

Tràng Bom, ngày tháng 02 năm 2021

## BÁO CÁO THẨM ĐỊNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát quy định tại điều 38 Điều lệ Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Căn cứ nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2020;
- Căn cứ báo cáo quyết toán tài chính năm 2020 của Công ty Cổ Phần Thống Nhất, Ban kiểm soát xin thông qua kết quả thẩm định báo cáo tài chính tại Công ty như sau:

### **I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2020**

#### **1. Tình hình kinh doanh và thu nhập doanh nghiệp năm 2020:**

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 31/12/2020 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Nội Dung	Doanh thu	Chi phí	Lợi nhuận	Tỉ suất LN/DT
1. D.thu bán hàng và CCDV	311.296.216.195	132.528.277.273	178.767.938.922	57,42%
2. Thu nhập hoạt động TC	20.735.442.041	1.912.960	20.733.529.081	99,99%
3. Thu nhập khác	3.527.821.137	8.000.000	3.519.821.137	99,77%
4. Chi phí quản lý DN		22.966.775.847		
<b>Tổng cộng</b>	<b>335.559.479.373</b>	<b>155.504.966.080</b>	<b>180.054.513.293</b>	<b>53,66%</b>

#### **2. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2020:**

Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2020 đã được Đại hội cổ đông thông qua, tình hình thực hiện kế hoạch năm 2020 tại Công ty như sau:

##### **2.1 Doanh thu:**

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	DT thực hiện Năm 2019	Kế hoạch DT Năm 2020	DT thực hiện Năm 2020	Tỉ lệ % so KH
<b>DOANH THU :</b>	<b>203.124.903.057</b>	<b>295.555.922.975</b>	<b>335.559.479.373</b>	<b>113,54%</b>
<i>Trong đó :</i>				
1. DT tiền thuê đất	3.969.957.071	4.174.461.188	4.250.005.328	101,78%
2. DT tiền hạ tầng	47.261.001.710	45.362.942.094	49.593.287.033	109,32%
3. Doanh thu bán nước sạch	15.219.042.500	15.487.809.000	16.131.650.300	104,15%
4. DT xử lý nước thải	5.052.432.560	4.500.359.920	5.289.473.763	117,53%
5. DT Khu TTDV	111.972.276.327	217.730.350.773	235.947.745.226	108,36%
6. Cho thuê văn phòng	300.000.000	300.000.000	84.054.546	28,01%
7. Thu nhập hoạt động tài chính + khác	19.350.192.889	8.000.000.000	24.263.263.178	303,29%

Hầu hết các chỉ tiêu kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 đều vượt so với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, cụ thể như sau:

- Doanh thu thực hiện năm 2020 là 335,559 tỷ đồng vượt 13,54 % so kế hoạch, trong đó doanh thu Khu Trung tâm Dịch vụ KCN vượt 8,36 % so với kế hoạch do việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đất nền) giai đoạn 2 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (25 căn nhà xây thô) cho khách hàng.

- Doanh thu xử lý nước thải vượt 17,53% với kế hoạch do việc thu vượt ngưỡng xử lý nước thải của các doanh nghiệp.

- 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 nguồn thu từ hoạt động tài chính và các khoản thu khác tăng 303,29%.

## 2.2 Chi phí :

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	CP thực hiện năm 2019	Kế hoạch CP năm 2020	CP thực hiện Năm 2020	Tỉ lệ TH/KH
<b>CHI PHÍ</b>	<b>100.206.807.592</b>	<b>161.358.470.705</b>	<b>155.504.966.080</b>	<b>96,37%</b>
<b>1. Chi phí bán hàng và CC DV</b>	<b>77.589.921.878</b>	<b>140.362.549.591</b>	<b>132.528.277.273</b>	<b>94,42 %</b>
<b>2. Chi phí quản lý Công ty</b>	<b>19.723.801.040</b>	<b>20.795.921.114</b>	<b>22.966.775.847</b>	<b>110,44%</b>
<i>Trong đó:</i>				
- Chi phí nhân viên Quản lý	9.460.995.460	9.190.034.833	13.374.303.388	
- Chi phí vật liệu quản lý	721.134.268	910.582.670	679.899.538	
- Chi phí khấu hao TSCĐ	675.385.707	804.090.736	432.843.480	
- Thuế, phí, lệ phí	151.854.697	218.922.247	147.668.817	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.724.694.967	3.781.462.477	2.809.207.773	
- Chi phí bằng tiền khác	4.989.735.941	5.890.828.151	5.522.852.851	
<b>3. Chi phí tài chính + khác</b>	<b>2.893.084.675</b>	<b>200.000.000</b>	<b>9.912.960</b>	<b>4,96%</b>

- Công ty đã thực hiện tốt công tác tiết giảm, kiểm soát chặt các khoản chi phí. Tổng chi phí trong năm chỉ thực hiện 96,37% so với kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- 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.

## 2.3 Kết quả hoạt động kinh doanh:

CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2019	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Tỉ lệ TH/KH
<b>1. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>102.918.095.464</b>	<b>134.197.452.270</b>	<b>180.054.513.293</b>	<b>134,17%</b>
<b>2. LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>85.024.748.660</b>	<b>108.282.797.155</b>	<b>145.588.712.320</b>	<b>134,45%</b>
<b>3. TRÍCH LẬP CÁC QUỸ</b>	<b>8.772.561.917</b>	<b>11.662.623.773</b>	<b>51.442.684.461</b>	<b>441,09%</b>
<i>Trong đó:</i>				
-Trích quỹ đầu tư phát triển	4.251.237.433	5.414.139.858	43.676.613.696	
-Trích quỹ khen thưởng- phúc lợi	4.521.324.484	6.248.483.915	7.766.070.765	
<b>4. CHIA LÃI CỔ TỨC</b>	<b>41.000.000.000</b>	<b>41.000.000.000</b>	<b>41.000.000.000</b>	<b>100%</b>
<b>5. CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH</b>				
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/DT	41,85%	36,63%	43,38%	

-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL	103,69%	132,05%	177,54%	
-Chia lãi cổ tức/vốn điều lệ (BQ)	50%	50%	50%	100%

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 kế hoạch.

#### **2.4 Tình hình tăng giảm vốn cổ đông :**

- Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 82.000.000.000 đ
- Đến 31/12/2020 vốn đầu tư của chủ sở hữu: 82.000.000.000 đ, trong đó:
  - + Tổng Công ty Cao su Đồng nai : 29.577.600.000 đ chiếm tỉ lệ: 36,07%
  - + Tổng Công ty Tín nghĩa : 24.204.000.000 đ chiếm tỉ lệ: 29,52%
  - + Các thể nhân : 28.218.400.000 đ chiếm tỉ lệ: 34,41%

#### **2.5 Về đầu tư XDCB:**

- Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN: Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2 cho khách hàng và hoàn tất thủ tục đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của dự án; Xây dựng nhà liên kế, biệt thự thô và nhà chung cư phục vụ công nhân KCN (Block CC6); Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại ô đất CC1B, CC2 (diện tích 48.871,8 m<sup>2</sup>, 1.340 căn hộ) Công ty đang thực hiện lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở, báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình.

- Dự án KCN Bàu Xéo: Do công tác giải phóng mặt bằng vẫn còn vướng mắc nên chủ yếu trong năm Công ty chỉ hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng ở những khu vực đã hoàn tất bồi thường. Đồng thời thực hiện việc cải tạo, xây dựng các công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cho hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Bàu Xéo.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2020 đạt 28,71% so với nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 85,53 tỷ đồng/297,96 tỷ đồng.

Lũy kế đến ngày 31/12/2020, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 459,67 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường là 161,07 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 673,69 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 68,23%. Tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 338,86 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường và sử dụng đất là 149,99 tỷ đồng) so với tổng mức đầu tư được duyệt là 842,48 tỷ đồng, đạt 40,22%.

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

## **II. THẨM ĐỊNH KẾT QUẢ BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP NĂM 2020:**

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 hạch toán đầy đủ rõ ràng chi phí sản xuất và kết quả kinh doanh năm 2020. Trình Đại hội chấp thuận thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2020.

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

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

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

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

### **IV. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:**

#### **+ Kết luận:**

Dưới sự điều hành của Ban lãnh đạo Công ty và sự cộng tác nhiệt tình của toàn thể CBVN, Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông đề ra. Đây là kết quả đáng biểu dương trong năm 2020.

#### **+ Kiến nghị:**

- Trong công tác đầu tư XDCB : Cần cân nhắc, 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: Triển khai xây dựng nhà ở công nhân KCN và tìm kiếm đối tác chuyên nhượng quyền sử dụng đất hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định đối với các công trình dịch vụ như : Trung tâm dịch vụ, nhà văn hoá, bưu điện, nhà hàng, khách sạn, phòng khám đa khoa, trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ.

- Mở rộng thêm nhiều loại hình kinh doanh và nghiên cứu cung cấp đa dạng dịch vụ cho các nhà đầu tư khi họ có nhu cầu.

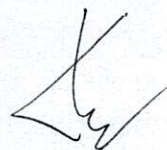
- Tiếp tục theo sát quá trình đền bù giải phóng mặt bằng khu công nghiệp để thu hồi đất đưa vào đầu tư nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng.

- Theo dõi, đôn đốc thu hồi các khoản nợ phải thu, phải trả theo đúng kế hoạch.

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 2020 của Công ty. Xin báo cáo trước đại hội./.

**TM BAN KIỂM SOÁT**

**Trưởng ban**



**Đào Sỹ Du**