

Số: 06/BC-HĐQT

Trảng Bom, ngày 17 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024**

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty

Căn cứ Điều lệ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Thống Nhất xin báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Công ty, cụ thể như sau:

PHẦN 1
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

1/ Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch Năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ TH so KH (%)
1/	Tổng doanh thu	106.379	97.552	91,70
2/	Tổng chi phí	74.894	60.962	81,40
3/	Lợi nhuận trước thuế	31.485	36.589	116,21
4/	Thuế TNDN	6.611	7.822	118,32
5/	Lợi nhuận sau thuế	24.873	28.766	115,65
6/	Dự kiến cổ tức	25%	25%	100,00

2/ Công tác đầu tư:

- Thi công xây lắp công trình hàng rào ranh phía bắc, phía đông KCN.
- Hoàn tất thi công xây lắp công trình đường song hành bên trái QL 1A-đoạn 3 (từ cọc C77 đến cọc CCT).

Giá trị thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản năm 2023 đạt 47,04% so với Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, tương ứng 29,84 tỷ đồng/69,39 tỷ đồng.

Lũy kế đến ngày 31/12/2023, tổng giá trị thanh toán đầu tư của KCN là

479,13 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 71,12%, tổng giá trị thanh toán đầu tư của Khu Trung tâm Dịch vụ là 524,36 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 62,24%.

3/ Công tác khác:

3.1/ Các công tác liên quan đến Khu TTDV:

- UBND tỉnh đã chấp thuận việc điều chỉnh chủ trương đầu tư liên quan đến việc gia hạn thời hạn thực hiện dự án Khu TTDV đến tháng 02/2026 tại Quyết định số 1921/QĐ-UBND ngày 11/8/2023.

- UBND tỉnh đã điều chỉnh Quyết định giao đất dự án Khu TTDV: Thu hồi diện tích đất 3,49ha quy hoạch nhà ở xã hội giao cho UBND huyện Trảng Bom quản lý, sử dụng tại Quyết định số 2155/QĐ-UBND ngày 11/9/2023 và giảm diện tích đất của dự án Khu TTDV là 35,04ha tại Quyết định số 2156/QĐ-UBND ngày 11/9/2023.

- Sở TNMT tỉnh đã có Thông báo xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của 142 căn nhà ở liên kế, biệt thự tại dự án Khu TTDV tại văn bản số 271/TB-STNMT ngày 20/9/2023. Hiện Công ty đang thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng theo quy định.

- Hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với các công trình: Trường mầm non (ô đất C8), Cửa hàng Thương mại Dịch vụ (ô đất C10 và C11).

- Làm việc với UBND huyện để bàn giao hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu TTDV về cho địa phương quản lý theo quy định.

- Điều chỉnh thiết kế, Giấy phép Xây dựng, tổ chức Lễ khởi công và xây dựng Block CC5, công trình Khu nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2)

- 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;

- Ký hợp đồng với đơn vị tư vấn thẩm định giá độc lập để thẩm định các công trình: Trường mầm non (C8), Cửa hàng TMDV (C10, C11), 11 căn nhà thương mại tầng trệt (Block CC6) và các công trình công cộng - dịch vụ (cấp khu vực) để cho thuê hoặc chuyển nhượng cho nhà đầu tư cấp theo đúng quy định.

- Làm việc với Sở Tài chính, UBND Huyện Trảng Bom 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. Đến nay, UBND huyện Trảng Bom đã có văn bản số 1401/UBND-TCKH ngày 25/01/2024 thống nhất hoàn trả giá trị kinh phí đầu tư là 20,57 tỷ đồng.

3.2/ Công tác bảo vệ môi trường:

- Hoàn tất việc lắp đặt và nghiệm thu hệ thống quan trắc tự động tại Trạm xử lý nước thải tập trung KCN để truyền dữ liệu về Sở Tài Nguyên và Môi trường (thay thế cho hệ thống quan trắc tự động hiện hữu của Sở TNMT).

- Hoàn tất việc thi công xây dựng, nghiệm thu công trình tuyến cống thoát nước thải sau xử lý từ Trạm xử lý nước thải tập trung KCN đến hết ranh đất quy hoạch KCN.

- Hoàn tất hồ sơ cấp giấy phép môi trường tại KCN Bàu Xéo (Thay cho Giấy xác nhận hoàn thành các công trình bảo vệ môi trường, Giấy phép xả thải)

3.3/ Công tác đàm phán ký kết Hợp đồng hạ tầng và nước thải với DN:

- Hoàn tất việc ký kết phụ lục Hợp đồng thuê lại đất với Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam điều chỉnh lại đơn giá thuê đất và diện tích đất thuê cho phù hợp với quy định về Đất đai.

- Ký kết Hợp đồng sử dụng hạ tầng với Công ty TNHH Du lịch Tấn Lộc Phát (đường song hành bên trái QL 1A – Đoạn 3 của KCN).

3.4/ Công tác quản lý:

- Công ty đã thực hiện miễn giảm tiền thuê đất năm 2022 cho các DN trong KCN với tổng số tiền là 1,97 tỷ đồng. (Theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của Thủ tướng Chính phủ về giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước của năm 2022 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng của dịch Covid-19 và Quyết định số 1143/QĐ-CTDON ngày 25/04/2023 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai).

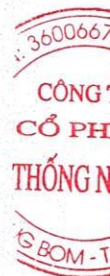
- Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023, bằng tiền mặt, tỷ lệ chi tạm ứng cổ tức 20%/mệnh giá (2.000 đồng/cổ phần). Thời gian chốt 19/12/2023 và ngày chi cổ tức là 16/01/2024.

PHẦN 2

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

1/ Kế hoạch các chỉ tiêu cơ bản:

- Tổng doanh thu : 98.654 triệu đồng.
- Tổng chi phí : 72.412 triệu đồng.



- Lợi nhuận trước thuế : 26.242 triệu đồng.
- Thuế TNDN : 5.510 triệu đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 20.731 triệu đồng.
- Tỷ lệ chia cổ tức : 25 %
- Lợi nhuận giữ lại : 7.967.873.798 đồng (Điều chỉnh giảm lợi nhuận các năm trước theo Quyết định số 467/QĐ-XPHC ngày 06/2/2024 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai và văn bản hướng dẫn chính sách thuế về trích khấu hao TSCĐ đối với tài sản chưa phát sinh doanh thu, số tiền: 825.369.994 đồng và phân bổ cổ tức thêm 05%, số tiền: 4.100.000.000 đồng để đạt mức cổ tức năm 2024 là 25%).

* Tổng doanh thu năm 2024 tăng 1,13% so với cùng kỳ chủ yếu ghi nhận doanh thu bán 10 căn hộ Thương mại tầng trệt, 15 căn hộ công nhân thuộc chung cư Block CC6, cho thuê Trường mầm non và 2 Cửa hàng TMDV.

* Tổng chi phí tăng 18,78% so với cùng kỳ chủ yếu do giá vốn tại Khu TTDV như nhà ở chung cư cho công nhân, trường mầm non, cửa hàng TMDV; giá vốn bán nước sạch, xử lý nước thải tăng tương ứng với doanh thu.

* Lợi nhuận sau thuế giảm 27,93% so với cùng kỳ do giảm lợi nhuận từ hoạt động cho thuê đất (không còn khoản truy thu bổ sung tiền thuê đất các năm trước của Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam); giảm đáng kể lợi nhuận từ hoạt động tài chính do lãi suất tiền gửi giảm.

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 2023 chuyển sang và tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng KCN theo đúng quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Tập trung điều chỉnh thiết kế và xây dựng công trình nhà chung cư phục vụ công nhân (ô đất NC2), công trình nhà văn hóa (ô đất C2); triển khai công tác chuẩn bị đầu tư các công trình thuộc đất công cộng - dịch vụ (cấp khu vực)

- Việc xác định tiến độ và kế hoạch giải ngân các công trình năm 2024 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 2024.

3/ Các giải pháp thực hiện:

- 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 như sau:

- Tập trung thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư, xây dựng hoàn thiện các dự án thành phần (nhà ở công nhân, y tế, văn hoá, giáo dục) 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 sẽ tập trung chuyển nhượng/cho thuê các căn còn lại (Block CC6) theo quy định. Thực hiện xây dựng Block CC5 và các Block còn lại và tìm kiếm khách hàng cho thuê, bán 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: Công ty sẽ tìm kiếm đối tác chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc liên kết đầu tư theo đúng quy định. Trong đó, Trường mầm non và Cửa hàng thương mại dịch vụ đã hoàn tất xây dựng và nghiệm thu: Công ty cần sớm tìm kiếm khách hàng cho thuê hoặc chuyển nhượng để thu hồi vốn, tránh lãng phí và xuống cấp. Trường hợp chưa chuyển nhượng được thì có thể tìm kiếm khách hàng cho thuê ngắn hạn để tránh lãng phí và xuống cấp.

- 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 sẽ 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.

- Đấu nối nước thải sau xử lý của Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam và Công ty TNHH Shing Mark Vina về Trạm XLNT tập trung của KCN.

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

Trên đây là kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024 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

