

Tràng Bom, ngày 02 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Ban kiểm soát quy định tại điều 40 Điều lệ Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Căn cứ nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023;
- Căn cứ báo cáo quyết toán tài chính năm 2023 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 2023

1. Tình hình kinh doanh và thu nhập doanh nghiệp năm 2023:

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 31/12/2023 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Nội Dung	Doanh thu	Chi phí	Lợi nhuận	Tỉ suất LN/DT
1. DT bán hàng và CCDV	74.522.860.806	38.491.469.855	36.031.390.951	48,35%
2. Thu nhập hoạt động TC	23.022.201.849	0	23.022.201.849	100%
3. Thu nhập khác	7.067.802	275.368.158	(268.300.356)	
4. Chi phí quản lý DN		22.196.110.344	(22.196.110.344)	
Tổng cộng	97.552.130.457	60.962.948.356	36.589.182.100	37,50%

2. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023:

Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2023 đã được Đại hội cổ đông thông qua ngày 16/03/2023, tình hình thực hiện kế hoạch năm 2023 tại Công ty như sau:

2.1 Doanh thu:

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	DT thực hiện Năm 2022	Kế hoạch DT Năm 2023	DT thực hiện Năm 2023	Tỉ lệ % so KH
DOANH THU:	254.096.237.750	106.379.000.000	97.552.130.457	91,70%
<i>Trong đó:</i>				
1. DT tiền thuê đất và hạ tầng	57.486.869.966	54.800.000.000	60.036.301.518	109,56 %
2. Doanh thu bán nước sạch	14.527.214.000	15.328.000.000	9.574.359.460	62,46%
3. DT xử lý nước thải	5.292.131.963	4.843.000.000	3.061.531.650	63,22%
4. DT Khu TTDV	154.983.462.141	13.258.000.000	1.850.668.178	13,96%
5. Thu nhập hoạt động tài chính + khác	21.806.559.680	18.150.000.000	23.029.269.651	126,88%

- Tổng doanh thu thực hiện năm 2023 là 97,55 tỷ đồng đạt 91,7 % so kế hoạch, trong đó doanh thu tiền thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp là chủ yếu, chiếm tỷ trọng 61,54% trên tổng doanh thu, cụ thể:

+ Doanh thu kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp (thuê đất, bán nước sạch, xử lý nước thải): Đạt 96,93% so kế hoạch, do tình hình kinh tế còn khó khăn bởi ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế, nhiều doanh nghiệp không có đơn hàng phải thu hẹp sản xuất, do đó doanh thu cấp nước sạch, xử lý nước thải sụt giảm đáng kể.

+ Doanh thu khu TTDV: chỉ đạt 13,96% kế hoạch, nguyên nhân chủ yếu do thị trường bất động sản trầm lắng. Việc bán hoặc cho thuê các sản phẩm như nhà chung cư cho công nhân, Trường mầm non, cửa hàng thương mại dịch vụ không thuận lợi.

+ Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác tăng 26,88% so với kế hoạch, do từ đầu năm khi lãi suất tiền gửi còn ở mức cao, Công ty đã cân đối gửi tiền nhàn rỗi dài hạn và ổn định.

2.2 Chi phí :

Đơn vị tính : đồng

CHỈ TIÊU	CP thực hiện Năm 2022	Kế hoạch CP năm 2023	CP thực hiện Năm 2023	Tỉ lệ TH/KH
CHI PHÍ	171.339.419.348	74.894.000.000	60.962.948.357	81,40%
1. Giá vốn hàng bán và CCDV	145.280.196.692	52.027.000.000	38.766.838.012	74,51%
2. Chi phí quản lý Công ty	26.059.222.656	22.867.000.000	22.196.110.344	97,07%
<i>Trong đó:</i>				
- Chi phí nhân viên Quản lý	15.793.867.390	13.676.676.537	14.442.168.095	
- Chi phí vật liệu quản lý	675.710.963	650.000.000	586.096.941	
- Chi phí khấu hao TSCĐ	679.713.678	564.676.514	564.817.719	
- Thuế, phí, lệ phí	151.016.611	208.000.000	151.735.171	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.672.639.281	2.213.185.015	1.910.910.477	
- Chi phí bằng tiền khác	6.086.274.733	5.554.461.934	4.540.381.941	

- 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 81,40% 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 2022	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỉ lệ TH/KH
1. LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	82.756.818.402	31.485.000.000	36.589.182.100	116,21%
2. LỢI NHUẬN SAU THUẾ	64.658.857.784	24.873.150.000	28.766.331.975	115,65%
3. TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	23.658.857.784	4.373.150.000	8.266.331.975	189,02%
<i>Trong đó:</i>				
- Trích quỹ đầu tư phát triển	4.969.346.086	326.955.500	3.209.135.003	
- Trích quỹ khen thưởng- phúc lợi	5.796.267.906	4.046.194.500	5.057.196.972	
- Lợi nhuận giữ lại	12.893.243.792	0	0	

4. CHIA CỔ TỨC	41.000.000.000	20.500.000.000	20.500.000.000	100%
5. CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH				
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/DT	25,45%	23,38%	29,49%	
-Tỉ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL	78,85%	30,33	35,08%	
-Chia lãi cổ tức/vốn điều lệ (BQ)	50%	25%	25%	100%

Căn cứ báo cáo kết quả kinh doanh, tổng doanh thu chỉ đạt 91,7%, lợi nhuận sau thuế tăng 15,65% và cổ tức 25%, đạt 100% kế hoạch Đại hội đồng cổ đông giao. Các chỉ số tài chính như lợi nhuận/Doanh thu, lợi nhuận/VĐL, lãi cổ tức/VĐL đều đạt và 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 31/12/2023 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:

a/ Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ :

Thi công xây lắp hạng mục Block CC5 và hạ tầng kỹ thuật công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) thuộc dự án Phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Đến nay, Công ty đã ký hợp đồng và thực hiện bàn giao nhà chung cư Block CC6 cho khách hàng được 36/83 căn.

Điều chỉnh thiết kế các Block chung cư còn lại của Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2) theo yêu cầu của UBND tỉnh Đồng Nai và Sở Xây dựng về việc bổ sung thang máy khi triển khai xây dựng nhà chung cư phục vụ công nhân tại Dự án phát triển nhà ở tại Khu Trung tâm Dịch vụ KCN Bàu Xéo, huyện Trảng Bom.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản của Khu Trung tâm Dịch vụ năm 2023 đạt 47,25% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 16,99 tỷ đồng/35,95 tỷ đồng.

Lũy kế đến ngày 31/12/2023, tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 524,40 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường và sử dụng đất là 149,99 tỷ đồng).

b/ 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 và thực hiện duy tu, bảo dưỡng hạ tầng liên quan đến công tác bảo vệ môi trường KCN.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản của KCN năm 2023 đạt 38,45% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông (tương ứng 12,86 tỷ đồng/33,43 tỷ đồng).

Lũy kế đến ngày 31/12/2023, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 479,01 tỷ đồng (trong đó chi phí bồi thường là 161,07 tỷ đồng).

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 2023:

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 2023. Trình Đại hội chấp thuận thông qua Báo cáo tài chính của Công ty năm 2023.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ:

HĐQT kết hợp Ban điều hành 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 điều hành 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:

Năm 2023, tình hình sản xuất kinh doanh của các đơn vị thuê đất trong KCN vẫn còn nhiều khó khăn do bị tác động bởi suy thoái kinh tế toàn cầu, đơn hàng còn hạn chế, nguồn lao động thu hẹp nên đã ảnh hưởng phần nào đến hoạt động kinh doanh của Công ty CP Thống Nhất.

Tiến độ thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, thu hồi đất còn chậm ảnh hưởng đến việc bàn giao đất cho nhà đầu tư như đã cam kết và chưa có thêm quỹ đất sạch để thực hiện công tác vận động thu hút thêm đầu tư vào KCN.

Tuy nhiên, dưới sự điều hành chặt chẽ, hợp lý của Ban lãnh đạo và tinh thần nhiệt huyết của toàn thể người lao động, Công ty đã hoàn thành xuất sắc các chỉ tiêu về lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông đề ra. Đây là kết quả vượt mong đợi trong tình hình khó khăn hiện nay.

+ Kiến nghị:

- 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.

- Dự án KCN Bàu Xéo: Cần 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.

- Dự án Khu TTDV: Triển khai xây dựng nhà ở công nhân KCN và tiếp tục tìm kiếm đối tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định đối với các công trình như : Trung tâm dịch vụ, nhà văn hoá, buro điện, nhà hàng, khách sạn, phòng khám đa khoa, Đối với các công trình trường mầm non, cửa hàng thương mại đã hoàn tất xây dựng và nghiệm thu: Công ty cần sớm tìm kiếm khách hàng chuyển nhượng hoặc cho thuê để thu hồi vốn, tránh lãng phí và xuống cấp.

- 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.

- Tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý để thu hồi khoản kinh phí đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất nhà ở xã hội 20% bàn giao cho địa phương (3,4ha) tại Khu TTDV.

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 2023 của Công ty. Xin báo cáo đại hội đồng cổ đông./.

TM BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Đào Sỹ Du

