

Số: 05/BC-HĐQT

Trảng Bom, ngày 01 tháng 3 năm 2021

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2021**

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty

Căn cứ Điều lệ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2020, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất xin báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch năm 2021 của Công ty cụ thể như sau:

PHẦN 1
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2020

1/ Thực hiện các chỉ tiêu cơ bản:

Kết quả hoạt động kinh doanh 2020:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020	Thực hiện 2019	So sánh với (%)	
					Kế hoạch	Năm 2019
1.	Tổng doanh thu	295.555	335.559	203.124	113,54	165,20
2.	Tổng chi phí	161.358	155.504	100.206	96,37	155,18
3.	Lợi nhuận trước thuế	134.197	180.054	102.918	134,17	174,95
4.	Thuế TNDN	25.914	34.465	17.893	133,00	192,62
5.	Lợi nhuận sau thuế	108.282	145.588	85.024	134,45	171,23
6.	Phân phối cổ tức (50%)	41.000	41.000	41.000	100,00	100,00

2/ Công tác đầu tư:

Trong năm 2020 Công ty tập trung các công tác đầu tư xây dựng dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN gồm các hạng mục: Xây dựng nhà liên kế, biệt thự thô và nhà chung cư phục vụ công nhân KCN (Block CC6); lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư Khu nhà chung cư phục vụ công nhân tại ô đất CC1B, CC2 (diện tích 48.871,8 m², 1.340 căn hộ). Riêng Dự án KCN Bàu Xéo trong năm 2020 chủ yếu hoàn thiện sửa chữa, gia cố một số hạng mục hạ tầng, bảo vệ môi trường.

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 tỷ lệ 40,22%.

3/ Công tác khác:

- Hoàn tất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giai đoạn 2 của dự án Khu TTDV cho khách hàng theo quy định.

- Hoàn tất thủ tục đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai của nhà liên kế, biệt thự dự án Khu TTDV, Công ty đã và đang ký kết Hợp đồng với khách hàng theo quy định.

- Hoàn tất các thủ tục xác nhận đủ điều kiện mở bán, cho thuê và xác nhận đối tượng mua, thuê tại khu nhà chung cư phục vụ cho công nhân KCN (giai đoạn 1 - Block CC6, 107 căn hộ).

- Thực hiện thủ tục ưu đãi đầu tư đối với diện tích 3,4ha (KCN) tại Cục Thuế tỉnh; Có văn bản gửi UBND tỉnh thu hồi chi phí đã đầu tư đối với quỹ đất Nhà ở xã hội (Khu TTDV) bàn giao lại cho địa phương.

- Triển khai thủ tục xin chấp thuận đầu tư, phê duyệt dự án phát triển nhà ở tại ô đất CC1B, CC2 (4,8ha) Khu TTDV.

- Triển khai xây dựng nhà liên kế, biệt thự (nhà thô) đối với các lô đất phải xây dựng nhà ở sau khi ký kết Hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai với khách hàng.

- Triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng các hạng mục: Trường mầm non (lô C8); Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (lô C10 và C11).

- Ký kết lại Hợp đồng xử lý nước thải với các DN trong KCN cho phù hợp với các quy định về bảo vệ môi trường.

- Thực hiện xong việc cải tạo, xây dựng công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường cho hệ thống xử lý nước thải tập trung của KCN Bàu Xéo.

PHẦN 2
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021

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

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2020	Tỷ lệ %
I/	Doanh thu	268.392	335.559	79,98
II/	Chi phí	195.024	155.504	125,41
III/	Lợi nhuận trước thuế	73.367	180.054	40,75
IV/	Thuế TNDN	13.939	34.465	40,44
V/	Lợi nhuận sau thuế	59.427	145.588	40,82
VI/	Phân bổ lợi nhuận	63.911	92.442	87,53
1.	Quỹ đầu tư phát triển.	17.828	43.676	40,82
2.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.300	3.398	97,10
3.	Thưởng cho HĐQT & BKS (02%)	1.188	2.911	40,82
4.	Thưởng cho Ban Điều hành (1%)	594	1.455	40,82
5.	Phân phối cổ tức (50%)	41.000	41.000	100,00

Kế hoạch kinh doanh năm 2021 được xây dựng thấp hơn kết quả thực hiện năm 2020 là do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu và lợi nhuận năm 2020 tăng đột biến là do việc ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền dự án Khu Trung tâm Dịch vụ.

- Trong năm 2021 không còn doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền mà chỉ còn một phần doanh thu từ chuyển nhượng nhà gắn liền với đất ở nên tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu không cao như năm 2020.

- Việc tìm kiếm dự án mới gặp rất nhiều khó khăn trong tiếp cận quỹ đất vì phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất trong khi DN nhỏ, vốn điều lệ và vốn tự có thấp nên không đủ năng lực tài chính để tham gia đấu giá.

2/ Kế hoạch đầu tư:

- Việc triển khai đầu tư xây dựng được thực hiện trên cơ sở hoàn thiện tiếp các công trình dở dang năm 2020 của KCN và Khu TTDV chuyển sang với giá trị 35,89 tỷ đồng. Đồng thời tiếp tục đầu tư hoàn thiện các hạng mục còn lại của KCN và Khu TTDV với tổng giá trị 217,39 tỷ đồng.

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2021 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 góp từ khách hàng đảm bảo cho nhu cầu đầu tư năm 2021.

(Chi tiết phụ lục 3 kèm theo)

3/ Các giải pháp thực hiện:

3.1/ Giải pháp ngắn hạn:

- Kiểm soát chặt chẽ công tác đầu tư và tiết giảm tối đa chi phí nhằm bảo đảm kết quả kinh doanh đã đề ra cho Công ty, tập trung một số nhiệm vụ chủ yếu sau:

- Tập trung đầu tư xây dựng hoàn thiện các dự án thành phần của dự án khu TTDV theo quy hoạch được duyệt đảm bảo đủ điều kiện kinh doanh, chuyển nhượng theo quy định. Cụ thể như sau:

+ Đối với đất ở chung cư: Công ty hoàn tất các thủ tục nghiệm thu, đủ điều kiện chuyển nhượng (Block CC6) và ký kết Hợp đồng với khách hàng theo quy định. Tiếp theo sẽ thực hiện các thủ tục xây dựng Block CC5 và tìm kiếm khách hàng cho thuê, bán theo đúng quy định.

+ Đối với các công trình dịch vụ như Trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ: Công ty đầu tư xây dựng, tìm kiếm đối tác chuyển nhượng công trình hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định.

+ Đối với các loại đất công cộng dịch vụ như: Trung tâm thương mại dịch vụ, nhà văn hoá, bưu điện, nhà hàng, khách sạn, phòng khám đa khoa: Công ty tìm kiếm đối tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định.

+ Lập thủ tục đầu tư xây dựng đối với các lô đất xây dựng chung cư cho công nhân CC1B, CC2 của Khu Trung tâm Dịch vụ theo đúng quy định.

- Tập trung thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường: Kiểm soát chặt việc xả thải của các Doanh nghiệp, không để nước thải về Nhà máy XLNT vượt khả năng xử lý của Trạm. Trong mùa mưa phải thường xuyên kiểm tra hệ thống thu gom nước thải, nước mưa của các Doanh nghiệp, đảm bảo được tách riêng biệt không để xảy ra hiện tượng nước thải lẫn vào hệ thống thoát nước mưa và ngược lại.

- Đẩy mạnh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của KCN để có quỹ đất sạch cho thuê.

- Tìm kiếm và triển khai đầu tư các dự án mới.

- Tập trung thu hồi công nợ và lãi chậm trả của Công ty TNHH Jooco Dona và Công ty TNHH Buwon Vina.

3.2/ Giải pháp trung và dài hạn:

Công ty sẽ tập trung xây dựng chiến lược kinh doanh 05 năm và định hướng 10 năm tiếp theo nhằm đảm bảo định hướng Công ty phát triển ổn định và bền vững trên cơ sở đó đề ra kế hoạch thực hiện cho từng năm cụ thể. Trong đó Công ty tập trung thực hiện một số định hướng sau:

- Tiếp tục phát triển lĩnh vực đầu tư và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN cần tập trung đeo bám kiến nghị nhà nước cho phép làm chủ đầu tư KCN Bàu Xéo 2, đồng thời nghiên cứu đề xuất làm chủ đầu tư các KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nói riêng và cả nước nói chung ưu tiên các KCN được quy hoạch trên diện tích đất đang trồng cây cao su.

- Tìm kiếm quỹ đất phát triển dự án bất động sản trong đó tập trung nhận chuyển nhượng quỹ đất hoặc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất có diện tích từ 05ha-10ha phát triển dự án, bên cạnh đó tìm kiếm những dự án lớn đảm bảo tính khả thi đề xuất Đại hội đồng cổ đông cho phép thực hiện đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Trên đây là kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 và kế hoạch năm 2021 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.



Nguyễn Thành Sơn

PHỤ LỤC 01
KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2021

(Đvt: Đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2021	Tỷ lệ KH 2021 so TH 2020 (%)
I/	Tổng doanh thu	335.559.479.374	268.392.247.203	79,98
A/	Khu công nghiệp	99.611.734.148	87.227.246.387	87,57
1.	DT bán hàng và dịch vụ	75.348.470.970	77.027.246.387	102,23
	- Tiền thuê đất	4.250.005.328	4.575.762.403	107,66
	- Phí sử dụng hạ tầng	37.855.791.497	39.364.970.736	103,99
	- Phí quản lý	11.737.495.536	11.900.025.823	101,38
	- Cấp nước sạch	16.131.650.300	16.153.028.800	100,13
	- Xử lý nước thải	5.289.473.763	5.033.458.624	95,16
	- Cho thuê văn phòng	84.054.546	-	-
2.	Thu nhập khác	24.263.263.178	10.200.000.000	42,04
	- DT hoạt động tài chính	20.735.442.041	9.200.000.000	44,37
	- Thu nhập khác	3.527.821.137	1.000.000.000	28,35
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ	235.947.745.226	181.165.000.816	76,78
	Khu TTDV	235.947.745.226	181.165.000.816	76,78
II/	Tổng chi phí	155.504.966.080	195.024.446.781	125,41
A/	Khu công nghiệp	61.970.655.772	66.716.422.768	107,66
1.	Giá vốn bán hàng	38.993.966.965	41.388.708.561	106,14
	- Tiền thuê đất và hạ tầng	18.134.636.163	21.800.000.000	120,21
	+ Tiền thuê đất KCN Bàu Xéo 2	1.861.955.342	1.861.955.342	100,00
	+ Phân bổ chi phí bồi thường, san nền,...	2.760.518.925	3.200.000.000	115,92
	+ Khấu hao hạ tầng KCN	9.437.416.391	10.457.666.989	110,81
	+ Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, Chi phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN,...	4.074.745.505	6.280.377.669	154,13
	- Giá vốn nước sạch	15.712.639.386	15.291.315.830	97,32
	- Giá vốn xử lý nước thải	5.146.691.416	4.297.392.731	83,50
2.	Chi phí tài chính	1.912.960	500.000.000	26.137,5
3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.966.775.847	24.827.714.208	108,10
4.	Chi phí khác	8.000.000		
B/	Khu Trung tâm Dịch vụ	93.534.310.308	128.308.024.012	137,18
	Tiền sử dụng đất, đầu tư hạ tầng	66.140.947.140	19.793.329.966	29,93

	Chi phí xây dựng nhà	22.257.266.650	102.514.694.047	460,59
	Chi phí quảng cáo, tiếp thị	1.303.438.750	1.000.000.000	76,72
	Phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.151.531.871	1.000.000.000	86,84
	Chi phí chăm sóc bảo dưỡng cây xanh, bảo quản và duy tu bảo dưỡng hạ tầng, điện chiếu sáng	2.681.125.897	4.000.000.000	149,19
	Chi phí quản lý chung	-	-	-
III/	Lợi nhuận trước thuế	180.054.513.293	73.367.800.422	40,75
	Lợi nhuận KCN và hoạt động khác	37.641.078.376	20.510.823.619	54,49
	Lợi nhuận TTDV	142.413.434.918	52.856.976.804	37,12
IV/	Thuế TNDN	34.465.800.974	13.939.882.080	40,45
V/	Lợi nhuận sau thuế	145.588.712.320	59.427.918.342	40,82
VI/	Phân bổ lợi nhuận	92.442.684.462	63.911.213.053	69,14
1.	Quỹ Đầu tư phát triển	43.676.613.696	17.828.375.503	40,82
2.	Quỹ Khen thưởng, phúc lợi	3.398.409.396	3.300.000.000	97,10
3.	Thưởng HĐQT + BKS (2%)	2.911.774.246	1.188.558.367	40,82
4.	Ban điều hành (01%)	1.455.887.123	594.279.183	40,82
5.	Phân phối cổ tức (50%)	41.000.000.000	41.000.000.000	100,00

PHỤ LỤC 02
CÂN ĐỐI NGUỒN ĐẦU TƯ NĂM 2021

(Đvt: Đồng)

Stt	Diễn giải	Giá trị	Ghi chú
I/	NGUỒN THU	623.748.875.485	
1.	Tiền mặt và các khoản tương đương tiền	357.762.467.370	
2.	Thu tiền nộp lần đầu của các DN thuê lại đất	66.000.000.000	
3.	Thu tiền sử dụng hạ tầng, thuê đất, quản lý KCN	39.364.970.736	
4.	Thu tiền dự án Khu TTDV	129.134.949.955	
5.	Thu tiền bán nước sạch	16.153.028.800	
6.	Thu phí xử lý nước thải	5.033.458.624	
7.	Thu hoạt động tài chính & thu khác	10.300.000.000	
II/	CÁC KHOẢN CHI	360.663.798.683	
1.	Thanh toán cho các công trình xây dựng chuyển tiếp của năm 2020.	35.895.231.677	
2.	Đầu tư theo kế hoạch XD CB năm 2021	217.397.524.230	
3.	Chi cổ tức (đợt 2) năm 2020	16.400.000.000	
4.	Chi khen thưởng, phúc lợi	3.753.404.915	
5.	Chi phí mua nước sạch	15.291.315.830	
6.	Chi phí xử lý nước thải	4.297.392.731	
7.	Nộp tiền thuê đất, thuế TNDN và GTGT	24.958.882.080	
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).	42.670.047.220	
III/	CÂN ĐỐI NGUỒN (I-II)	263.085.076.802	

PHỤ LỤC 03
KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ BẢN NĂM 2021

(Đơn: đồng)

Stt	Hạng mục công trình	Giá trị thực hiện đầu tư	Nguồn vốn thực hiện	
			Vốn tự có	Vốn huy động khách hàng
A.	CÔNG TRÌNH CHUYỂN TIẾP SANG NĂM 2021	35.895.231.677	28.027.231.677	7.868.000.000
I.	KCN BÀU XÉO	6.548.756.597	6.548.756.597	
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giám sát, thanh toán giá trị còn lại theo hợp đồng, bảo hành	5.984.756.597	5.984.756.597	
2.	Thi công san nền KCN Bàu Xéo 1 - GD2 (Diện tích đất thu hồi 2,5 ha trong phương án bồi thường đợt 4)	564.000.000	564.000.000	
II.	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	29.346.475.080	21.478.475.080	7.868.000.000
1.	Tư vấn thiết kế, thẩm tra, giá trị bảo hành các công trình	3.435.660.000	3.435.660.000	
2.	Xây dựng khu nhà chung cư cho công nhân: Block 6	11.497.471.915	11.497.471.915	
3.	Xây dựng nhà xe và hạ tầng kỹ thuật khu nhà chung cư phục vụ công nhân - giai đoạn 1	6.351.200.000	6.351.200.000	
4.	Xây lắp, lắp đặt thiết bị đường dây và trạm biến áp - giai đoạn 1, khu nhà chung cư phục vụ công nhân - giai đoạn 1	194.143.165	194.143.165	
5.	Xây dựng nhà liên kế, biệt thự (nhà thô) - giai đoạn 1 (09 căn nhà)	7.868.000.000		7.868.000.000
B.	CÔNG TRÌNH TRIỂN KHAI NĂM 2021	217.397.524.230	90.739.282.834	126.658.241.396
I.	KCN BÀU XÉO	30.960.000.000	30.960.000.000	0
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.	Đường song hành bên phải QL1A (Trước công ty Thái Nguyên): Giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải.	150.000.000	150.000.000	
4.	Đường song hành bên phải QL1A đoạn từ công ty Woosung đến đường số 9A: Cây xanh.	50.000.000	50.000.000	
5.	Đường số 8A-đoạn 1, 2 (từ cọc H3	150.000.000	150.000.000	

	đến DS 9A): Cây xanh.			
6.	Trồng cây xanh cách ly KCN Bàu Xéo với ranh phía Đông KCN (xã Tây Hòa).	60.000.000	60.000.000	
7.	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	
8.	Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống thu gom nước mưa, nước thải, đường giao thông KCN, Trạm Bơm tăng áp	4.500.000.000	4.500.000.000	
9.	Hàng rào KCN, Trạm XLNT.	3.750.000.000	3.750.000.000	
10.	San nền khu đất dọc đường song hành bên trái QL1A (ranh Công ty Shing Mark đến ô tô Hyundai).	500.000.000	500.000.000	
11.	Trồng cây xanh cách ly KCN Bàu Xéo 2 với QL1A (đoạn thuộc Công ty Pou Sung).	600.000.000	600.000.000	
12.	Hạ tầng kỹ thuật lô đất N2.	3.500.000.000	3.500.000.000	
13.	Lập lại ĐTM do việc bổ sung ngành nghề của KCN.	3.000.000.000	3.000.000.000	
II.	KHU TTDV KCN BÀU XÉO	186.437.524.230	59.779.282.834	126.658.241.396
1.	Tư vấn đầu tư xây dựng.	5.497.179.378	5.497.179.378	
2.	Xây dựng khu nhà chung cư cho công nhân: 1 block nhà chung cư - Block CC5, hạ tầng kỹ thuật.	23.331.511.935	6.999.453.581	16.332.058.355
3.	Xây dựng nhà liên kế, biệt thự (133 căn nhà thô).	115.120.844.917	34.536.253.475	80.584.591.442
4.	Xây dựng Trường mầm non (ô đất C8).	23.253.268.000	6.975.980.400	16.277.287.600
5.	Xây dựng Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (C10 và C11).	19.234.720.000	5.770.416.000	13.464.304.000
	TỔNG CỘNG	253.292.755.907	118.766.514.511	134.526.241.396