

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024

Qua một năm thực hiện, Hội đồng Quản trị xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Công ty cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông với các nội dung cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

1. Thuận lợi, khó khăn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh.

1.1. Thuận lợi:

- Diện tích đất thương phẩm của KCN còn nhiều (226 ha, tương ứng 60%).
- Đơn giá thuê hạ tầng tương đối thấp so với các KCN vùng Đông Nam bộ.
- Điều chỉnh quy hoạch 1/2000 (phân khu ngành nghề) đã được phê duyệt.
- Tình hình vay vốn tại các ngân hàng có nhiều giải pháp hơn nhằm kích cầu đầu tư, sản xuất kinh doanh.
- Lãi suất ngân hàng đang trên đà giảm.

1.2. Khó khăn:

- Cạnh tranh thu hút đầu tư ngày càng cao từ các Quốc gia như: Ấn Độ, Bangladesh, Thái Land, Indonesia,...).
- Cán cân thu hút đầu tư của Việt Nam có xu hướng dịch chuyển sang các tỉnh thành phía Bắc (đơn giá thuê tốt hơn; thời gian hoạt động dài hơn; hệ thống giao thông, cao tốc đồng bộ; chính sách ưu đãi đầu tư tốt hơn).
- Kinh tế tiếp tục gặp nhiều khó khăn dẫn đến nhu cầu tiêu dùng giảm mạnh, tình hình kinh doanh của khách hàng gặp nhiều khó khăn (không có đơn hàng mới, không triển khai dự án, giảm quy mô sản xuất và hoạt động...).
- Việc thu hồi công nợ chưa hiệu quả.
- Thiếu các ngành công nghiệp phụ trợ cho các nhà đầu tư.
- Cơ cấu phân bổ lao động tại tỉnh BRVT có xu hướng dịch chuyển sang các ngành dịch vụ dẫn đến thiếu nguồn lao động.
- KCN có vị trí kém thuận lợi so với các KCN khác trong tỉnh BRVT.
- Khó khăn trong việc phát triển chuyển đổi xanh, giảm phát thải đối với các doanh nghiệp.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Thực hiện năm 2022	% So sánh thực hiện năm 2023	
						Kế hoạch	Cùng kỳ
1	Diện tích cho thuê KCN (ký mới)	Ha	45,00	11,60	14,85	25,8%	78,1%
2	Tổng doanh thu	Tr.đ	600.000	76.228	152.698	12,7%	49,9%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đ	200.000	(285.481)	24.500	-142,7%	-1165,2%

Kết quả kinh doanh năm 2023 dựa trên các yếu tố sau:

- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh cho thuê lại đất Khu công nghiệp Đất Đỏ I (tiền thuê đất, phí quản lý, phí sử dụng hạ tầng): 61 tỷ đồng;

- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh các dịch vụ (nước sạch, nước thải, DTM, rác thải): 13 tỷ đồng;

- Thu nhập từ hoạt động tài chính: 02 tỷ đồng;

- Trích lập dự phòng lỗ đầu tư Công ty Toàn Thịnh Phát: (269) tỷ đồng.

* Đánh giá kết quả kinh doanh năm 2023 của từng lĩnh vực:

- Lĩnh vực cho thuê lại đất KCN Đất Đỏ I: doanh thu 61 tỷ đồng (15% kế hoạch). Nguyên nhân giảm vì chỉ có 1 khách hàng đủ điều kiện ghi nhận doanh thu một lần (Công ty Dược TV), giảm Doanh thu Khải Hoàn Bình An hơn 8 tỷ đồng do thanh lý hợp đồng;

- Lĩnh vực các dịch vụ khác như cấp nước, nước thải, thu gom rác thải tăng 40% so với cùng kỳ do một số DN đi vào hoạt động như Công ty S và S Glove, Khải hoàn quốc tế, Entobel...;

- Lĩnh vực kinh doanh đất nền KDC Đất Đỏ I: Thủ tục pháp lý chưa được cơ quan chức năng phê duyệt; chưa thi công hạ tầng, chưa đủ điều kiện khai thác sản phẩm để đưa vào kinh doanh.

3. Hoạt động đầu tư và phát triển

KCN Đất Đỏ I:

- Hoàn tất điều chỉnh Giấy CNĐT KCN Đất Đỏ I.

- Hoàn tất tập huấn nghiệp vụ và cấp chứng nhận PCCC, hoàn tất thực tập phương án chữa cháy và cứu hộ cứu nạn năm 2023 theo kế hoạch được duyệt.

- Hoàn tất công tác kiểm tra, nghiệm thu hệ thống PCCC hạ tầng KCN Đất Đỏ I, Nhà văn phòng, Trạm xử lý nước thải và đã được PC07 chấp thuận chính thức.

- Phối hợp giám sát và hỗ trợ Điện lực BRVT thi công Trạm 110 KV và lưới điện trung thế 22KV dọc các tuyến đường của KCN Đất Đỏ I.

- Hoàn tất việc xây dựng tuyến ống cấp nước đường D2 (đoạn N3 – N13) thuộc hạ tầng kỹ thuật KCN Đất Đỏ I.

- Trạm xử lý nước thải giai đoạn 2: đã hoàn tất xây dựng phần thô; phần lắp đặt thiết bị sẽ triển khai ngay khi khách hàng có nhu cầu xử lý nước thải và được phê duyệt hồ sơ vay vốn của Quỹ BVMT tỉnh BRVT.

KDC Đất Đò I:

- Giấy CN QSDĐ KDC: UBND tỉnh đã tổ chức và có Thông báo kế luận số 975/TB-UBND ngày 28/12/2023 về kết luận cuộc họp của đồng chí Phó Chủ tịch tại buổi họp nghe báo cáo vướng mắc cấp Giấy CN QSDĐ cho Dự án. Hiện Cục Thuế tỉnh đã xác nhận hoàn tất nghĩa vụ tài chính của dự án (văn bản số 303/CTBRV-HKDCN ngày 10/11/2023), các Sở Ngành đã có ý kiến góp ý, Sở Kế hoạch – Đầu tư tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

- Thủ tục điều chỉnh Giấy CNĐT dự án KDC: Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổng hợp báo cáo UBND tỉnh theo ý kiến của các sở ban ngành và kiến nghị, giải trình của Công ty (Sở KHĐT sẽ trình UBND tỉnh xem xét sau khi dự án được chấp thuận sử dụng đồ án QH 1/500 - Sở Kế hoạch và Đầu tư đã phát hành văn bản số 2742/SKHĐT-ĐT ngày 27/7/2025 tạm ngừng xử lý hồ sơ).

Công ty Toàn Thịnh Phát:

- Tổng số cổ phiếu Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông đang sở hữu là 26.898.800 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 64,57% số lượng cổ phiếu đang lưu hành) tương ứng 269 tỷ đồng.

- Thực hiện thủ tục thoái vốn đầu tư tại Công ty Toàn Thịnh Phát (định giá giá trị doanh nghiệp TTP, thuê đơn vị tư vấn hồ sơ chào bán theo luật chứng khoán, Nghị định 155/2020/NĐ-CP, tuy nhiên chưa thể chào bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát chưa được đăng ký giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán và đang có lỗ lũy kế (văn bản 363A/2023/BSC.HCM -TV Công ty cổ phần chứng khoán Bảo Việt).

- Căn cứ Điểm 2 Điều 5 Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/8/2019 về trích lập dự phòng, khoản lỗ đầu tư Công ty Toàn Thịnh Phát đã thực hiện trích lập dự phòng là lỗ 269 tỷ đồng.

Công ty Dược Đồng Nai:

Tổng số cổ phiếu Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông đang sở hữu là 405.091 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 13,5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành) tương ứng 8,5 tỷ đồng; Công ty đã nhận cổ tức năm 2022 (486 triệu đồng), giá trị cổ phiếu giao dịch trên thị trường khoảng 21.700 đồng /cổ phiếu.

4. Công tác tài chính

Một số công tác tài chính đã thực hiện trong năm.

- Hoàn tất thủ tục pháp lý về việc giải chấp một phần tài sản đang thế chấp tại VietinBank và thế chấp tài sản tại PGBank.

- Hoàn tất ký hợp đồng vay vốn VietinBank và giải ngân 500 tỷ đồng.

- Trong năm đã thực hiện vay vốn và cũng đã tất toán với Công ty CP Tổng Kho Xăng dầu Phú Hữu 9,8 tỷ đồng, Công ty CP Phát Triển KCN Tín Nghĩa 10 tỷ đồng, Công ty ICD Biên Hòa 36,2 tỷ đồng, Ngân hàng OCB.

- Thanh toán nợ vay trong năm 556,4 tỷ đồng (Tcty Tín Nghĩa 298 tỷ đồng, ICD Biên Hòa: 36,2 tỷ đồng, KCN Tín Nghĩa: 10 tỷ đồng, Phú Hữu: 9,8 tỷ đồng, VietinBank: 67,9 tỷ đồng, OCB: 1,3 tỷ đồng, PGBank: 25,3 tỷ đồng, lãi vay 122 tỷ đồng).

- Nợ còn phải trả: 1.058 tỷ đồng, trong đó: TCT Tín Nghĩa: 263 tỷ đồng (gốc vay 100 tỷ đồng, lãi 51,5 tỷ đồng, cổ tức 27 tỷ đồng, cần trừ KHBA 84,5 tỷ đồng); PGBank: 88,5 tỷ đồng; Vietinbank: 703 tỷ đồng; Số đến hạn đầu năm 2024: 221 tỷ đồng (VietinBank: 203 tỷ, PGBank: 18 tỷ đồng).

- Thực hiện thanh lý hợp đồng với Công ty Cổ phần Khải Hoàn Bình An, thu hồi 8,9 ha, cần trừ công nợ với Tổng Công ty Tín Nghĩa (84,5 tỷ đồng).

- Khởi kiện Công ty Thế Giới Nhà vì thanh toán chậm, hiện khách hàng đã thanh toán sau khi khởi kiện, Công ty chưa xuất hóa đơn tài chính, đã ghi nhận doanh thu trong năm 2023: 6 tỷ đồng.

- Tổng số công nợ đã thu trong năm là 129 tỷ đồng, nợ còn phải thu là 40 tỷ đồng (trong đó: Việt Hàn 24,6 tỷ đồng, Tân Kỳ 11,6 tỷ đồng, Cùng Thắng: 1,3 tỷ đồng, Khải hoàn quốc tế: 1,1 tỷ đồng, Điện, nước, XLNT, thu gom rác : 1,7 tỷ).

5. Công tác quản trị

- Tổng số lao động: 26 người, trong năm đã thực hiện tuyển mới 4 người, nghỉ lao động do nguyện vọng cá nhân 1 người.

- Trong năm đã bổ sung 01 chức danh Phó Tổng Giám đốc.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

1. Nhận định tình hình năm 2024:

- Năm 2024, nền kinh tế thế giới và trong nước tuy có phục hồi, dần ổn định nhưng vẫn tiếp tục khó khăn.

- Các nhà đầu tư tìm kiếm thuê đất, đầu tư mới, dịch chuyển sản xuất sang các nước khác, trong đó có Việt Nam.

2. Định hướng hoạt động kinh doanh.

- Tập trung tìm kiếm khách hàng thuê lại đất KCN Đất Đỏ: mục tiêu tiếp xúc cho thuê mới 45 ha, diện tích ghi nhận doanh thu một lần đạt 20 ha (400 tỷ đồng).

- KDC: tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư).

- Đảm bảo nguồn lực tài chính (đảm bảo thu hồi công nợ, thu tiền khách hàng, vay vốn từ các tổ chức tín dụng).

3. Kế hoạch kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Đvt	TH năm 2023	Kế hoạch năm 2024	% So sánh KH/TH
1	Diện tích cho thuê KCN (ký mới)	Ha	11,6	45	388%
2	Tổng doanh thu	Tr.đ	76.228	450.000	590%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đ	(285.481)	186.000	-65%

3. Giải pháp thực hiện:

a. Sản xuất kinh doanh:

- Xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước.

- Tìm kiếm các tổ chức, nhà môi giới BĐS khu công nghiệp.

- Xây dựng chính sách ưu đãi phù hợp cho nhà đầu tư.

b. Đầu tư phát triển:

- Hoàn tất điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư KDC.
- Hoàn tất thủ tục cấp giấy CNQSDĐ KDC.
- Đánh giá khả thi dự án KDC.
- Triển khai hạ tầng KDC (tuyến đường D15, D1, D12, D11, N12, N13).
- Hoàn thiện đạt 100% hạ tầng KCN (tuyến đường N1, D2).

c. Tài chính:

- Tập trung thu hồi công nợ, thu tiền khách hàng đúng tiến độ.
- Thực hiện vay vốn từ các tổ chức tín dụng.
- Thoái vốn đầu tư tại Cty Toàn Thịnh Phát.

d. Quản trị công ty:

- Tiếp tục rà soát các quy trình, quy chế nội bộ phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình hoạt động của Công ty.
- Cử CBCNV tham gia các khóa đào tạo phù hợp, kịp thời.
- Thực hành tiết kiệm chi phí.

Trên đây là nội dung báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Hội đồng quản trị công ty trước Đại hội.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- TV HĐQT;
- Ban KS (để phối hợp);
- Ban GD (thực hiện).

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Đạt