

CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT

Địa chỉ: KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 061.3924377 Fax: 061.3924692

Email: info@bauxeo.com.vn, website: bauxeo.com.vn

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010

I. Lịch sử hoạt động của Công ty

1. Những sự kiện quan trọng:

Công ty cổ phần Thống Nhất hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000095 ngày 24 tháng 02 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

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 đã được Ban Quản lý các Khu Công nghiệp tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000042 ngày 29 tháng 12 năm 2006 về việc đăng ký thực hiện Dự án đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Bàu Xéo và Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ nhất ngày 29 tháng 8 năm 2007 về việc thay đổi thời gian được hưởng ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp.

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 XDCB 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.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010: 82.000.000.000 VND

Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Khu Công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại : (061) 3.924.690
Fax : (061) 3.924.692
Mã số thuế : 3600667859

2. Quá trình phát triển:

+ 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.

+ Tình hình hoạt động:

1/ Lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản:

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, trong năm 2010 Công ty đã thực hiện một số hạng mục hạ tầng chủ yếu của KCN, cụ thể như sau:

1.1/ Thực hiện hoàn tất các công trình xây dựng với tổng giá trị là 93,30 tỷ đồng, trong đó năm 2010 là 50,04 tỷ đồng, bao gồm:

- . Đường và hệ thống chiếu sáng đường song hành bên phải QL 1A;
- . Nút giao thông số 6 đầu nối QL 1A;
- . Hệ thống thoát nước mưa, nước thải - giai đoạn 1 gồm: đường số 1A; 3A đoạn 1 (từ đường số 4 đến đường số 6), 4A, 5A, 6A, 9A đoạn 1 (từ đường số 2 đến đường số 6);
- . Nhà máy xử lý nước thải tập trung (đang trong giai đoạn vận hành chạy thử)

1.2/ Các công trình đang thực hiện dở dang với giá trị 14,49 tỷ đồng, bao gồm:

- . Tuyến thoát nước từ KCN ra đến Sông Thao (giai đoạn 1) đạt 85%;
- . Hệ thống chiếu sáng đường số 3A, 4A - đoạn 2, 5A đạt 95%;
- . Đường số 3A đạt 95%;
- . Đường số 4A - đoạn 2, 5A đạt 75%;
- . Trồng cây xanh giai đoạn 1 đạt 90%;
- . Lắp đặt hệ thống quan trắc tự động Nhà máy XLNT 10%;

1.3/ Các công trình đang thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư:

- . Bãi đậu xe;
- . Nhà xưởng cho thuê;
- . Trạm trung chuyển rác;
- . Tuyến thoát nước ra Sông Thao- giai đoạn 2;
- . Đường song hành bên trái Quốc lộ 1A.,
- . Công thoát nước băng đường Quốc lộ 1A;
- . Hạ tầng Khu TTDV phục vụ KCN..

2/ Lĩnh vực kinh doanh:

- Trong công tác vận động và thu hút đầu tư, Công ty đã tiếp xúc với 10 nhà đầu tư, trong đó 05 nhà đầu tư trong nước và 05 nhà đầu tư nước ngoài đến từ các quốc gia: Đài loan, Thụy sĩ, Malaysia, Đức và Pháp đến tìm hiểu thông tin và có nhu cầu xin thuê lại đất với tổng diện tích 31 ha, tuy nhiên do ảnh hưởng cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu, việc thu hút đầu tư hạn chế nên trong năm 2010 Công ty chỉ ký được 01 hợp đồng cho thuê với diện tích 8.174 m² đất.

- Xác định việc ký kết hợp đồng sử dụng hạ tầng với các doanh nghiệp thuê đất trực tiếp của tỉnh trước đây là nhiệm vụ trọng tâm có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, Công ty đã và đang tập trung đàm phán quyết liệt với các doanh nghiệp này, nhưng hiện nay các Doanh nghiệp vẫn chưa thống nhất được mức phí phải nộp, dự kiến 1,58 USD/m²/năm.

- Trong năm 2010, Cục Thuế tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận miễn tiền thuê đất KCN Bàu Xéo 1 (67ha) với số tiền là 4,3 tỷ đồng, trong đó miễn trong thời gian XDDB 1,4 tỷ đồng và miễn trong thời gian kinh doanh 2,9 tỷ đồng, thời gian được miễn đến năm 2017.

- Sau khi được UBCK Nhà nước chấp thuận chào bán 16,4 tỷ cổ phiếu ra công chúng đến nay vốn điều lệ thực hiện đạt 82 tỷ đồng so với vốn điều lệ đăng ký đạt 100%.

- Trước tình hình khó khăn, ngoài vốn hiện có, Công ty đã tranh thủ các nguồn vốn khác để đầu tư, trong đó vay từ Quỹ Bảo vệ Môi trường được 25 tỷ đồng, đã giải ngân được 19,5 tỷ với mức lãi suất ưu đãi là 5,4%/năm, thời gian ân hạn 07 năm.

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

- Diện tích đất đã bồi thường và thu hồi là 480 ha/500 ha đạt 96% trên tổng diện tích, còn lại 20 ha Công ty tiếp tục phối hợp với địa phương tập trung thực hiện các công tác xác minh nguồn gốc đất, lập phương án và trình phê duyệt theo quy định của pháp luật để thu hồi.

- Riêng tuyến thoát nước từ KCN ra Sông Thao đã có Quyết định phê duyệt phương án bồi thường và đã thu hồi được 4.357 m²/6.327 m² đạt 68,8% với 11/17 hộ dân.

- Khu Trung tâm dịch vụ 38,53 ha đã hoàn tất công tác bồi thường, đang thực hiện các thủ tục thanh lý cây cao su giai đoạn 1 (21ha) để dự án được triển khai.

4. Công tác niêm yết cổ phiếu:

Đã hoàn tất việc góp đủ vốn điều lệ 82 tỷ đồng, hiện đang phối hợp cùng đơn vị tư vấn hoàn chỉnh hồ sơ niêm yết trình Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước, dự kiến trong quý II/2011 cổ phiếu của Công ty sẽ được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh với mã chứng khoán **BAX**.

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 Đoàn thể hoạt động theo điều lệ tổ chức và hoạt động của các tổ chức chính trị, xã hội trong Công Ty và theo quy định của pháp luật, cụ thể :

- Chi Bộ hiện có 13 Đảng viên (04 Đảng viên dự bị) trực thuộc Đảng bộ Tổng Công ty Tín Nghĩa, năm 2010 Chi bộ đạt danh hiệu trong sạch vững mạnh tiêu biểu, 09 Đảng viên đạt danh hiệu hoàn thành tốt nhiệm vụ, trong đó 02 đảng viên đạt danh hiệu hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ.

- Công đoàn cơ sở của Công ty hiện có 53 đoàn viên đạt tỉ lệ 100% người lao động, với vai trò tham gia quản lý đã phát huy quyền làm chủ của người lao động, góp phần vào kết quả hoạt động của Công Ty. Ngoài ra Công đoàn còn vận động người lao động tham gia các phong trào và đạt một số thành tích như : Giải nhất Hội thi tìm hiểu pháp luật về ATGT huyện Trảng Bom, giải nhất bóng đá mini, giải nhất bóng bàn, giải nhì bóng chuyền do Tổng Công Ty Tín nghĩa tổ chức, được Liên đoàn lao động tỉnh tặng Bằng Khen cho tập thể và các cá nhân.

- Chi đoàn thanh niên CS.HCM hiện có 22 ĐV trên tổng số 27 thanh niên trong tuổi đoàn đạt tỷ lệ 81,5%, lực lượng đoàn viên thanh niên đã thể hiện vai trò xung kích trên mọi hoạt động, được Huyện đoàn Trảng Bom xếp loại vững mạnh và UBND Huyện Trảng Bom tặng Giấy khen với thành tích xuất sắc trong hoạt động phong trào Đoàn năm 2010.

5.2/ Lao động:

- Trong năm đã tuyển dụng thêm 13 lao động, nâng tổng số lao động hiện nay là 53 người với mức lương bình quân là 4.000.000 đồng/người/tháng (không bao gồm Ban điều hành) mức này vẫn còn thấp so với một số doanh nghiệp hoạt động trong cùng lĩnh vực.

6. Công tác khác:

- Ủy Ban nhân dân tỉnh đã chấp thuận chủ trương cho điều chỉnh 102.456 m² diện tích đất xây dựng chung cư phục vụ công nhân và người có thu nhập thấp sang quy hoạch diện tích đất ở thương mại 86.327 m² và 16.129 m² đất giao thông thuộc dự án Khu Trung tâm dịch vụ.

- Hoàn tất việc bổ sung ngành nghề kinh doanh các hoạt động phân loại, thu gom, vận chuyển, lưu giữ chất thải rắn thông thường và chất thải nguy hại.

- Ký kết hợp đồng xử lý nước thải với 8/13 Doanh nghiệp.

- Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008, hiện còn bước đánh giá nội bộ Công Ty sẽ được cấp giấy chứng nhận, dự kiến hoàn tất trong quý I/2011.

- Đang chờ Sở Tài nguyên Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã ký hợp đồng thuê 67 ha đất tại KCN.Bàu Xéo 1.

3. Định hướng phát triển

+ Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

1. Lĩnh vực đầu tư xây dựng:

Phối hợp với tư vấn giám sát và đơn vị thi công nhằm đẩy nhanh tiến độ đưa vào nghiệm thu các hạng mục công trình sau :

- *Nghiệm thu và đưa vào sử dụng trong Quý I/2011:*

. Tuyến thoát nước từ KCN ra đến Sông Thao – giai đoạn 1;

. Hệ thống chiếu sáng đường số 3A, 4A- đoạn 2, 5A;

. Đường số 3A;

. Đường số 4A- đoạn 2, 5A;

- . Hệ thống thoát nước mưa – gđ 1 và thoát nước thải: Gói thầu số 3: đường số 6A;
- . Trồng cây xanh giai đoạn 1;
- . Đường số 1A - đoạn 1, đường số 4A - đoạn 1;
- . Hệ thống quan trắc tự động Nhà máy XLNT;
- *Nghiệm thu và đưa vào sử dụng trong Quý II/2011:*
- . Nhà máy XLNT sau khi vận hành chạy thử.

Tiếp tục triển khai các hạng mục còn lại của KCN và Khu TTDV phục vụ kịp thời cho yêu cầu của các nhà đầu tư.

Trên cơ sở cân đối nguồn, năm 2011 dự kiến triển khai các hạng mục công trình cụ thể như sau:

Stt	Hạng mục công trình	TL (%) hoàn thành	Giá trị Vốn đầu tư (đồng)	Nguồn vốn thực hiện (đồng)	
				Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
A/	KCN BÀU XÉO		88.760.000.000	41.920.000.000	46.840.000.000
1.	Bồi thường GPMB	100%	12.000.000.000	12.000.000.000	
2.	San nền g/đoạn 2 (diện tích khoảng 40 ha)	100%	6.000.000.000	6.000.000.000	
3.	Đường số 6 và các hạ tầng kèm theo (đoạn đường từ đường số 3 đến đường số 5)	100%	4.100.000.000		4.100.000.000
4.	Đường số 6 và các hạ tầng kèm theo (đoạn đường từ đường số 5 đến đường số 9)	100%	5.200.000.000	5.200.000.000	
5.	Đường số 9 và các hạ tầng kèm theo (đoạn từ đường số 4 đến đường số 8)	100%	2.600.000.000	2.600.000.000	
6.	Tuyến thoát nước từ KCN Bàu Xéo ra Sông Thao – gđ 2	100%	24.100.000.000	14.460.000.000	9.640.000.000
7.	Nhà xưởng cho thuê	100%	33.100.000.000		33.100.000.000
8.	Bãi đậu xe KCN	100%	780.000.000	780.000.000	
9.	Trạm trung chuyển rác	100%	180.000.000	180.000.000	
10.	Xe chữa cháy, tưới cây KCN	100%	700.000.000	700.000.000	
B/	KHU TRUNG TÂM – DVỤ		73.130.000.000	73.130.000.000	
1.	San nền giai đoạn 1	100%	4.100.000.000	4.100.000.000	

2.	Đường D2	100%	6.500.000.000	6.500.000.000	
3.	Đường N6	100%	9.700.000.000	9.700.000.000	
4.	Hạ tầng khu nhà ở liên kế biệt thự	100%	26.830.000.000	26.830.000.000	
5.	Bồi thường, thanh lý cây cao su	100%	26.000.000.000	26.000.000.000	
TỔNG CỘNG			161.890.000.000	115.050.000.000	46.840.000.000

Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân sẽ được tính toán cụ thể phù hợp với diễn biến của thị trường, riêng đối với Khu TTDV 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 và huy động nguồn vốn từ khách hàng để xây dựng, trong tổng giá trị vốn đầu tư phân đầu huy động của khách hàng 30%, còn lại là vốn tự có của Công ty.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

- Ký kết Hợp đồng sử dụng hạ tầng và xử lý nước thải với các nhà đầu tư nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh của Công ty.

- Làm tốt công tác vận động và thu hút đầu tư, phân đầu trong năm cho thuê được 05 ha và tìm kiếm khách hàng thuê nhà xưởng.

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

- Phối hợp với Hội đồng bồi thường huyện hoàn tất các phương án bồi thường giải phóng mặt bằng để thu hồi đất và xử lý 54/170 hộ còn lại để có đất cho nhà đầu tư thuê và tiến hành thi công xây dựng các công trình theo kế hoạch.

- Đẩy nhanh thủ tục thanh lý cây cao su Khu TTDV nhằm đáp ứng cho việc triển khai xây dựng các hạng mục hạ tầng (giai đoạn 1).

4. Công tác tổ chức:

- Phát huy tối đa vai trò hoạt động của tổ chức Đảng, Đoàn thể tại đơn vị nhằm xây dựng tổ chức ngày càng vững mạnh, đáp ứng mọi nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao.

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

- Thực hiện chính sách đãi ngộ và thu hút nhân tài và cải thiện đời sống vật chất cho người lao động, phân đầu đưa thu nhập bình quân người lao động trong năm đạt 5.000.000 đồng/người/tháng.

5. Công tác niêm yết cổ phiếu:

Hoàn tất niêm yết cổ phiếu của Công ty trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố HCM trong Quý II/2011 với thời gian dự kiến như sau:

Stt	Công việc	Thời gian dự kiến thực hiện
1/	Phối hợp với đơn vị tư vấn thu thập thông tin để xây dựng bản cáo bạch và các tài liệu có liên quan trong hồ sơ đăng ký niêm yết trên thị	20/01/2011 – 28/02/2011

	trường chứng khoán	
2/	Nộp, bảo vệ hồ sơ và nhận giấy chấp thuận nguyên tắc của Sở GDCK Tp.HCM.	01/3/2011 – 10/4/2011
3/	Chốt danh sách cổ đông và chuẩn bị hồ sơ đăng ký chứng khoán	11/4/2011 – 18/4/2011
4/	Nhận giấy chấp thuận niêm yết chính thức từ Sở GDCK Tp.HCM; đăng ký ngày chào sàn và chuẩn bị giao dịch chính thức.	19/4/2011 – tháng 06/2011

6. Một số công tác khác:

- Hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ nhà máy Xử lý nước thải.
- Điều chỉnh quy hoạch và các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án Khu Trung tâm dịch vụ.
- Ký kết lại hợp đồng thuê đất với Nhà Nước đối với diện tích đất của 02 nhà đầu tư Pou Sung Việt Nam và Shing Mark Vina phù hợp với Nghị định 142/2005/NĐ-CP.

+ Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Khởi động dự án khu TTDV KCN Bàu Xéo.
- Xây dựng nhà xưởng cho các nhà đầu tư có nhu cầu thuê lại.
- Niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

II. Báo cáo của Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên/Chủ tịch công ty:

1. Những nét nổi bật của kết quả hoạt động trong năm (lợi nhuận, tình hình tài chính của công ty tại thời điểm cuối năm....)

- 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;

- Việc quản lý và sử dụng vốn đầu tư đúng mục đích, mang lại hiệu quả, tranh thủ được nguồn đầu tư trong tình hình khó khăn, thực hiện đúng các quy định về quản lý tài chính, tích cực đeo bám các Doanh nghiệp thuê lại đất trong KCN để thu hồi tiền thuê đất hằng năm và các khoản công nợ, tranh thủ và được Cục thuế tỉnh Đồng Nai miễn tiền thuê đất 67 ha KCN.Bàu xéo 1 trong thời gian XD CB và trong thời gian kinh doanh là 07 năm (2010-2017) góp phần vào kết quả hoạt động kinh doanh 2010.

- Tập thể người lao động trong Công ty là những trí thức trẻ, nhiệt tình trong công tác, chịu khó học hỏi, đoàn kết cố gắng vượt qua những khó khăn thực hiện hoàn thành nhiệm vụ được giao.

- Thu nhập từ lãi tiền gửi ngân hàng năm nay tăng mạnh so với năm trước đã góp phần làm cho tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm nay tăng 8,4 tỷ VNĐ tương đương tăng 42,8 %.

- 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

- Tổng cộng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2010 là: 477.400.417.520 đồng.

2. Tình hình hoạt động so với năm kế hoạch (tình hình tài chính và lợi nhuận so với kế hoạch)

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch	Thực hiện	Tỉ lệ (%)
I.	DOANH THU	Đồng	38.830.034.614	43.328.106.465	111,58
II.	CHI PHÍ	"	17.783.218.000	15.250.966.488	85,76
III.	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	"	21.046.816.614	28.077.139.977	133,40
IV.	CÁC KHOẢN THUẾ PHẢI NỘP	"	5.261.704.154	6.536.410.112	124,22
V.	LỢI NHUẬN SAU THUẾ	"	15.785.112.461	21.540.729.865	136,46
VI.	PHÂN BỐ LỢI NHUẬN	"	15.785.112.461	21.540.729.865	
1.	<i>Quỹ dự phòng tài chính</i>	"	1.578.511.246	2.154.072.987	
2.	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	"	789.255.624	1.333.466.956	
3.	<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	"	1.030.000.000	1.307.804.497	
4.	<i>Chi lãi cho cổ đông đối với phần vốn điều lệ tăng thêm 16,4 tỷ</i>			345.385.425	
5.	<i>Chia cổ tức</i>	"	12.387.345.591	16.400.000.000	132,39
	Tỷ suất cổ tức/vốn điều lệ	"	18,88%	25,00%	

3. Những thay đổi chủ yếu trong năm (những khoản đầu tư lớn, thay đổi chiến lược kinh doanh, sản phẩm và thị trường mới...): Không có

4. Triển vọng và kế hoạch trong tương lai(thị trường dự tính, mục tiêu...)

- 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)
- Niêm yết cổ phiếu trên sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

III. Báo cáo của Ban 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: 28.077.139.977 đ/19.654.927.456 đ, tăng 42,8% so với thực hiện năm 2009 và vượt 33% so với kế hoạch năm 2010 (28.077.139.977 đ/21.046.816.614 đ)

+ Lợi nhuận sau thuế: 21.540.429.865 đ/16.477.149.495 đ tăng 30% so với thực hiện năm 2010 và vượt 36% so với kế hoạch năm 2010 (21.540.429.865 đ/15.785.112.461 đ)

Khả năng thanh toán:

Khả năng thanh toán hiện hành: 1,31 lần

Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn: 3,15 lần

Khả năng thanh toán nhanh: 1,89 lần

Tỷ suất sinh lời:

Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu:

Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần: 121,70%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần: 93,36%

Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản

Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản: 5,88%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản: 4,51%

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu: 19,27%

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 31/12/2010 là: 143.889.740.299 đồng, trong đó:

+ Tiền mặt tồn quỹ : 24.252.438 đồng

+ Tiền gửi ngân hàng : 143.865.487.861 đồng

Những thay đổi về vốn cổ đông/vốn góp:

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ đông sáng lập	53.193.600.000	44.328.000.000
Tổng Công Ty Tín Nghĩa	23.616.000.000	19.680.000.000
Cty TNHH Một Thành Viên Tổng Công ty Cao Su Đồng Nai	27.414.000.000	22.845.000.000
Tập đoàn công nghiệp CS VN	2.163.600.000	1.803.000.000
Cổ đông khác	28.806.400.000	21.272.000.000
Cộng	82.000.000.000	65.600.000.000

- Tổng số cổ phiếu: 8.200.000 cổ phiếu phổ thông (mệnh giá 10.000 đ/cổ phiếu)

- Tổng số trái phiếu đang lưu hành theo từng loại (trái phiếu có thể chuyển đổi, trái phiếu không thể chuyển đổi...): Không có

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành theo từng loại: 8.200.000 cổ phiếu phổ thông (mệnh giá 10.000 đ/cổ phiếu)

- Số lượng cổ phiếu dự trữ, cổ phiếu quỹ theo từng loại (nếu có): Không có

- Cổ tức/lợi nhuận chia cho các thành viên góp vốn: 25%

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

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	DT thực hiện	Kế hoạch DT	DT thực hiện	Tỷ lệ %	Tỷ lệ %
	năm 2009	Năm 2010	Năm 2010	TH/2009	TH/KH
DOANH THU :	29.932.803.847	38.830.034.614	43.328.106.465	145%	112%
<i>Trong đó :</i>					
1. DT tiền thuê đất	8.746.928.120	13.756.746.140	12.040.566.607	138%	88%

2. DT tiền hạ tầng	4.057.901.143	5.612.899.476	4.697.341.596	116%	84%
3. DT xử lý nước thải		1.300.000.000	659.087.520	0	51%
4. Doanh thu bán nước sạch	2.170.259.600	4.500.000.000	5.219.074.229	240%	116%
5. Thu nhập hoạt động tài chính +khác	14.957.714.984	13.660.388.998	20.712.036.513	138%	152%
CHI PHÍ	10.277.876.391	17.783.218.000	15.250.942.477		
1. Chi phí bán hàng và CC DV	5.055.205.910	7.139.584.000	7.622.752.504	151%	107%
2. Chi phí quản lý Công ty	4.988.832.131	10.572.373.000	7.543.295.758	151%	71%
<i>Trong đó:</i>					
- Chi phí nhân viên Quản lý	2.398.993.609	3.775.000.000	3.732.383.417		
- Chi phí vật liệu quản lý	362.017.229	450.000.000	407.468.922		
- Chi phí khấu hao TSCĐ	533.380.830	4.085.358.000	718.253.913		
- Thuế, phí và lệ phí	22.408.381	30.000.000	28.000.000		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	451.053.993	600.000.000	603.885.290		
- Chi phí bằng tiền khác	1.220.978.089	1.632.015.000	2.053.304.216		
3. Chi phí tài chính	233.838.350	71.261.000	84.894.215	36%	119%
KẾT QUẢ KINH DOANH					
1. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	19.654.927.456	21.046.816.614	28.077.139.977	143%	133%
2. LỢI NHUẬN SAU THUẾ	16.477.149.495	15.785.112.461	21.540.729.865	131%	136%
3. PHÂN PHỐI LN NĂM NAY	16.477.149.495	15.785.112.461	21.540.729.865	131%	136%
4. TRÍCH LẬP CÁC QUỸ (dự kiến)	4.095.643.378	3.397.766.870	5.140.729.865	126%	151%
<i>Trong đó :</i>					
-Trích dự phòng tài chính 10%	1.647.714.950	1.578.511.246	2.154.072.987	131%	136%
-Trích quỹ đầu tư phát triển	1.563.928.428	789.255.624	1.333.466.956	85%	169%
-Trích quỹ khen thưởng- phúc lợi	884.000.000	1.030.000.000	1.307.804.497	148%	127%
- Chi lãi cho cổ đông đối với phần vốn điều lệ tăng thêm 16,4 tỷ			345.385.425		
5. CHIA LÃI CỔ TỨC	12.381.506.118	12.387.347.591	16.400.000.000	132%	132%
6. CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH					
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu	55,05%	40,65%	49,71%		
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	25,12%	24,06%	32,84%		
-Chia lãi cổ tức/vốn điều lệ	18,87%	18,88%	25,00%		

3. Những tiến bộ công ty đã đạt được:

- Được sự quan tâm của các cổ đông sáng lập, chính quyền địa phương các cấp và Ban Quản lý các KCN Đồng Nai trong công tác vận động, quảng bá phục vụ cho việc vận động và thu hút đầu tư đến nay KCN đã cho thuê đất đạt 87,7% diện tích góp phần tích cực vào hiệu quả kinh doanh của Công ty trong thời gian qua, biểu hiện cụ thể nhất là ngay năm đầu tiên hoạt động Công ty đã có lãi và duy trì lợi nhuận ở mức độ hợp lý trong bối cảnh chung tình hình kinh tế của cả nước. Công ty cũng đã sử dụng có hiệu quả

nguồn vốn góp của cổ đông cũng như các nguồn thu tiền thuê đất của nhà đầu tư đúng mục đích nhằm thực hiện tốt chức năng và ngành nghề kinh doanh của Công ty.

- Hội đồng quản trị tích cực tranh thủ sự hỗ trợ của các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, các cổ đông sáng lập để đề ra những chủ trương phù hợp cho từng giai đoạn trong quá trình hoạt động của Công Ty thời gian qua, nhất là trong việc điều chỉnh những sai sót trong quá trình thực hiện các trình tự, thủ tục liên quan đến đất đai và công tác đầu tư theo quy định của pháp luật trong điều kiện Chính phủ chưa phân cấp trách nhiệm cho địa phương.

- Tập thể người lao động trong Công ty là những trí thức trẻ, có nhiệt tình, chịu khó học hỏi, đoàn kết cố gắng vượt qua những khó khăn để thực hiện nhiệm vụ được giao, đến nay về cơ bản bộ máy tổ chức tương đối hoàn chỉnh. ngoài ra Công ty còn thành lập được các tổ chức chính trị trong đơn vị như Chi Bộ và các Đoàn thể quần chúng nhằm lãnh đạo, giáo dục người lao động trong việc thực hiện công tác được giao và hoạt động theo chức năng nhiệm vụ của các tổ chức chính trị xã hội đó.

- Các biện pháp kiểm soát: Chủ động giao trách nhiệm cho từng bộ phận, cá nhân trong Công ty, có chế độ khen thưởng cho tập thể, cá nhân làm tốt và kỷ luật các trường hợp vi phạm.

4. 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). xin điều chỉnh quy hoạch chi tiết Khu TTDV, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất xây dựng chung cư cho công nhân sang diện tích đất thương mại để phân lô bán nền với diện tích 102.549 m².

- Niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

IV. Báo cáo tài chính

Các báo cáo tài chính: Bảng cân đối kế toán; báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh báo cáo tài chính; Báo cáo kiểm toán theo quy định của pháp luật về kế toán.

V. Bản giải trình báo cáo tài chính và báo cáo kiểm toán

1. Kiểm toán độc lập

- Đơn vị kiểm toán độc lập:

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)

Địa chỉ: 229 Đồng Khởi, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: 08.38272295

Fax: 08.38272300

- Ý kiến kiểm toán độc lập:

Theo ý kiến 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 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực,

Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

- Các nhận xét đặc biệt: (không có)

2. Kiểm toán nội bộ

+ Ý kiến kiểm toán nội bộ

Công ty đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận năm 2010 mà Đại hội cổ đông đề ra. Cuối năm 2010, tuy tình hình kinh tế có nhiều biến động khó lường, nhất là tài chính, giá cả và sự cạnh tranh trên lĩnh vực thu hút đầu tư vào khu công nghiệp đã ảnh hưởng không tốt đến các doanh nghiệp nhưng với sự cố gắng nhiệt tình, linh hoạt trong quản lý và điều hành, khắc phục khó khăn của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc cũng như của tập thể Cán bộ CNVC toàn Công ty đã giúp Công ty luôn hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình.

+ Các nhận xét đặc biệt:

- Tiếp tục đàm phán với các đơn vị thuê đất để nâng mức phí mặt bằng phù hợp với thực tế (Theo hợp đồng số 05/HĐTĐ ngày 01/09/2004 ký kết giữa Công ty CP Thống Nhất và Công ty PouSung thuê 2.000.000 m² đất với giá thuê trả hàng năm 0,2 USD).

- Công ty cần có kế hoạch quảng bá, vận động, có chính sách giá cả phù hợp thực tế tại địa phương và khu vực để thu hút các nhà đầu tư thuê đất khu công nghiệp. Đây là một trong những vấn đề trọng yếu sống còn của Công ty.

- Có phương án cụ thể, thực hiện sớm các hồ sơ thủ tục đất, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, để xúc tiến và triển khai xây dựng hạ tầng Khu TTDV khu công nghiệp. Việc quy hoạch và mục đích đầu tư phải có phương án kinh doanh cụ thể nhằm đảm bảo tính hiệu quả cao nhất.

- Khối lượng đầu tư XDCB năm 2011 rất lớn, Công ty cần phải tuân thủ, thực hiện đúng các trình tự thủ tục trong đầu tư XDCB theo quy định hiện hành, nhất là công tác giám sát, nghiệm thu khối lượng và thanh quyết toán thể hiện phù hợp sổ sách và thực tế. Chỉ nên đầu tư các công trình trọng điểm, cấp bách để tăng cường sử dụng vốn đầu tư có hiệu quả.

- Đầu tư kho bãi, nhà xưởng cho thuê để thu hút những nhà đầu tư nhỏ chưa có đủ điều kiện đầu tư để mở rộng loại hình dịch vụ và tạo việc làm cho người lao động.

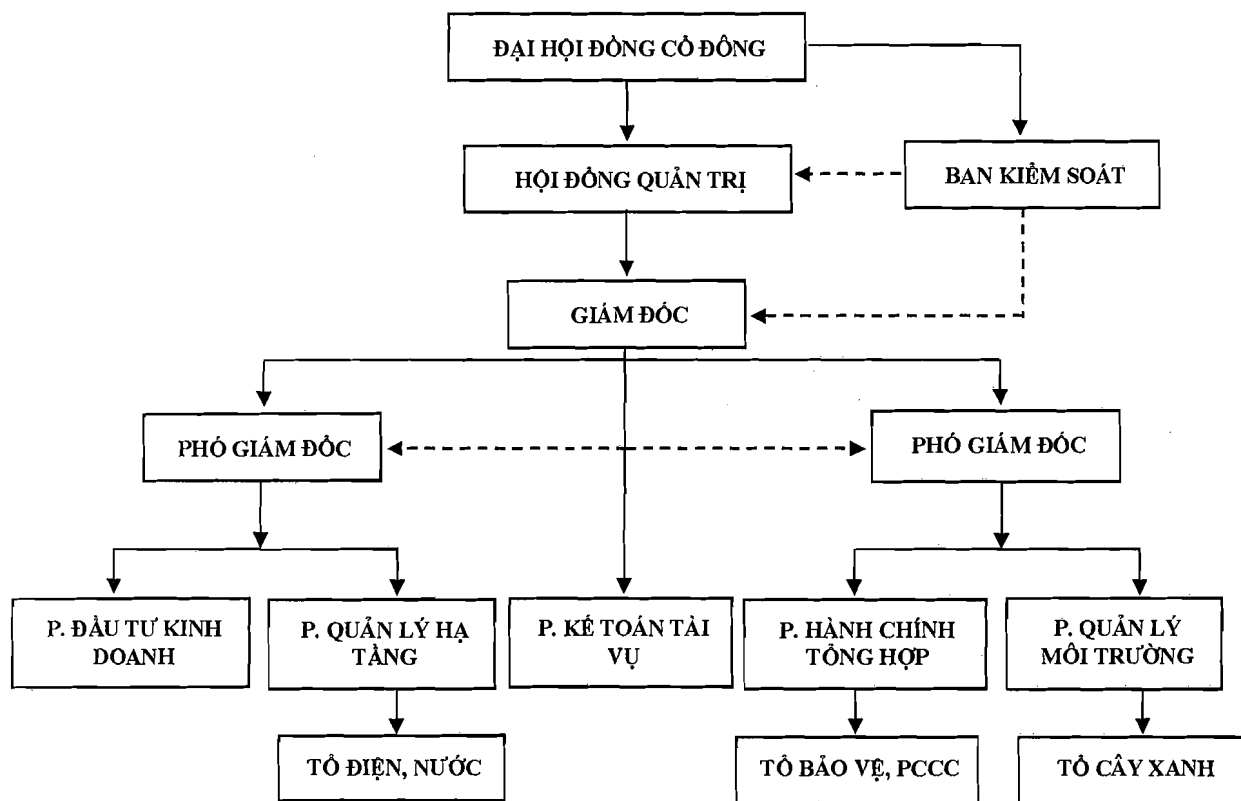
- Thực hiện việc niêm yết cổ phiếu trên TTCK theo đúng quy định .

VI. Các công ty có liên quan

- Công ty nắm giữ trên 50% vốn cổ phần/vốn góp của tổ chức, công ty: Không có
- Công ty có trên 50% vốn cổ phần/vốn góp do tổ chức, công ty nắm giữ: Không có
- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan: Không có
- Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên quan: Không có

VII. Tổ chức và nhân sự

- Cơ cấu tổ chức của công ty:



+ 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

- Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:

1. Ông: Nguyễn Hoàng Dũng: 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

2. Ông: Phan Văn Yên: P. 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

3. Ông: Trần Hữu Trung: P. Giám đốc

Sinh ngày: 29/4/1973

Số CMND: 272224875

cấp ngày: 21/4/2008

Quê quán: Thái Bình

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

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

4. Ông: Nguyễn Hữu Trí: Kế toán Trưởng

Sinh ngày: 09/02/1979

Số CMND: 331232816

cấp ngày: 25/4/1995

Quê quán: Vĩnh Long

Nơi ở hiện nay: 907/53C đường Lò Gốm, P.5, Q.6, Tp.HCM

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

- Thay đổi Giám đốc điều hành trong năm: Không có.

- Quyền lợi của Ban Giám đốc: Được nhận lương, thưởng theo chế độ của Công ty và các quy định của pháp luật hiện hành.

- Số lượng cán bộ, nhân viên và chính sách đối với người lao động: Tổng số lao động trong năm 53 người, được Công ty trích lập BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động theo đúng quy định, được mua bảo hiểm tai nạn lao động, được nhận lương tháng 13 hàng năm và các chế độ thưởng khác theo quy định của Công ty.

- Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị, Chủ tịch, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, kế toán trưởng: Không có.

VIII. Thông tin cổ đông/thành viên góp vốn và Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị/Hội đồng thành viên/Chủ tịch và Ban kiểm soát/Kiểm soát viên:

- Thành viên và cơ cấu của HĐQT, Ban kiểm soát (nêu rõ số thành viên độc lập không điều hành), thành viên và cơ cấu Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Chủ tịch công ty

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lê Văn Hùng	Chủ tịch, đại diện theo pháp luật	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Nguyễn Văn Soái	Ủy viên	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Lê Hữu Tịnh	Ủy viên	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Nguyễn Sĩ Đạt	Ủy viên	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Lê Văn Liêm	Ủy viên	28 tháng 3 năm 2009	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Văn Thanh	Trưởng ban	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Lê Minh Chương	Thành viên	28 tháng 3 năm 2009	-
Ông Đào Sĩ Du	Thành viên	28 tháng 3 năm 2009	-

Ban Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hoàng Dũng	Giám đốc	23 tháng 2 năm 2009	-
Ông Phan Văn Yên	Phó Giám đốc	23 tháng 2 năm 2009	-
Ông Trần Hữu Trung	Phó Giám đốc	01 tháng 7 năm 2009	-

- Thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên HĐQT/Hội đồng thành viên/Chủ tịch và thành viên Ban kiểm soát/Kiểm soát viên, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc điều hành. Giá trị các khoản thù lao và chi phí này phải được công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể:

+ Lương Chủ tịch HĐQT: 25.000.000đ/tháng

+ Lương Giám đốc: 20.000.000đ/tháng

+ Thành viên HĐQT và Trưởng Ban kiểm soát: 5.000.000đ/tháng

+ Thành viên Ban kiểm soát: 2.000.000đ/tháng.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2010: Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được trích thưởng 200.000.000 đồng, trường hợp vượt mức kế hoạch cổ tức đề ra với mỗi % vượt mức được trích thêm 50.000.000 đồng nhưng tối đa mức trích thêm không quá 500.000.000 đồng, với kết quả hoạt động nêu trên mức thưởng cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được xác định trong năm 2010 là 450.000.000 đồng.

2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông/thành viên góp vốn: đến ngày 31/12/2010

STT	Cổ đông	Số cổ phần (cổ phần)	Tổng giá trị mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Tổ chức <i>Trong đó:</i>	5.693.040	56.930.400.000	69,43%
	- Tổ chức trong nước - Tổ chức nước ngoài	5.693.040	56.930.400.000	69,43%
2	Cá nhân <i>Trong đó:</i>	2.506.960	25.069.600.000	30,57%
	- Cá nhân trong nước - Cá nhân nước ngoài	2.228.560 278.400	22.285.600.000 2.784.000.000	27,17% 3,40%
3	Cổ phiếu quỹ			
	Tổng cộng (187 cổ đông)	8.200.000	82.000.000.000	100%

Trảng Bom, ngày 28 tháng 3 năm 2011

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ VĂN HÙNG