

BÁO CÁO

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2019 và Kế hoạch năm 2020

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020

A. BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2019

I. Tình hình chung

Năm 2019, trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới tiếp tục tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại Mỹ - Trung vẫn tiềm ẩn những yếu tố khó lường, ảnh hưởng đến thương mại toàn cầu, tác động không nhỏ đến niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư. Kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà chuyển biến tích cực, thể hiện qua tăng trưởng GDP đạt 7,02%, chất lượng tăng trưởng được cải thiện, các cải cách trong thủ tục hành chính và môi trường đầu tư thông thoáng tạo nền tảng quan trọng cho thu hút đầu tư nước ngoài. Ngoài các đòn bẩy truyền thống như nguồn lao động dồi dào, chi phí thấp, ưu đãi về thuế suất, tiền thuê đất..., thu hút đầu tư nước ngoài của Việt Nam còn được hưởng lợi từ sự dịch chuyển dòng vốn đầu tư của các doanh nghiệp tìm kiếm địa chỉ sản xuất ngoài Trung Quốc, các hiệp định tự do thương mại bắt đầu có hiệu lực. Bên cạnh đó, vẫn còn những hạn chế chậm được khắc phục, bao gồm thiếu hụt lao động chất lượng cao, phát triển hạ tầng giao thông chưa theo kịp tốc độ tăng trưởng dẫn đến chi phí vận tải, logistic tăng là những rào cản ảnh hưởng đến tâm lý, quyết định của nhà đầu tư.

Năm vừa qua, Công ty CP Sonadezi Giang Điền đã hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh đề ra, uy tín thương hiệu Sonadezi Giang Điền được nâng cao, các mối quan hệ hợp tác sẵn có được củng cố, từng bước tạo dựng sự tin tưởng, hợp tác của đối tác, khách hàng mới trong điều kiện thị trường cạnh tranh gay gắt, nhà đầu tư có xu hướng giảm thiểu chi phí đầu tư ban đầu. Tuy nhiên, các dự án quan trọng của Công ty đang trong giai đoạn thực hiện hồ sơ thủ tục vẫn gặp nhiều vướng mắc chủ yếu do các quy trình, thủ tục hành chính phức tạp dẫn đến thời gian xử lý kéo dài, ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch kinh doanh và chiến lược phát triển của Công ty; công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng vẫn tồn tại khó khăn dẫn đến chậm tiến độ thi công, triển khai dự án.

II. Kết quả SXKD năm 2019:

(ĐVT: đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019		Thực hiện so kế hoạch (%)
		Kế hoạch	Thực hiện	
1	Tổng doanh thu	269.684.000.000	272.847.202.185	101,17%
2	Tổng chi phí	199.829.000.000	199.581.606.282	99,88%
3	Lợi nhuận trước thuế	69.855.000.000	73.265.595.903	104,88%
4	Thuế TNDN	13.971.000.000	14.790.406.285	105,86%
5	Lợi nhuận sau thuế	55.884.000.000	58.475.189.618	104,63%
6	Tỷ suất LNST/VĐL	11,2%	11,7%	104,46%
7	Trích lập các Quỹ	11.147.471.442	10.941.810.790	98,16%
8	Lợi nhuận còn lại sau trích lập quỹ năm 2019	44.736.528.558	47.533.378.828	106,25%

III. Công tác tiếp thị, kinh doanh các sản phẩm chính:

TT	Nội dung	TH năm 2019	Kế hoạch 2019	TH so KH (%)
1	Đất công nghiệp	Ký BTT: 89.170m ²	Ký BTT: 50.000m ²	178,34%
		Ký HĐ: 141.446m ²	Ký HĐ: 50.000m ²	282,89%
2	NX cho thuê/chuyển nhượng	05 cái (21.024m ²)	(*) 07 cái (28.244m ²)	74,49%
3	Văn phòng tại Cao ốc Sonadezi	Cho thuê mới: 1.520m ²	Cho thuê mới: 1.750m ²	86,86%
		Tái ký HĐ: 4.666m ²	Tái ký HĐ: 5.152m ²	90,57%
4	Nhà tại KDC An Bình	03 căn	03 căn	100%

(*) NX cho thuê/chuyển nhượng: theo kế hoạch chi tiêu đề ra, cho thuê/chuyển nhượng 11 nhà xưởng với tổng diện tích 48.864m². Tuy nhiên, do dự báo tình hình kinh doanh nhà xưởng và cân đối nguồn vốn của công ty nên điều chỉnh thời gian triển khai đấu thầu 04 nhà xưởng (20.640m²) thực hiện trong năm 2020.

IV. Công tác đất đai và phát triển dự án:

1. Khu dân cư dịch vụ Giang Điền:

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng: lũy kế đến cuối năm 2019, Công ty đã chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tổng cộng 177 tỷ đồng cho 69/171 hộ dân, nhận bàn giao đất 34,77ha/101,6ha.
- Công tác lập và phê duyệt dự án đầu tư: hoàn tất lập dự án đầu tư, đang thực hiện điều chỉnh thiết kế cơ sở và phê duyệt dự án đầu tư.

2. Khu công nghiệp Giang Điền:

- Công tác xin thuê đất với diện tích 71,04 ha: đã có quyết định cho thuê đất của UBND tỉnh và hoàn tất xác định giá đất. Sở Tài chính đã họp thẩm định giá đất.

3. Khu dân cư An Bình mở rộng:

- Công tác cưỡng chế và bố trí tái định cư: hoàn tất vận động, thuyết phục các hộ dân nhận tiền đền bù và bàn giao mặt bằng. Hội đồng bồi thường dự án đang lập thủ tục cưỡng chế các hộ còn lại. 16 hộ giải tỏa trắng được xét duyệt 19 lô đất, đã có 14 hộ bốc thăm nhận đất. Trung tâm phát triển quỹ đất Biên Hòa mời 02 hộ dân còn lại bốc thăm nhận đất tái định cư.

4. Dự án Khu dân cư thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc: Công ty đã nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư, đang theo dõi các sở ngành xử lý và hướng dẫn thực hiện hồ sơ dự án.

5. Dự án khu công nghiệp Giang Điền mở rộng: tiếp tục thực hiện các công tác chuẩn bị dự án.

V. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản:

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, bao gồm các đường giao thông; hệ thống cấp nước và thoát nước thải, hệ thống chiếu sáng, thực hiện san nền các lô đất và các hạng mục phụ trợ khác.

- Nhà máy xử lý nước thải số 2 (giai đoạn 1) với công suất 4.500m³/ngày đêm: đã hoàn tất thi công, chuẩn bị đưa vào vận hành thử nghiệm.
- Tuyến nối Khu công nghiệp với đường tránh Võ Nguyên Giáp: hoàn tất thi công giai đoạn 1 và thực hiện mở nút và đầu nối; đang thi công giai đoạn hoàn thiện.
- Cụm nhà xưởng B, C: hoàn tất thi công 08 nhà xưởng.
- Cụm nhà xưởng lô 02 và lô 18: đã hoàn tất thi công 04 nhà xưởng 01-04.

Công tác đầu tư xây dựng cơ bản trong năm 2019 cơ bản hoàn thành kế hoạch đặt ra; giá trị thực hiện cả năm là 223,4 tỷ đồng, đạt 95,66% kế hoạch (233,5 tỷ đồng).

VI. Các nội dung khác:

+ *Tình hình cổ đông của Công ty:* tính đến thời điểm 31/12/2019, tổng số cổ đông của Công ty là 93 cổ đông, trong đó có 02 cổ đông là tổ chức (nắm giữ 81% tổng số cổ phần) và 91 cổ đông là cá nhân.

+ Trong tháng 09/2019, Công ty đã hoàn tất chi trả cổ tức đợt 2 năm 2018 bằng tiền với tỷ lệ 5% mệnh giá cổ phần.

+ Tuyển dụng mới 04 nhân sự, điều động, sắp xếp nhân sự có chuyên môn phù hợp cho từng vị trí công việc, đồng thời tổ chức các khóa đào tạo/ huấn luyện cho CBNV để đáp ứng yêu cầu công việc.

+ Thực hiện đầu tư mua sắm tài sản cố định phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại Cao ốc Sonadezi và KCN Giang Điền theo kế hoạch đề ra và theo nhu cầu thực tế.

B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020:

I. Một số chỉ tiêu SXKD chính:

(Đơn vị tính: đồng)

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2019	Kế hoạch 2020	%KH2020 so TH2019
1	Tổng doanh thu	272.847.202.185	299.313.000.000	109,70%
2	Tổng chi phí	199.581.606.282	214.275.000.000	107,36%
3	Lợi nhuận trước thuế	73.265.595.903	85.038.000.000	116,07%
4	Thuế TNDN	14.790.406.285	17.008.000.000	114,99%
5	Lợi nhuận sau thuế	58.475.189.618	68.030.000.000	116,34%
6	Trích lập các quỹ	10.941.810.790	12.828.550.000	117,24%
7	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	47.533.378.828	55.201.450.000	116,13%

II. Kế hoạch tiếp thị, kinh doanh các sản phẩm chính:

STT	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Khu công nghiệp Giang Điền	
-	Đất công nghiệp	10 ha
-	- Ký bản thỏa thuận	10 ha
-	- Ký hợp đồng	
-	Nhà xưởng cho thuê/chuyển nhượng	08 nhà xưởng (45.840m ²)

2	Cao ốc Sonadezi	
-	Văn phòng cho thuê mới	1.848m ²
-	Tái ký VP cho thuê	1.081m ²

III. Kế hoạch triển khai các dự án:

+ *Dự án KDC Dịch vụ Giang Điền*: tiếp tục thực hiện công tác bồi thường và nhận bàn giao mặt bằng xuyên suốt năm 2020 song song với công tác lập và phê duyệt dự án đầu tư; dự kiến giá trị thực hiện cho đền bù, giải phóng mặt bằng là 491 tỷ đồng.

+ *KCN Giang Điền*: thực hiện công tác xin thuê đất diện tích 71,04ha, kế hoạch hoàn thành xin cấp GCNQSDĐ trong quý III.2020.

+ *KDC An Bình mở rộng*: thực hiện hoàn tất xin cấp Giấy CNQSDĐ đối với 05 lô biệt thự tại KDC An Bình mở rộng; tiếp tục theo dõi thực hiện công tác cưỡng chế và bố trí tái định cư các hộ còn lại.

IV. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản:

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Tên công trình/hạng mục	KH giá trị năm 2020	Nội dung thực hiện
I	Khu công nghiệp Giang Điền	16.110	Thi công hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và một số hạng mục phụ trợ khác
II	Tuyến đường kết nối KCN với đường Võ Nguyên Giáp	3.200	Thi công các hạng mục giai đoạn hoàn thiện
III	Dự án cụm nhà xưởng mới lô 02 và lô 18	229.170	- Thi công các nhà xưởng còn lại thuộc cụm xưởng lô 02 & 18 (tùy thuộc vào tình hình thị trường và cân đối nguồn vốn của Công ty.)
IV	Dự án cụm nhà xưởng mới lô 02A và lô 14	7.420	- Thi công nhà xưởng 41 và 42. (tùy thuộc vào tình hình thị trường và cân đối nguồn vốn của Công ty.)
V	KDC An Bình mở rộng	1.800	- Thi công đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải đường A (phần còn lại). - Thi công hoàn thiện công viên.
VI	KDC Dịch vụ Giang Điền	20.450	- Thi công một số hạng mục hạ tầng và 02 dãy nhà liên kế.
	Tổng cộng	278.150	

C. PHƯƠNG HƯỚNG THỰC HIỆN:

Dự báo tình hình thị trường trong năm 2020 còn nhiều bất ổn, diễn biến dịch bệnh do virus Covid-19 gây ra tiếp tục diễn biến khó lường, Công ty sẽ tập trung hoàn thành các công tác theo kế hoạch đề ra, đồng thời thực hiện các giải pháp tiếp thị kinh doanh thực sự hiệu quả để chủ động ứng phó với tình hình khó khăn trước mắt cũng như chuẩn bị tốt cho giai đoạn thị trường phục hồi trong thời gian tới.

- Tiếp tục đẩy mạnh quảng bá hình ảnh Công ty, giới thiệu sản phẩm dịch vụ thông qua các kênh truyền thông, quảng cáo đồng thời hoàn thiện các công cụ tiếp thị; phát triển quan hệ hợp tác, đối tác và chăm sóc khách hàng
- Phát triển nhà xưởng xây dựng sẵn đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng song song với từng bước phát triển các dịch vụ hỗ trợ nhằm nâng cao lợi thế cạnh tranh.
- Xây dựng kế hoạch và đề xuất các giải pháp để nâng cao hiệu quả các mảng kinh doanh của Công ty, đặc biệt đối với sản phẩm nhà xưởng tại KCN Giang Điền.
- Chú trọng công tác đào tạo CBNV nhằm nâng cao năng lực, chuyên môn đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.
- Tìm hướng tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng để đảm bảo tiến độ triển khai các dự án của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo kết quả SXKD 2019 và Kế hoạch năm 2020, đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị căn cứ tình hình thực hiện SXKD 06 tháng đầu năm để điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2020 cho phù hợp, cụ thể:

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định điều chỉnh giảm không quá 30% so với các chỉ tiêu kế hoạch SXKD đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Trường hợp điều chỉnh giảm hơn 30% so với các chỉ tiêu kế hoạch SXKD đã được ĐHĐCĐ thông qua, giao cho HĐQT tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2020;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Phòng