HDQT				Khánh, Đồng Nai		
--	--	--	------	--	--	--	--------------------	--	--

Ban Kiểm soát:

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ĐKKD	Ngày cấp CMND/ĐKKD	Nơi cấp CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Đào Sĩ Du		Trưởng BKS	271220047	29/4/2004	Đồng Nai	Đ6, KP2, P. Xuân Bình, TX Long Khánh, Đồng Nai	10.000	0,12%	
2	Lê Minh Chương		Thành viên BKS	271452936	25/08/1999		Tô 14, KP 6, P. Tân Tiến, Tp. Biên Hoà, T. Đồng Nai	0	0%	
3	Nguyễn Chí Hiếu		Thành viên BKS	271084687	20/6/2009	Đồng Nai	Tổng công ty Cao su Đồng Nai	0	0%	

Ban Tổng Giám đốc:

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Tài khoản giao dịch chứng khoán (nếu có)	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ĐKKD	Ngày cấp CMND/ĐKKD	Nơi cấp CMND/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Nguyễn Hoàng Dũng		Tổng giám đốc	270993062	6/4/2005	Đồng Nai	350KP3, P. Thống Nhất, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	19.700	0,24%	
2	Phan Văn Yên		Phó Tổng Giám Đốc	272222479	8/3/2008	Đồng Nai	12/27 KP5, P. Thống Nhất, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	12.400	0,15%	
3	Trần Hữu Trung		Phó Tổng Giám Đốc	272224875	21/4/2008	Đồng Nai	P503A, Chung cư Thanh Bình, Biên Hòa, Đồng Nai	0	0%	

Báo cáo thường niên Công ty cổ phần Thống Nhất Năm 2014

