

BÁO CÁO

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2020 và Kế hoạch năm 2021

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021

A. BÁO CÁO KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2020

I. Tình hình chung

Năm 2020 là một năm có nhiều biến động, khó khăn thách thức do ngay từ đầu năm đại dịch Covid-19 xuất hiện đã làm ảnh hưởng đến kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng, gây gián đoạn chuỗi cung ứng và lưu chuyển thương mại, nhu cầu đầu tư sụt giảm... tác động tiêu cực đến mọi mặt kinh tế xã hội, trong đó có lĩnh vực kinh doanh bất động sản công nghiệp. Trong nửa cuối năm 2020, nhờ áp dụng các chính sách, biện pháp kịp thời, quyết liệt, Việt Nam cơ bản kiểm soát được dịch bệnh, tạo nhiều chuyển biến tích cực, thúc đẩy phục hồi, đặc biệt trong quý cuối năm 2020.

Đối với mảng kinh doanh bất động sản công nghiệp, do quỹ đất dần khan hiếm nên các khu công nghiệp đẩy mạnh xây dựng nhà xưởng cho thuê dẫn đến nguồn cung vượt cầu, các đơn vị kinh doanh hạ tầng tìm cách tăng lợi thế cạnh tranh bằng cách giảm sâu giá bán và các điều kiện ưu đãi ... Thực tế, không chỉ đối mặt với sự cạnh tranh với các khu công nghiệp trong vùng mà ngay tại KCN Giang Điền, Công ty cũng phải đối mặt với sự cạnh tranh từ một số doanh nghiệp thuê đất để kinh doanh nhà xưởng cho thuê. Về mảng cho thuê văn phòng tại Cao ốc Sonadezi, do ảnh hưởng bởi dịch bệnh, lượng khách hàng mới giảm đáng kể, các khách hàng hiện hữu do gặp khó khăn trong kinh doanh cũng đề nghị trả mặt bằng hoặc đề nghị Công ty hỗ trợ miễn giảm tiền thuê...

Trong bối cảnh trên, Công ty đã có một loạt các giải pháp nhằm đảm bảo hoạt động SXKD bình thường của Công ty, phần đầu cao nhất hoàn thành các chỉ tiêu đề ra, bao gồm: (1) Điều chỉnh tiến độ đầu tư xây dựng hợp lý phù hợp tình hình thị trường và cân đối nguồn vốn của Công ty; (2) Đề xuất, áp dụng các chính sách bán hàng linh hoạt cùng với những hỗ trợ kịp thời, hiệu quả cho khách hàng như miễn, giảm tiền thuê đất, giãn tiến độ thanh toán... Điều này giúp tăng sự cam kết gắn bó lâu dài của khách hàng, từ đó nâng cao hình ảnh, uy tín của Công ty, tạo đòn bẩy trong thu hút đầu tư mới.

Đối với công tác phát triển dự án, Công ty cũng đã nỗ lực tập trung nguồn lực tháo gỡ dần những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các hồ sơ thủ tục và bồi thường, giải phóng mặt bằng để sớm triển khai tạo đà phát triển cho giai đoạn tiếp theo.

II. Kết quả SXKD năm 2020:

(ĐVT: đồng)

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2020	%TH so KH2020
1	Tổng doanh thu	397.150.172.088	299.313.000.000	132,69%
2	Tổng chi phí	312.940.741.554	214.275.000.000	146,05%
3	Lợi nhuận trước thuế	84.209.430.534	85.038.000.000	99,03%
4	Thuế TNDN	17.114.317.677	17.008.000.000	100,63%
5	Lợi nhuận sau thuế	67.095.112.857	68.030.000.000	98,63%

6	Trích lập các quỹ	12.572.165.879	12.828.550.000	98,00%
7	Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ	54.522.946.978	55.201.450.000	98,77%

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

TT	Nội dung	KH năm 2020	TH năm 2020	TH so KH (%)
1	Đất công nghiệp	100.000 m ²	100.378 m ²	100,38%
2	NX cho thuê/chuyển nhượng	08 cái (45.840 m ²)	06 cái (29.518 m ²)	64,4%
3	Văn phòng cho thuê mới	1.848 m ²	1.716 m ²	92,6%
4	Tái ký hợp đồng cho thuê VP	1.081 m ²	1.164 m ²	107,67%

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 thời điểm báo cáo, Công ty đã chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng tổng cộng 363,7 tỷ đồng cho 86/170 hộ dân và 01 tổ chức, diện tích đất tương ứng đã nhận tiền bồi thường 41,15 ha.
- Công tác lập và phê duyệt dự án đầu tư: hoàn tất lập dự án đầu tư, đang thực hiện điều chỉnh tổng vốn đầu tư do tiền đền bù điều chỉnh tăng theo đơn giá mới do cơ quan có thẩm quyền ban hành.

2. Khu công nghiệp Giang Điền:

- Công tác xin thuê đất với diện tích 71,04 ha: đã hoàn tất ký hợp đồng thuê đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Đang thực hiện trình thông qua việc bổ sung chi phí quyết toán đầu tư xây dựng dự án thành phần Đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối Khu công nghiệp Giang Điền với tuyến tránh QL 1A (đường Võ Nguyên Giáp) vào chi phí dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Giang Điền và điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Giang Điền đến năm 2023.

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: Hội đồng nhân dân tỉnh đã có Nghị quyết bổ sung danh mục các dự án đầu thầu của tỉnh. Công ty đã thực hiện rà soát điều chỉnh tổng vốn đầu tư của dự án theo yêu cầu của Sở KH&ĐT, đang tiếp tục theo dõi các sở ngành xử lý hồ sơ.

5. Dự án khu công nghiệp Giang Điền mở rộng: tạm ngưng do chờ chủ trương kêu gọi đầu tư của tỉnh Đồng Nai.

V. Công tác đầu tư xây dựng cơ bản:

- Nhà máy xử lý nước thải số 2 (giai đoạn 1) với công suất 4.500m³/ngày đêm: đã hoàn tất vận hành thử nghiệm và đi vào vận hành chính thức.

- Tuyến nối Khu công nghiệp với đường tránh Võ Nguyên Giáp: hoàn tất thi công xây lắp cầu bắc qua sông Buông và các hạng mục giai đoạn hoàn thiện.
- Cụm nhà xưởng lô 02 và lô 18: hoàn tất thi công các nhà xưởng 05 – 12.
- Cụm nhà xưởng lô 02A và lô 14: thực hiện công tác thiết kế BVTC một số nhà xưởng.

Trong năm qua, Công ty đã chủ động xem xét giãn tiến độ đầu tư xây dựng cơ bản, tập trung thi công các nhà xưởng thuộc lô 02 và lô 18 phục vụ nhu cầu tiếp thị, kinh doanh, song song với việc thực hiện công tác thiết kế BVTC các hạng mục hạ tầng khu công nghiệp và một số nhà xưởng khác để sẵn sàng triển khai thi công phù hợp với nhu cầu thực tế.

Giá trị thực hiện cả năm là 172,5 tỷ đồng, đạt 62% kế hoạch (278 tỷ đồng).

VI. Các công tác khác:

1. Kết quả phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ của Công ty:

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020, Hội đồng quản trị Công ty theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông đã triển khai phương án phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ của Công ty, theo đó chia thành 02 đợt chào bán căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu vốn của Công ty.

Kết quả chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu (đợt 01) tăng vốn điều lệ của Công ty thêm 100 tỷ đồng như sau:

- + Tổng số cổ phần chào bán: 10.000.000 cổ phần.
- + Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:0,2.
- + Số lượng cổ đông đăng ký mua/chuyển nhượng quyền mua: 91 cổ đông.
- + Số lượng cổ phần đã được cổ đông hiện hữu đăng ký mua/chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua là: 4.898.000 cổ phần.
- + Số lượng cổ phần còn lại 5.102.000 cổ phần bị hủy, không tiếp tục phân phối.
- + Vốn điều lệ của Công ty sau khi tăng vốn: 548.980.000.000 đồng, tương ứng với 54.898.000 cổ phần mệnh giá 10.000 đồng.

Đối với kế hoạch phát hành cổ phần (đợt 2) 10.000.000 cổ phần với giá trị 100 tỷ đồng, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông xem xét xây dựng phương án phát hành chi tiết trên cơ sở đánh giá điều kiện thị trường và nhu cầu vốn của Công ty trình xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi triển khai thực hiện.

2. Đăng ký công ty đại chúng và đăng ký giao dịch chứng khoán trên hệ thống Upcom:

Tính đến thời điểm ngày 19/01/2021, tổng số cổ đông của Công ty là 122 cổ đông, đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng và phải thực hiện đăng ký công ty đại chúng theo quy định. Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký công ty đại chúng cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và đang theo dõi xử lý hồ sơ, dự kiến hoàn tất đăng ký công ty đại chúng và giao dịch chứng khoán trên hệ thống Upcom trong tháng 05/2021.

3. Thanh toán khoản chênh lệch tiền góp vốn cho Tổng công ty Sonadezi:

Tại thời điểm góp vốn để thành lập Công ty CP Sonadezi Giang Điền, việc định giá các lô đất chưa bán tại KDC An Bình mở rộng bao gồm toàn bộ chi phí đầu tư được Tổng công ty Sonadezi hạch toán vào chi phí dở dang và được xác định theo thực tế phát sinh hạch toán trên sổ kế toán.

Tại thời điểm 30/6/2017, tổng diện tích đất đã xây dựng chưa bán và diện tích chưa xây nhà là 471,5 m². Tiền sử dụng đất đã nộp cho phần diện tích trên đang được hạch toán chi phí dở dang là 2.023.250.000 đồng. Tiền sử dụng đất theo Bảng giá đất của tỉnh tại thời điểm 30/6/2017 theo Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014 và Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 là 2.157.584.000 đồng. Do đó khoản tiền chênh lệch Công ty thanh toán cho Tổng công ty Sonadezi là 134.334.000 đồng.

4. Chấm dứt hợp đồng liên doanh, giải thể Công ty CP Sanki Sonadezi:

Công ty CP Sanki Sonadezi được thành lập với mong muốn mang lại sự kết hợp bổ trợ và tận dụng thế mạnh của mỗi bên trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp và cung cấp sản phẩm, dịch vụ công nghiệp chất lượng cao; từ đó đem lại giá trị gia tăng cho các sản phẩm của khách hàng tại Khu công nghiệp Giang Điền cũng như các khu công nghiệp Sonadezi. Tuy nhiên, ngay trong thời gian đầu hoạt động, các yếu tố khách quan bất lợi, đặc biệt là tình hình dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng đến sản xuất kinh doanh của Công ty, dẫn đến doanh thu không thể bù đắp chi phí hoạt động. Các bên cũng đã xem xét các phương án bổ sung vốn để cải thiện tình hình nhưng chưa thống nhất về kế hoạch kinh doanh trong giai đoạn tiếp theo.

Tiếp đó, phía Công ty Sanki Service có đơn đề nghị rút khỏi công ty liên doanh. Sau khi xem xét, đánh giá các khả năng và nhằm giảm thiểu thiệt hại cho các bên, Hội đồng quản trị Công ty quyết định thanh lý hợp đồng liên doanh, chấm dứt hoạt động của Công ty CP Sanki Sonadezi theo đề nghị của Công ty Sanki Service. Tính đến cuối năm 2020, Công ty CP Sanki Sonadezi đã hoàn thành các thủ tục giải thể, chấm dứt hoạt động theo quy định.

5. Tình hình thực hiện chế độ, chính sách đối với người lao động và công tác xã hội cộng đồng:

+ Tổng số lao động bình quân của Công ty năm 2020 là: 84 người, tổng quỹ tiền lương năm 2020 là: 23.666.385.456 đồng, thu nhập bình quân là 23.478.557 đồng/người/tháng. Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách tiền lương, BHXH, BHYT, BHTN, phụ cấp...đối với người lao động.

+ Tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thực hiện kiểm tra thân nhiệt, phun thuốc khử khuẩn, cấp phát khẩu trang cho CBNV, áp dụng các biện pháp phòng chống dịch kịp thời như: bố trí máy rửa tay khử khuẩn tự động, nước rửa tay tại các sảnh Cao ốc, kiểm tra thân nhiệt CBNV, khách hàng trước khi ra vào Cao ốc, hạn chế hội nghị, tụ tập đông người...nhằm kiểm soát và hạn chế lây lan của dịch Covid-19.

+ Công ty cũng quan tâm, chăm lo đến đời sống của người lao động bằng các hoạt động thiết thực như: tổ chức gặp mặt, tặng quà cho CBNV nữ nhân ngày 8/3, 20/10, tặng quà cho con em CBNV nhân dịp 01/6, khen thưởng con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập...

Mặc dù SXKD chịu ảnh hưởng bởi dịch Covid-19, các công tác xã hội cộng đồng vẫn được Công ty chú trọng thực hiện như: đóng góp quỹ vì người nghèo và các chương trình do địa phương phát động, thăm hỏi, tặng quà cho gia đình chính sách, đóng góp mua máy xét nghiệm Covid-19 cho BV Đồng Nai...Giá trị thực hiện dành cho công tác xã hội cộng đồng năm 2020 khoảng 700 triệu đồng.

B. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2021:

I. Một số chỉ tiêu SXKD chính:

(Đơn vị tính: đồng)

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2020	Kế hoạch 2021	%KH2021 so TH2020
1	Tổng doanh thu	397.150.172.088	350.766.000.000	88,32%
2	Tổng chi phí	312.940.741.554	280.084.000.000	89,50%
3	Lợi nhuận trước thuế	84.209.430.534	70.682.000.000	83,93%
4	Thuế TNDN	17.114.317.677	14.136.400.000	82,60%
5	Lợi nhuận sau thuế	67.095.112.857	56.545.600.000	84,27%
6	Trích lập các quỹ	12.572.165.879	10.703.936.000	85,13%
7	LN còn lại sau trích lập các quỹ	54.522.946.978	45.841.664.000	89,58%
-	LN các năm trước để lại	23.973.175.101	23.597.312.079	98,43%
-	Chi cổ tức 10%	54.898.000.000	54.898.000.000	100%
8	LN còn lại chưa phân phối (lũy kế)	23.598.122.079	14.549.324.079	61,66%

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

STT	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Cho thuê đất công nghiệp	10ha
2	Nhà xưởng cho thuê/chuyên nhượng	09 nhà xưởng (46.192 m ²)
3	Ký HĐ cho thuê mới VP tại Cao ốc	1.815 m ²
4	Tái ký hợp đồng cho thuê VP tại Cao ốc	2.457 m ²

III. Kế hoạch triển khai các dự án:

+ Dự án KDC Dịch vụ Giang Điền: thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KDC Dịch vụ Giang Điền.

Tiếp tục thực hiện công tác bồi thường và nhận bàn giao mặt bằng xuyên suốt năm 2021; dự kiến hoàn tất công tác xin cấp giấy CNQSDĐ đợt 01 khoảng 40 ha vào cuối năm.

+ KCN Giang Điền:

Công tác xin thuê đất diện tích 2,38ha còn lại: dự kiến có quyết định thuê đất của UBND tỉnh vào tháng 12/2021.

+ 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 2021	Nội dung thực hiện
I	Khu công nghiệp Giang Điền	35.377	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	500	Trồng cây xanh đường nối (từ Km1+880 đến cầu sông Buông)
III	Cụm nhà xưởng lô 02 và lô 18	74.420	- Thi công các nhà xưởng 12A-19 (tùy thuộc

			nhu cầu thị trường và tình hình kinh doanh).
IV	Dự án cụm nhà xưởng mới lô 02A và lô 14	31.680	- Thi công nhà xưởng 41 và 42. (tùy thuộc vào tình hình thị trường và cân đối nguồn vốn của Công ty.) - Lập thiết kế bản vẽ thi công giai đoạn 2 (các nhà xưởng 20-23)
V	Cao ốc Sonadezi	17.660	Thi công hệ thống chiếu sáng mỹ thuật Cao ốc Sonadezi.
VI	KDC An Bình mở rộng	1.250	- Thiết kế & thi công hoàn thiện công viên. - Khảo sát, thiết kế hạ tầng, nhà liên kế lô A23 (tùy thuộc vào tình hình giải phóng mặt bằng).
VII	KDC Dịch vụ Giang Điền	9.410	- Thiết kế bản vẽ thi công & dự toán xây dựng các hạng mục hạ tầng. - Thi công một số hạng mục hạ tầng (tùy thuộc vào tình hình nhận bàn giao mặt bằng).
	Tổng cộng	170.297	

C. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2021:

Dự báo tình hình thị trường bất động sản nói chung và bất động sản công nghiệp nói riêng có triển vọng phục hồi và tăng trưởng trong năm 2021, tuy nhiên còn đó những tác động tiềm ẩn do dịch Covid-19 vẫn diễn biến phức tạp.

Để hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đề ra, Công ty xác định trong năm 2021 cần phải thực hiện đồng bộ các giải pháp sau đây:

+ Tiếp tục áp dụng các chính sách ưu đãi, thu hút đầu tư mới, đồng thời xem xét hỗ trợ khách hàng theo điều kiện thực tế; xây dựng các kế hoạch tiếp thị, giải pháp kinh doanh để nâng cao hiệu quả các mảng kinh doanh, đặc biệt là mảng nhà xưởng tại KCN Giang Điền.


+ Dự báo, đánh giá tình hình thị trường, kết quả thực hiện thường xuyên, định kỳ để có biện pháp ứng phó thích hợp với những biến động có thể xảy ra, giảm thiểu rủi ro đến hoạt động của Công ty.

+ Kiểm soát chi phí, xem xét đầu tư theo nhu cầu thực tế trên cơ sở đảm bảo hiệu quả đầu tư cũng như chuẩn bị tốt khi điều kiện thị trường thuận lợi.

+ Tập trung các nguồn lực tháo gỡ các vướng mắc, đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án trọng điểm của Công ty nhằm tạo đà phát triển cho giai đoạn tiếp theo.

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

Trân trọng.

Nơi nhận: 
- Như trên;
- BTC họp ĐHĐCĐ 2021;
- Lưu: VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thế Phòng