

Số: 05 /BC-HĐQT

Trảng Bom, ngày 10 tháng 02 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2023**

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty

Căn cứ Điều lệ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất xin báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023 của Công ty, cụ thể như sau:

PHẦN 1

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

1/ Thực hiện các chỉ tiêu cơ bản:

Kết quả hoạt động kinh doanh 2022:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Thực hiện 2021	So sánh với (%)	
					Kế hoạch	Năm 2021
1.	Tổng doanh thu	225.000	254.096	194.526	112,93	130,62
2.	Tổng chi phí	163.000	171.339	125.953	105,12	136,03
3.	Lợi nhuận trước thuế	62.000	82.756	68.573	133,48	120,68
4.	Thuế TNDN	12.400	18.097	8.239	145,94	219,65
5.	Lợi nhuận sau thuế	49.600	64.658	60.333	130,36	107,17
6.	Phân phối cổ tức (50%)	50%	50%	50%	100,00	100,00

2/ Công tác đầu tư:

Trong năm 2022 Công ty tập trung xây dựng Khu Trung tâm Dịch vụ KCN gồm các hạng mục: Nhà liên kế, Trường mầm non (C8), Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (C10, C11) hiện các công trình đã cơ bản hoàn thành đang vệ sinh chuẩn bị nghiệm thu chính thức.

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2022 đạt 57,34% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 86,66 tỷ đồng/151,14 tỷ đồng.

Lũy kế đến ngày 31/12/2022, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là 469,08 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 69,60%, tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 507,48 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 60,20%.

3/ Công tác khác:

- Đã hoàn thành các quy chế quản lý nội bộ như tài chính, lương, thưởng,... các quy chế khác có liên quan đến tổ chức và hoạt động của Công ty theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 142 căn nhà xây thô còn lại Khu TTDV KCN.

- Phối hợp Sở Xây dựng xét duyệt hồ sơ, đối tượng mua nhà chung cư công nhân (đợt 3 – 14 hồ sơ). Lũy kế đến nay đã có 25/53 khách hàng đã ký kết Hợp đồng, thanh toán tiền mua nhà chung cư; giao nhà cho 24 khách hàng và đã có 20 khách hàng vào ở.

- Sở Tài chính đã có văn bản số 5690/STC-QLG&CS ngày 22/9/2022 thống nhất trình UBND tỉnh hoàn trả chi 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 (Việc hoàn trả kinh phí sẽ thực hiện sau khi UBND tỉnh ban hành quyết định thu hồi đất (3,4 ha) bàn giao cho UBND huyện Trảng Bom tiếp nhận, quản lý và thống nhất số tiền hoàn trả)

- Hoàn tất việc xây dựng các công trình Trường mầm non (ô đất C8), Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (ô đất C10 và C11).

- Đề nghị UBND tỉnh điều chỉnh chủ trương đầu tư, gia hạn thời hạn thực hiện dự án Khu TTDV (từ 9 năm lên 12 năm). Hiện Sở Kế hoạch Đầu tư đang chủ trì lấy ý kiến của các Sở ngành liên quan.

- Ký kết phụ lục Hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên Môi trường đối với diện tích KCN Bàu Xéo 2 cho chu kỳ thuê đất năm (2019-2024) theo phương thức tăng không quá 15% so với chu kỳ trước đó.

- Đã hỗ trợ Công ty TNHH Jooco Dona các thủ tục chuyển nhượng lại nhà xưởng cho Công ty JSC và đã thu hồi đủ công nợ.

- Đàm phán ký kết phụ lục hợp đồng thuê đất đối với các DN Khu 1 theo hướng điều chỉnh tăng tiền thuê đất hàng năm theo đơn giá thuê đất 2022 với Nhà nước.

- Được UBND tỉnh cấp phép gia hạn sử dụng nước dưới đất đối với 03 giếng ngầm trong KCN tại Giấy phép số 132/GP-UBND ngày 12/7/2022.

- Kiểm soát việc sử dụng nước ngầm của các DN trong KCN, chống thất thoát nước bằng cách đề nghị các DN có nhu cầu sử dụng nước nhiều (Công ty Chăn nuôi C.P VN, Công ty Sanlim Furniture VN, Công ty Buwon Vina, Công ty Hansoll Vina...) thay thế từ đồng hồ cơ sang đồng hồ điện tử để kiểm soát việc sử dụng nước sạch được hiệu quả hơn.

- Thường xuyên giám sát việc xả thải của các doanh nghiệp kịp thời phát hiện và phụ thu đối với các DN có chất lượng nước thải đầu ra vượt mức cam kết.

PHẦN 2

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

1/ Kế hoạch các chỉ tiêu cơ bản:

- Tổng doanh thu : 106.379 triệu đồng.
- Tổng chi phí : 74.894 triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 31.485 triệu đồng.
- Thuế TNDN : 6.611 triệu đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 24.873 triệu đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : 25 %

Tổng doanh thu năm 2023 thấp hơn kết quả thực hiện năm 2022 chủ yếu do không còn ghi nhận doanh thu bán đất nền LK-BT tại Dự án Khu Trung tâm Dịch vụ KCN mà chỉ còn doanh thu từ hoạt động KCN, bán nhà chung cư cho công nhân, công trình Trường mầm non, Cửa hàng TMDV và không còn lãi chậm trả của Công ty TNHH Jooco Dona (6,7 tỷ đồng).

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 của năm 2022 chuyển sang và tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng KCN theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, hoàn thiện các hạng mục thuộc dự án Khu Trung tâm Dịch vụ theo chấp thuận đầu tư của Ủy ban Nhân dân



tính với tổng giá trị đầu tư 69,38 tỷ đồng và một số công trình hạ tầng xã hội của Dự án nhằm đủ điều kiện chuyển nhượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2023 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.

- 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 2023.

3/ Các giải pháp thực hiện:

- Đàm phán ký kết phụ lục Hợp đồng thuê đất với các Nhà đầu tư Khu Bàu Xéo 1, điều này sẽ đóng góp tích cực vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Đẩy mạnh công tác bồi thường giải phóng mặt bằng của KCN nhằm hoàn thiện đầu tư hạ tầng và khai thác hiệu quả quỹ đất còn lại của Dự án.

- 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 việc tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng, liên kết hoặc tự đầu tư triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo quy hoạch 1/500 của Dự án khu TTDV nhằm đảm bảo hoàn thành kế hoạch kinh doanh. Hoàn thiện các thủ tục pháp lý nhằm sớm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với 142 căn nhà ở liên kế biệt thự, nhà chung cư cho khách hàng.

- Điều chỉnh tiến độ đầu tư của Dự án khu TTDV nhằm hoàn tất các thủ tục pháp lý để thu hồi kinh phí đầu tư hạ tầng đối với diện tích đất xây dựng nhà ở xã hội bàn giao cho địa phương (3,4 ha).

- Lập kế hoạch khai thác các công trình Trường mầm non (ô đất C8), Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (ô đất C10, C11)... nhằm sớm đưa các công trình vào khai thác đảm bảo hiệu quả và đúng quy định của Pháp luật.

- Đối với khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2): Công ty sẽ tập trung hoàn tất các thủ tục đủ điều kiện chuyển nhượng (Block CC6) và ký kết Hợp đồng với khách hàng theo quy định; và tìm kiếm khách hàng cho thuê, bán theo đúng quy định. Tiếp tục thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư xây dựng Block CC5.

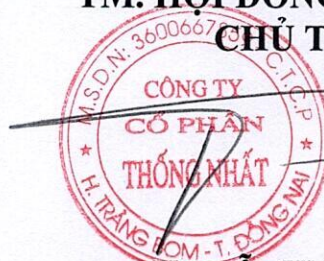
Trên đây là kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023 của Công ty Cổ phần Thống Nhất, xin báo cáo trước Đại hội và xin các đại biểu cho ý kiến đóng góp thêm giúp Công ty trong quá trình xây dựng và phát triển nhằm mang lại hiệu quả thiết thực cho Công ty và các cổ đông.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các thành viên HĐQT;
- Các thành viên BKS;
- Ban TGD Công ty;
- Lưu VT, P. ĐTKD.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Sơn

