

MỤC LỤC TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

1. Báo cáo tư cách và tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội
2. Tờ trình Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu
3. Chương trình và nội dung Đại hội.
4. Báo cáo đánh giá công tác quản lý và kết quả kinh doanh 2011 và phương hướng hoạt động năm 2012.
5. Báo cáo của Ban kiểm soát về thẩm định kết quả hoạt động năm 2011.
6. Báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán.
7. Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2011.
8. Tờ trình phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2012.
9. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2012.

Số :/TT.BKS

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2012.

BÁO CÁO

V/v Thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Căn cứ danh sách cổ đông sở hữu cổ phần tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa chốt tại thời điểm 16h ngày 10/03/2012.

Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội về số lượng cổ đông và đại diện ủy quyền hợp lệ, đủ tư cách tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín nghĩa như sau:

1. Số cổ đông có quyền tham dự Đại hội:

TT	Diễn giải	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Cổ đông trong nước	425	14.671.432	84,63%
-	Tổ chức	13	12.067.596	69,61%
-	Cá nhân	412	2.603.836	15,02%
2	Cổ đông nước ngoài	12	2.664.000	15,37%
-	Tổ chức	5	2.600.000	15,00%
-	Cá nhân	7	64.000	0,37%
	Tổng cộng	437	17.335.432	100%

2. Số cổ đông có mặt tại Đại hội:

- Số cổ đông: /437 người - Đại diện số cổ phần: /17.335.432 cổ phần - Đạt tỷ lệ: %.

Xin tuyên bố Đại hội đủ điều kiện để tiến hành theo quy định.

TM. BAN KIỂM SÓAT

Biên Hòa, ngày 24 tháng 03 năm 2012.

TỜ TRÌNH

V/v Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Ban Tổ chức xin báo cáo dự kiến giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, và Ban Kiểm phiếu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 - Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

- Đoàn Chủ tịch:
 1. Ông: Cao Ngọc Đức - Chủ tịch HĐQT.
 2. Ông: Trần Hoài Phương - Thành viên HĐQT.
 3. Ông: Lê Hữu Đức. - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Cty.
- Ban Thư ký:
 1. Ông: Đỗ Hoài Thu - Phó giám đốc Công ty.
 2. Bà: Đỗ Thu Hà - Thành viên Ban Kiểm soát.
- Ban Kiểm phiếu:
 1. Bà: Dương Thị Minh Hồng - Thành viên Ban Kiểm soát Công ty.
 2. Ông: Nguyễn Bá Văn - Trưởng phòng Đầu tư Kinh Doanh Cty.
 3. Ông: Huỳnh Quốc Cường - Phó phòng Môi trường Công ty.

Ban Tổ chức, đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết cả về số lượng và danh sách.

BAN TỔ CHỨC

Số :/BC.CT

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2012.

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA**

TT	Nội dung	Thực hiện
I	Đón khách	7h30- 8h30
1	Chào mời, đón khách, hướng dẫn đại biểu, phát tài liệu, giải quyết thắc mắc. Ổn định chỗ ngồi.	Ban Tổ chức
2	Tập hợp báo cáo tỷ lệ cổ đông tham dự .	Ban Kiểm soát
II	Khai mạc Đại hội & Nội dung nghị sự chính của Đại hội	9h00
1	Tuyên bố lý do và khai mạc Đại hội	A. Sơn
2	Báo cáo kiểm tra tư cách, tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội	C. Dung
3	Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu	A. Sơn
4	ĐH biểu quyết thông qua Chương trình và nội dung Đại hội.	A. Cao Đức
5	Báo cáo đánh giá công tác quản lý và kết quả kinh doanh 2011 và Phương hướng hoạt động năm 2012.	A. Hữu Đức
6	Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2011.	C. Dung
7	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán.	A. Phương
8	Đại hội thảo luận	
9	Tờ trình phân phối lợi nhuận 2011.	A. Cao Đức
10	Tờ trình Kế hoạch phân phối lợi nhuận 2012.	A. Phương
11	Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2012.	C. Dung
III	Bế mạc Đại hội	11h30
1	Thông qua Biên bản Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012.	Thư ký
2	Tổng kết và Bế mạc Đại hội.	A. Cao Đức

Số : /BC.CT

Biên Hòa, ngày 24 tháng 03 năm 2012.

**BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2011
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2012
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2011.

1. Tình hình chung.

Ngay từ đầu năm 2011, nhận định năm mới sẽ rất khó khăn trong điều kiện diễn biến tài chính quốc tế và trong nước có nhiều biến động, khủng hoảng kinh tế thế giới, lãi suất vay đầu tư cao, lạm phát kéo dài , thị trường chứng khoán kém thanh khoản, nhiều rủi ro... Công ty đã có những dự báo và sự định hướng của Hội đồng quản trị, và những nỗ lực của Ban giám đốc cùng toàn thể CB.CNV đơn vị đã cố gắng triển khai thực hiện tốt các mục tiêu đề ra.

Qua đánh giá, tình hình hoạt động của đơn vị đã phản ánh các chỉ tiêu và kết quả cụ thể:

- Doanh số thực hiện năm 2011 đạt 100,57 tỷ đồng bằng 78,7% kế hoạch tăng hơn cùng kỳ 7,9%. Lợi nhuận trước thuế đạt 42,6 tỷ đồng bằng 106,3% kế hoạch và tăng 0,8% so cùng kỳ. Lãi cơ bản trên cổ phiếu là 20,68%, tương đương 2.068 đồng.

- Hội đồng quản trị và Ban giám đốc đã thực hiện và phát huy được chức năng, nhiệm vụ đúng quy định của Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đã ban hành.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ và thực hiện khép kín các dịch vụ cung cấp trong khu công nghiệp.

- Thực hiện đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong KCN, nâng cấp xây dựng tiếp Trạm xử lý nước thải giai đoạn 2 đưa vào hoạt động T11/2011, đáp ứng nhu cầu xử lý nước thải của KCN.

- Duy trì thực hiện và thường xuyên cải tiến Hệ thống quản lý chất lượng và môi trường được tổ chức chứng nhận TUV đánh giá, cấp chứng nhận đạt theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và ISO 14001:2004.

- Kiểm soát, theo dõi chặt chẽ các khoản chi phí, xây dựng định mức hóa chất xử lý nước thải, thường xuyên theo dõi đôn đốc các khoản nợ không để tồn đọng nợ khó đòi.

- Hoàn tất thủ tục chuyển chủ đầu tư KCN Tam Phước từ TCTy Tín Nghĩa cho Công ty, thuận lợi trong quá trình thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ cũng như các mối quan hệ của Công ty với các cơ quan quản lý và đối tác khách hàng.

- Lập hồ sơ thủ tục xin cấp phép thu gom, phân loại và vận chuyển rác thải nguy hại.

- Thực hiện chi ứng cổ tức đợt 1 năm 2011 cho các cổ đông.
- củng cố, đẩy mạnh lĩnh vực đầu tư tài chính, nâng cao hiệu quả việc sử dụng nguồn vốn nhân rồi.
- Kiện toàn cơ cấu, tổ chức, luân chuyển nhân sự cho phù hợp với các mảng công tác của Công ty nhằm đạt hiệu quả tốt trong công việc.

2. Các chỉ tiêu cơ bản :

* Kết quả kinh doanh năm 2011.

Đơn vị tính: Đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2011	TH năm 2010	Thực hiện 2011	2011 so với		Ghi chú
				2010	KH	
1 Tổng doanh thu	127.810.751.150	93.235.449.862	100.568.366.678	107,9%	78,7%	
* Doanh thu thuần	117.016.751.150	74.049.614.476	82.482.606.656	111,4%	70,5%	
* Doanh thu tài chính	3.000.000.000	18.414.640.353	4.635.027.313	25,2%	154,5%	
* Cổ tức đầu tư	6.894.000.000		11.882.350.800			
* Thu nhập khác	900.000.000	771.195.033	1.568.381.909	203,4%	174,3%	
2 Tổng chi phí	87.649.586.400	50.878.763.086	57.886.713.318	113,8%	66,0%	
* Giá vốn hàng bán	72.429.373.005	35.826.516.776	28.349.789.451	79,1%	39,1%	
* Chi phí tài chính	5.100.000.000	3.622.609.295	18.464.840.338	509,7%	362,1%	
* Chi phí quản lý	9.240.213.395	10.726.461.695	10.489.656.865	97,8%	113,5%	
* Chi phí khác	880.000.000	703.175.320	582.426.664	82,8%	66,2%	
3 Lợi nhuận trước thuế	40.161.164.750	42.356.686.776	42.681.653.360	100,8%	106,3%	
4 Thuế TNDN	10.040.291.188	10.734.965.524	6.830.258.307		68,0%	
5 Lợi nhuận sau thuế	30.120.873.563	31.621.721.252	35.851.395.053	113,4%	119,0%	
6 Chỉ tiêu tài chính						
- LN sau thuế / D.thu	23,57%	33,92%	35,65%	151,3%	105,1%	
- LN sau thuế/ Vốn CS	9,2%	9,7%	11,0%	119,0%	113,4%	
8 Tổng số lao động	76	65	70	107,7%	92,1%	
9 Thu nhập BQ	6.500.000	6.050.000	7.800.000	128,9%	120,0%	

* Doanh thu, sản lượng thực hiện năm 2011 :

Đơn vị tính: Đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2011	TH năm 2010	Thực hiện năm 2011	So sánh 2011	
				Cùng kỳ	KH
1 Sản lượng thực hiện					
- Cấp nước sạch (m3)	1.800.000	1.712.029	1.600.652	93,5%	88,9%
- Xử lý nước thải (m3)	1.440.000	1.301.465	1.240.499	95,3%	86,1%
2 Doanh thu	127.810.751.150	93.235.449.862	100.568.366.678	107,9%	78,7%
- Phí CSHT, thuê đất	37.683.471.150	37.315.739.066	41.129.307.168	110,2%	109,1%
- Cấp nước sạch.	11.700.000.000	10.770.476.420	11.318.643.549	105,1%	96,7%
- Phí xử lý nước thải.	10.073.280.000	13.499.816.765	13.439.243.401	99,6%	133,4%
- Bất động sản đầu tư	5.600.000.000	3.560.531.002	6.020.007.000	169,1%	107,5%
- Cư xá	400.000.000	421.409.561	22.641.985	5,4%	5,7%
- Doanh thu xây dựng	10.000.000.000	3.978.952.560	5.379.142.951	135,2%	53,8%
- DT dự án 18ha	31.400.000.000				0,0%
- Doanh thu than	6.960.000.000	1.756.615.050			0,0%
- Doanh thu KD hoá chất			524.256.500		
- Thu gom rác thải	1.200.000.000	711.916.413	1.632.808.635	229,4%	136,1%
- Doanh thu khác	2.000.000.000	2.034.157.639	3.016.555.467	148,3%	150,8%
- Doanh thu tài chính	3.000.000.000	14.479.944.353	4.635.027.313	32,0%	154,5%
- Cổ tức đầu tư	6.894.000.000	3.934.696.000	11.882.350.800	302%	172,4%
- Thu nhập khác	900.000.000	771.195.033	1.568.381.909	203,4%	174,3%

- Doanh thu phí hạ tầng và tiền thuê đất thực hiện năm 2011 : 41,1 tỷ đồng, vượt kế hoạch 9,1%, tăng hơn cùng kỳ 10,2%.

- Doanh thu cung cấp nước sạch đạt sản lượng 1.600.652 m³, tương đương 88,9% kế hoạch sản lượng. Doanh thu đạt 11,3 tỷ đồng bằng 96,7% kế hoạch doanh thu, tăng hơn cùng kỳ 5,1%.

- Trạm xử lý nước thải năm 2010 đã tiếp nhận khối lượng nước xử lý là 1.240.499 m³, tương đương mức doanh thu 13,4 tỷ đồng vượt 33,4% kế hoạch năm, nhưng chỉ bằng 99,6% so cùng kỳ.

- Doanh thu từ bất động sản đầu tư (Nhà kho Amarajo) với thời gian cho thuê cố định liên tục, khoản doanh thu đạt 6,020 tỷ đồng.

- Doanh thu thu gom rác thải với tổng doanh thu 1,6 tỷ đồng tăng 36,1% kế hoạch, tăng 129,4% so cùng kỳ.

- Dịch vụ cho thuê văn phòng, cung cấp điện, tư vấn môi trường.... Doanh thu đạt 3,016 tỷ đồng vượt kế hoạch 54,5%, tăng 48,3 so với cùng kỳ.

- Doanh thu hoạt động tài chính đạt 4,6 tỷ đồng, thu được từ sử dụng hiệu quả nguồn vốn lưu động nhân rồi qua đầu tư ngắn hạn.

- Cổ tức đầu tư đạt 11,8 tỷ đồng, thu được từ việc đầu tư vào NHTMCP Đại Á và CTCP BĐS Thống Nhất.

- Thu nhập khác đạt 1,56 tỷ đồng, chủ yếu là khoản thu lãi chậm trả phí hạ tầng và tiền thuê đất.

*** Chi tiết chi phí thực hiện năm 2011:**

TT	Nội dung	Kế hoạch 2011	TH năm 2010	Thực hiện năm 2011	Năm 2011 so		Tỷ trọng
					2010	KH	
1	Chi phí khấu hao	8.579.508.639	15.413.446.782	8.290.558.491	53,8%	96,6%	14,3%
2	CP phân bổ tiền đền bù	1.640.000.000	1.639.521.552	1.646.223.225	100,4%	100,4%	2,8%
3	Chi phí điện	3.554.640.000	2.822.554.970	3.602.232.227	127,6%	101,3%	6,2%
4	Chi phí cấp nước	6.264.000.000	6.515.174.800	4.767.810.250	73,2%	76,1%	8,2%
5	Hoá chất XL nước thải	1.800.000.000	1.615.638.076	1.092.422.550	67,6%	60,7%	1,9%
6	Sửa chữa máy móc	557.576.296	584.332.142	468.245.913	80,1%	84,0%	0,8%
7	Nhân công thuê ngoài	1.103.637.097	1.082.644.027	1.320.124.621	121,9%	119,6%	2,3%
8	Phí dịch vụ thuê ngoài	850.000.000	691.725.024	507.102.512	73,3%	59,7%	0,9%
9	Tiền thuê đất	435.995.316	435.995.314	442.459.117	101,5%	101,5%	0,8%
10	Giá vốn xây lắp, thi công	9.000.000.000	3.579.145.891	5.078.662.935		56,4%	8,8%
11	Giá vốn khu dân cư 18ha	31.182.266.149	-			0,0%	0,0%
12	Giá vốn KD than	6.681.600.000	1.704.271.063			0,0%	0,0%
13	Giá v?n KD hoá chất, phế liệu			525.874.909			0,9%
14	Giá vốn thu gom rác thải	960.000.000	625.760.000	799.403.754		83,3%	1,4%
15	Chi phí khác	300.000.000	343.175.320	165.017.232	48,1%	55,0%	0,3%
16	Thu lao HDQT & BKS	580.000.000	360.000.000	521.666.667	144,9%	89,9%	0,9%
17	Chi phí lãi vay	5.100.000.000	3.622.609.295	5.785.494.724	159,7%	113,4%	10,0%
18	CP dự phòng đầu tư dài hạn			12.679.345.614			21,9%
19	Chi phí quản lý	9.060.362.903	9.842.768.829	10.194.068.577	103,6%	112,5%	17,6%
	Cộng	87.649.586.400	50.878.763.086	57.886.713.318	113,8%	66,0%	100%

• Chi tiết chi phí theo giá vốn:

TT	Diễn giải	KH năm 2011	TH năm 2010	Thực hiện năm 2011	2011 so	
					2010	KH
1	Giá vốn thuê CSHT	11.817.962.796	16.780.218.507	11.607.782.519	69,2%	98,2%
-	Chi phí thuê đất	435.995.314	435.995.314	442.459.117	101,5%	101,5%
-	Khấu hao TSCĐ	6.041.967.482	11.618.585.801	5.900.948.553	50,8%	97,7%
-	Chi phí phân bổ	1.640.000.000	1.639.521.552	1.646.223.225	100,4%	100,4%
-	Chi phí điện đèn đường	550.000.000	528.240.843	524.719.068	99,3%	95,4%
-	Chi phí điện cho thuê	1.360.000.000	1.302.318.584	1.297.062.286	99,6%	95,4%
-	Chi phí chăm sóc cây xanh	1.450.000.000	1.099.085.125	1.453.818.962	132,3%	100,3%
-	Duy tu, bảo dưỡng	340.000.000	156.471.288	342.551.308	218,9%	100,8%
2	Giá vốn cấp nước	7.576.642.937	8.349.561.237	6.631.021.813	79,4%	87,5%
-	Giá vốn nước cấp	6.264.000.000	6.515.174.800	5.285.356.850	81,1%	84,4%
-	Khấu hao TSCĐ	573.002.937	1.109.529.469	586.894.689	52,9%	102,4%
-	Điện vận hành	289.640.000	279.603.547	290.524.361	103,9%	100,3%
-	Chi phí sửa chữa	450.000.000	445.253.421	468.245.913	105,2%	104,1%
3	Giá vốn XLNT	4.856.138.891	4.342.618.474	3.342.326.865	77,0%	68,8%
-	Khấu hao TSCĐ	1.446.138.891	1.791.162.035	1.289.056.859	72,0%	89,1%
-	Chi phí hoá chất	1.800.000.000	1.201.353.531	655.690.303	54,6%	36,4%
-	Chi phí điện	760.000.000	586.163.000	777.682.140	132,7%	102,3%
-	Chi phí vật dụng, sửa chữa	250.000.000	154.389.945	142.034.093	92,0%	56,8%
-	Chi phí khác + bù	600.000.000	609.549.963	477.863.470	78,4%	79,6%

TT	Diễn giải	KH năm 2011	TH năm 2010	Thực hiện năm 2011	2011 so	
					2010	KH
4	Giá vốn CC dịch vụ(Cxá	354.762.232	404.737.190	364.716.656	90,1%	102,8%
-	Khấu hao TSCĐ	74.762.232	249.207.444	74.762.232	30,0%	100,0%
-	Chi phí điện	185.000.000	141.251.505	194.697.772	137,8%	105,2%
-	Chi phí khác	95.000.000	14.278.241	95.256.652	667,1%	100,3%
5	Giá vốn dịch vụ xây dựng	9.000.000.000	3.579.145.891	5.078.662.935		56,4%
-	Chi phí vật tư, vật liệu	6.200.000.000	2.656.761.695	3.671.354.935		59,2%
-	Thuê máy móc thi công	2.500.000.000	829.412.060	41.700.000		1,7%
-	Chi phí khác	300.000.000	92.972.136	1.365.608.000		455,2%
6	Giá vốn KD khu 18ha	31.182.266.149	-	-		
-	Giá vốn kết chuyển	31.182.266.149				
7	Giá vốn kinh doanh than	6.681.600.000	1.704.271.063			
8	Giá vốn KD hoá chất,phế liệu			525.874.909		
9	Giá vốn thu gom rác thải	960.000.000	665.964.414	799.403.754		
10	Chi phí tài chính	5.100.000.000	3.622.609.295	18.464.840.338	509,7%	362,1%
-	Lãi vay ngân hàng	5.100.000.000	3.622.609.295	5.785.494.724	159,7%	113,4%
-	CP dự phòng			12.679.345.614		
	Tổng cộng	77.529.373.005	39.449.126.071	46.288.754.880	117,3%	59,7%

• Chi tiết chi phí quản lý :

TT	Diễn giải	Kế hoạch 2011	Thực hiện năm 2010	Thực hiện năm 2011	So sánh	
					2010	KH
1	Chi phí lương QL	7.060.776.298	5.805.743.211	7.702.274.238	132,7 %	109,1 %
	Chi phí lương QL	7.060.776.298	5.805.743.211	7.702.274.238	132,7%	109,1%
2	Văn phòng phẩm	60.000.000	61.385.105	71.166.954	115,9 %	118,6 %
3	CCDC thiết bị văn phòng	200.000.000	188.904.939	120.546.814	63,8 %	60,3 %
4	Chi phí khấu hao TSCĐ :	443.637.097	644.962.033	447.896.161	69,4 %	101,0 %
5	Thuế, phí và lệ phí :	20.000.000	30.673.795	22.169.925	72,3 %	110,8 %
6	CP Phân bổ chi phí LTMM		2.540.217.659		0,0 %	#DIV/0!
7	Chi phí dịch vụ mua ngoài	188.500.000	182.214.932	270.035.953	148,2 %	143,3 %
*	Cước điện thoại	50.000.000	47.072.175	36.130.285	76,8%	72,3%
*	Nước uống	11.500.000	9.032.637	13.263.636	146,8%	115,3%
*	Công quét dọn, vệ sinh	22.000.000	16.200.000	37.062.587	228,8%	168,5%
*	Chi phí kho Armajaro, DV k	105.000.000	109.910.120	183.579.445	167,0%	174,8%
8	Chi phí bằng tiền khác :	1.267.300.000	1.272.360.021	1.855.566.820	145,8 %	146,4 %
*	Chi phí công tác xăng xe	380.000.000	392.935.737	648.556.044	165,1%	170,7%
*	Tiếp khách	100.000.000	101.448.216	116.814.766	115,1%	116,8%
*	Chi phí đào tạo	100.000.000	117.394.200	27.639.524	23,5%	27,6%
*	Chi phí sửa chữa	113.000.000	156.515.901	113.827.785	72,7%	100,7%
*	Chi phí đăng báo, quảng cáo			108.580.000		
*	Phí chuyển tiền ngân hàng	24.300.000	33.530.778	59.640.562	177,9%	245,4%
*	Chi phí hội nghị KH	150.000.000	100.446.485	111.725.328	111,2%	74,5%
*	Chi phí dự phòng			199.500.000		
*	Chi phí khác bằng tiền	400.000.000	370.088.704	469.282.811	126,8%	117,3%
	Cộng	9.240.213.395	10.726.461.695	10.489.656.865	97,8 %	113,5 %

* Tình hình thực hiện chi phí :

Thực hiện chủ trương tiết kiệm, đồng thời để nâng cao hiệu quả kinh doanh, ngay từ đầu khi thực hiện năm tài chính Công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hành triệt để tiết kiệm, quản lý chặt các khoản chi phí đầu vào, tiến hành lập định mức chi phí cho các bộ phận, các phần hành, lập định mức tiêu hao hóa chất xử lý nước thải, định mức sử dụng nhiên liệu, định mức chi phí điện thoại, văn phòng phẩm

Nhìn chung, toàn bộ các khoản mục chi phí năm 2011 đều được duy trì ổn định, các khoản mục chi phí quản lý chỉ chiếm tỷ lệ 17,6% trong tổng chi phí, so với năm 2010 tỷ trọng này giảm 1,8% (2010 là 19,4%). Chi phí khấu hao TSCĐ, phân bổ chi phí đền bù giải tỏa là các khoản chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng chi phí.

3. Công tác quản lý :

Cơ cấu tổ chức, nhân sự được sắp xếp hợp lý, hoạt động ổn định và đạt hiệu quả.

Công tác chỉnh trang, vệ sinh luôn được chú trọng để thể hiện bộ mặt toàn khu công nghiệp được khang trang, sạch đẹp, hoàn chỉnh hơn. Đảm bảo công tác quản lý môi trường trong toàn khu công nghiệp, duy trì chăm sóc, bảo dưỡng cây xanh thường xuyên, theo dõi vận hành trạm xử lý nước thải ổn định, đạt tiêu chuẩn chất lượng môi trường.

Kết hợp với Công an KCN và lực lượng bảo vệ của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp tăng cường công tác tuần tra giám sát, giữ gìn an ninh trật tự không để xảy ra các vụ gây mất trật tự an ninh trong khu công nghiệp.

Trong hoạt động quản lý, điều hành luôn tuân thủ điều lệ, các quy chế, Nghị quyết do Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị ban hành

4. Công tác đầu tư :

Công ty đã chú trọng đầu tư hoàn thiện các hạng mục hạ tầng trong khu công nghiệp, đáp ứng nhu cầu phục vụ các dịch vụ, ngoài các hạng mục đã thực hiện xong đưa vào sử dụng trong năm.

5. Công tác Nhân sự :

a. Nhân sự : Năm 2011, tình hình nhân sự của công ty có biến động không nhiều, tổng số nhân sự trong toàn Công ty với số lượng là 71 người được sắp xếp, bố trí phù hợp với trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Với lực lượng lao động trẻ, năng động, tập thể CB.CNV Công ty đoàn kết, gắn bó thực hiện tốt các nhiệm vụ chuyên môn, tham gia tích cực các phong trào đoàn thể tại cơ quan và địa phương, đồng thời tham gia đóng góp tích cực trong các công tác xã hội tại địa phương.

b. Đào tạo: Trong năm qua Công ty luôn quan tâm đến công tác đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn cho CB.CNV Công ty, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhiệm vụ được giao, Công ty đã tổ chức các khoá đào tạo ngắn hạn cho CB, CNV tham gia .

c. Tiền lương : Đảm bảo thu nhập của người lao động tương xứng với kết quả lao động.

Phần 2

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2012

I – Nhận định tình hình năm 2012

Việc thực hiện chỉ tiêu kế hoạch trong năm 2012, Công ty sẽ tập trung khai thác tối những thuận lợi sẵn có và đề ra những biện pháp thích hợp để đối phó kịp thời với những khó khăn

- *Thuận lợi:*

- Với đặc thù KCN đã được cho thuê đất lấp kín, diện tích đất cho thuê ổn định là 225ha và đây là nguồn thu cơ bản ổn định hàng năm của Công ty

- Công ty sẽ đưa vào khai thác giai đoạn 1 KDC 18ha Tam Phước, dãy kiosk đầu đường 3 sẽ là cơ sở phát triển doanh thu của Công ty trong năm kế hoạch

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đội ngũ CBCNV lành nghề và có kinh nghiệm tại từng vị trí chuyên được phân công

- *Khó khăn:*

- Với tình hình kinh tế thế giới tiếp tục suy thoái, đặc biệt là sự khủng hoảng kinh tế khu vực Châu Âu sẽ có tác động xấu đến các doanh nghiệp trong và ngoài nước nói chung và ngay tại các nhà đầu tư trong KCN Tam Phước nói riêng, điều đó sẽ dẫn đến tình hình tài chính của các đơn vị sẽ tiếp khó khăn, việc thu phí hạ tầng và tiền thuê đất trong năm 2012 dự báo sẽ gặp khó khăn

- Tập trung toàn bộ các nguồn vốn của Công ty và chuẩn bị các phương án huy động vốn để đáp ứng kế hoạch đầu tư XDCB của năm 2012 như : Hệ thống hạ tầng kỹ thuật KDC 18ha Tam Phước, Trạm XLNT giai đoạn 3, thanh toán tiền thi công đầu đường 3, ...

- Mục tiêu đầu tư mở rộng của Công ty chủ yếu mang tính chiến lược lâu dài, nhằm tạo một số dự án Công ty triển khai đầu tư và các khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa kịp phát huy hiệu quả trong những năm đầu như KDC 18ha Tam Phước, góp vốn CP vào Công ty CP Tín Khai, Cty KCN Long Khánh.

- Tình hình thị trường bất động sản dự báo sẽ tiếp tục chuyển biến xấu, đặc biệt là giá nhà, đất của KDC tiếp tục có xu hướng giảm, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả khai thác dự án KDC 18ha Tam Phước của Công ty.

II. Phương hướng nhiệm vụ năm 2012

Căn cứ vào thực trạng các nguồn lực hiện có, những thuận lợi và khó khăn dự đoán sẽ gặp phải, Công ty xây dựng kế hoạch hoạt động SXKD năm 2012 như sau:

II.1 - Tổng hợp các chỉ tiêu tài chính năm 2012:

CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	ƯỚC THỰC HIỆN NĂM 2011	KẾ HOẠCH NĂM 2012
1. Tổng doanh thu	Triệu đồng	100.568	144.626
2. Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	42.681	50.273
3. Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	35.851	37.704
4. Nộp ngân sách	Triệu đồng	17.951	18.908
5. Vốn đầu tư thực hiện	Triệu đồng	11.617	75.024
6. Mặt hàng chủ yếu			
- D/tích đất CN cho thuê	ha	225,9	225,9
- Cấp nước sạch	m3	1,600,652	1,800,000
- Xử lý nước thải	m3	1,240,499	1,440,000
- Bán nền KDC 18ha	m2	-	7,022
- Bán kios đầu đường 3	m2	-	7,840

a- Kế hoạch doanh thu (Chi tiết Bảng 1):

So với thực hiện năm 2011, KH năm 2012 tăng 43,8% tương đương tăng 44 tỷ là do trong năm KH công ty sẽ đưa vào khai thác một phần giai đoạn 1 dự án KDC 18ha, dự kiến sẽ hoàn tất công tác đầu tư hạ tầng và kinh doanh khoảng 7.000m² nền, mang lại cho Công ty khoảng 19 tỷ doanh thu. Ngoài ra Công ty sẽ triển khai đầu tư 91 căn kiosk đầu đường 3 và đưa vào khai thác sẽ mang lại khoảng 32 tỷ doanh thu.

Mặt khác các lĩnh vực kinh doanh không phải là thế mạnh của Công ty và Công ty cũng không có lợi thế cạnh tranh nào để duy trì hoặc đảm bảo hoạt có hiệu quả và nhiều rủi ro thì Công ty sẽ mạnh dạn đề xuất không thực như kinh doanh than đá, thi công công trình.

Còn lại các lĩnh vực chủ yếu của Công ty liên quan đến công tác kinh doanh dịch vụ hạ tầng KCN thì vẫn duy trì và ổn định.

Bảng số 01: KẾ HOẠCH DOANH THU CHI TIẾT NĂM 2012

ĐVT: Triệu đồng

TT	Nội dung	Năm 2011	KH năm 2012	Ghi chú
1	Phí CSHT, thuê đất	41.129	41.253	
2	Cấp nước sạch.	11.319	14.580	
3	Thu phí nước thải	13.439	12.000	
4	Bất động sản đầu tư	6.020	7.007	
5	Doanh thu xây dựng	5.379	0	
6	DT dự án 18ha		18.958	
7	DT kiốt đầu đường 3		32.928	
8	DT thu gom rác thải	1.633	1.800	

9	DT CTR nguy hại		500	
10	Doanh thu khác	3.564	2.600	điện, TVMT, h/chất
11	Doanh thu tài chính	4.635	3.000	
12	Cổ tức đầu tư	11.882	10.000	
13	Thu nhập khác	1.568	0	
TỔNG CỘNG		100.568	144.626	

b- Kế hoạch chi phí (Chi tiết Bảng 2):

So với thực hiện năm 2011, kế hoạch chi phí cho năm 2012 tăng 63%. Nguyên nhân là do năm 2012 công ty sẽ đầu tư xây dựng, đưa vào khai thác hạ tầng Khu dân cư 18ha Tam Phước và dãy Kiosk đoạn đầu đường số 3.

Bảng số 02: KẾ HOẠCH CHI PHÍ CHI TIẾT NĂM 2012

DVT: Triệu đồng

TT	Nội dung	Năm 2011	KH năm 2012	Ghi chú
1	Khấu hao TSCĐ	8.291	14.081	
2	Phân bổ đền bù	1.646	1.640	
3	Điện	3.602	3.738	
4	Giá vốn cấp nước (60%)	4.768	7.830	
5	Hóa chất	1.093	250	
6	Sửa chữa	468	720	
7	Dịch vụ thuê ngoài	1.827	2.160	
8	Tiền thuê đất	443	436	
9	Giá vốn xây dựng	5.079	0	
10	Giá vốn kiốt đầu đường 3	0	25.088	7840*3,2
11	Giá vốn KDC 18ha	0	18.256	7022*2,6
12	Giá vốn rác +CTRNH	799	1.840	
13	Giá vốn tư vấn môi trường		350	70% DT
14	Giá vốn KD hóa chất	526	470	94% DT
15	Chi dự phòng + khác	13.365	1.256	
16	Bán hàng KDC 18ha+kiốt	0	1.038	2% giá bán
17	Lãi vay	5.786	5.200	
18	Quản lý Công ty	10.194	10.000	
TỔNG CỘNG		57.887	94.353	

II.2 Các chỉ tiêu kế hoạch khác

a. Kế hoạch chi phí quản lý (Chi tiết Bảng 3):

Kế hoạch năm 2012, chi phí quản lý đạt 11,480 triệu đồng, tăng 9,4% so với năm 2011. Trong đó, tăng chủ yếu là do tăng chi phí tiền lương và chi phí quảng cáo, giới thiệu sản phẩm cho việc bán đất nền của KDC 18ha, dãy Kiosk và chuẩn bị cho công tác lên sàn chứng khoán.

Phụ lục số 03: KẾ HOẠCH CHI PHÍ QUẢN LÝ NĂM 2012

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục chi tiết	TH năm 2011	Kế hoạch năm 2012
1	Tiền lương	7.702	8.300
2	Chi phí văn phòng phẩm	71	90
3	Chi phí đồ dùng văn phòng	121	150
4	Khấu hao TSCĐ	448	600
5	Thuế, phí & lệ phí	22	25
6	Chi phí điện thoại	36	40
7	CP nước uống văn phòng	13	12
8	CP điện văn phòng	182	200
9	CP quét dọn, vệ sinh	37	38
10	CP kho Armajaro, CP khác	200	370
11	CP công tác, xăng xe	649	500
12	CP tiếp khách, giao dịch	117	120
13	CP đăng báo, quảng cáo	109	200
14	Chi phí sửa chữa	114	150
15	CP hội nghị khách hàng	112	125
16	Chi phí ngân hàng	60	40
17	Chi phí đào tạo	28	20
18	CP bằng tiền khác	469	500
	Tổng cộng	10.490	11.480

b. Kế hoạch đầu tư năm 2012 (Chi tiết Bảng 4):

So với năm 2011, kế hoạch đầu tư năm 2012 đạt 86,641 triệu đồng, tăng 75,024 triệu đồng tương đương với tăng 645% so với năm 2011 do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Xây dựng Nhà máy XLNT tập trung KCN Tam Phước – giai đoạn 3, phân kỳ 1 có công suất xử lý 4.000m³/ngày.đêm.

- Đầu tư xây dựng hạ tầng KDC18ha giai đoạn 1,2, đầu tư xây dựng dãy kiosk đầu đường 3.

Bảng số 04: KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2012

ĐVT: Triệu đồng

TT	DANH MỤC DỰ ÁN	Dự án năm 2011 chuyển sang	Dự án triển khai năm 2012	Nhu cầu vốn năm 2012
1	Hạ tầng KDC 18ha (giai đoạn 2)	3.717	16.187	12.470
2	Hệ thống cấp nước KDC 18 (gđ1, 2)		4.000	4.000
3	Cấp điện KDC 18ha (gđ1)		8.357	8.357
4	Điện chiếu sáng giai đoạn 1		1.794	1.794
5	Xây dựng Kiosk đầu đường 3,	2.000	25.872	23.872
6	Trạm Xử lý nước thải - giai đoạn 3	5.900	30.431	24.531
	CỘNG	11.617	86.641	75.024

c. Kế hoạch lao động – Tiền lương (Chi tiết Bảng 5):

Tổng số lao động dự kiến năm 2012 là 82 người, tăng hơn năm 2011 là 11 người nhằm bổ sung nhân sự đáp ứng các dự án mới, ngành nghề kinh doanh mới, chủ yếu là đội ngũ CB kỹ thuật chuyên ngành địa chính, kinh doanh và xây dựng.

Phụ lục số 05: KẾ HOẠCH LAO ĐỘNG – TIỀN LƯƠNG NĂM 2012

Các chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện năm 2011	Kế hoạch năm 2012
I. Lao động			
1. Số đầu kỳ	người	71	71
2. Tăng trong kỳ	người	3	11
3. Giảm trong kỳ	người	3	-
4. Số cuối kỳ	người	71	82
II. Tiền lương			
1. Tổng tiền lương	triệu đồng	7.202	8.300

2. Đơn giá tiền lương/lợi nhuận		0.149	0.158
3. Doanh thu	triệu đồng	100.568	144.626
4. Lợi nhuận trước thuế	triệu đồng	42.681	50.273

d. Kế hoạch vốn năm 2012:

ĐVT: Triệu đồng

Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2011	Kế hoạch năm 2012
I. Vốn lưu động		
1. Doanh thu bán hàng	100.568	144.626
2. Các khoản vốn hiện có	31.000	26.000
Trong đó : + Nợ phải thu	14.000	10.000
+ Hàng tồn kho	5.000	4.000
II. Vốn đầu tư		
1. Vốn thi công công trình	12.780	75.025
2. Vốn đền bù giải toả KDC 18ha		1.200
3. Mua sắm tài sản cố định	850	1.000

e. Kế hoạch vay vốn năm 2012:

ĐVT: Triệu đồng

Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2011	Kế hoạch năm 2012
I. Vốn lưu động		
1. Vốn tự có	19.000	14.000
+ Nợ phải thu	14.000	10.000
+ Hàng tồn kho	5.000	4.000
2. Nhu cầu vay		
II. Vốn trung dài hạn		
1. Vốn tự có	365.500	367.500
+ Vốn chủ sở hữu	350.000	350.000

+ Các quỹ	15.500	17.500
2. Nhu cầu vay		36.696
III. Các ngân hàng dự kiến vay		
+ Ngân hàng Nông nghiệp	29.500	8.221
+ Quỹ bảo vệ Môi trường	8.500	15.000
+ Ngân hàng Ngoại thương	10.000	-
+ Cty CP ĐT BĐS Thống Nhất	8.175	8.175

f. Kế hoạch nộp ngân sách năm 2012:

ĐVT: Triệu đồng

Các chỉ tiêu	Thực hiện năm 2011	Kế hoạch năm 2012
Các khoản thuế nộp trong năm	17.951	18.908
+ GTGT	5.800	6.000
+ TNDN	11.742	12.500
+ Thuế đất	385	385
+ Thuế tài nguyên	21	20
+ Thuế môn bài	3	3

III. Giải pháp thực hiện.

1. Công tác kinh doanh:

- Tiếp tục quản lý và nâng cao khả năng điều hành để khai thác hiệu quả các hoạt động đã đầu tư vào Khu công nghiệp Tam Phước.

- Thực hiện tốt cung cấp các dịch vụ và cho thuê nhà xưởng, hạ tầng, kho bãi hiện có.

- Sử dụng vốn lưu động nhàn rỗi có hiệu quả, đồng thời áp dụng các giải pháp để đáp ứng đủ số vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư, xúc tiến nhanh việc vay vốn ưu đãi từ nguồn vốn Quỹ môi trường Việt Nam cho dự án Trạm XLNT giai đoạn 3.

- Quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.

2. Công tác quản lý:

- Tiếp tục các thủ tục chuẩn bị cho việc niêm yết chứng khoán.

- Duy trì áp dụng và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và 14001:2004.

- Tăng cường công tác giám sát đôn đốc chặt chẽ các nhà đầu tư khi triển khai dự án thực hiện theo đúng quy định của KCN về xây dựng và đầu tư,
- Giám sát chặt chẽ các đơn vị thi công xây dựng các công trình hạ tầng trong KCN đạt chất lượng, đúng tiến độ.
- Cải tạo duy tu, thay thế mảng cây xanh hai bên lề các tuyến đường giao thông để tạo cảnh quan trong KCN.
- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc v.v...
- Thường xuyên kiểm tra đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn KCN.
- Cung cấp thông tin phản hồi cho các cổ đông và giới thiệu quảng bá hình ảnh của Công ty.
- Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn thể hiện đồng hành cùng với khách hàng.
- Phục vụ công tác lễ tân, khách tiết, hội họp, đón tiếp các đoàn khách đến thăm và làm việc trang trọng và chu đáo.
- Phân công nhiệm vụ cho từng phòng, ban, tổ, đội, các bộ phận và cá nhân phụ trách tổ chức thực hiện nhiệm vụ kế hoạch năm 2012.
- Tiếp tục đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ để phục vụ nhu cầu phát triển của Công ty.

3. Công tác đền bù giải toả:

- Giải quyết dứt điểm việc đền bù các hộ dân thuộc quy hoạch KCN Tam Phước còn tồn đọng.
- Giải quyết nhanh việc đền bù 2 ha cao su trong dự án KDC 18 ha.

4. Công tác đầu tư – Xây dựng:

- Trang bị một số phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị phục vụ công tác duy tu, bảo dưỡng hạ tầng trong khu công nghiệp và thu gom rác thải, chất thải nguy hại .
- Triển khai thi công trạm xử lý nước thải giai đoạn 3 và đưa vào khai thác sử dụng đúng tiến độ.
- Nghiệm thu đưa vào khai thác sử dụng đoạn đầu đường 3 đầu nối vào KCN Tam Phước, thi công nhanh dãy kiosk hai bên đầu đường 3, để kịp thời đưa vào khai thác.
- Thi công nhanh hạ tầng KDC 18 ha, gút nhanh phương án giá bán chi tiết, kịp thời đưa vào kinh doanh.

5. Công tác tổ chức nhân sự:

- Kiện toàn cơ cấu tổ chức, luân chuyển nhân sự cho phù hợp với các mảng công tác của Công ty nhằm đạt hiệu quả tốt trong công việc, phù hợp với chức năng nhiệm vụ tại các bộ phận phòng ban chuyên môn.

- Xây dựng phương án điều chỉnh lương theo mức lương mới, đảm bảo thu nhập của người lao động tương xứng với kết quả lao động để người lao động yên tâm công tác trong môi trường làm việc công bằng và có tính cạnh tranh.

IV. ĐÁNH GIÁ - KIẾN NGHỊ.

Năm 2011, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã đạt kế hoạch và thu được kết quả khả quan. Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc đã thực hiện tốt nhiệm vụ được giao góp phần mang lại lợi nhuận cho Công ty.

Công ty đánh giá cao các đóng góp của tập thể CBCNV trong đơn vị và các cá nhân, tập thể, các cổ đông có những sáng kiến, góp ý thiết thực giúp Công ty phát triển.

Năm 2012, Công ty mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ của các cổ đông, các cá nhân, tập thể đóng góp cho sự hoạt động của Công ty vượt qua được những khó khăn, duy trì được hiệu quả hoạt động SXKD đảm bảo được lợi ích của các cổ đông trong Công ty.

GIÁM ĐỐC

Nơi gửi :

- Các cổ đông (B/cáo)
- Hội đồng Quản trị (B/cáo)
- Các phòng, ban Công ty (Th/hiện);
- Lưu VP.

Lê Hữu Đức
(Đã ký)

Số :/BC.BKS

Biên Hòa, ngày 24 tháng 03 năm 2012

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT THẨM ĐỊNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2011
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Kính gửi: - **Quý cổ đông Công ty**

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo điều lệ của Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa,
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH BDO Việt Nam,

- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban kiểm soát năm 2011.

Ban Kiểm soát của Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty năm 2011 như sau:

- Công tác quản trị và điều hành
- Kết quả kinh doanh và phân phối lợi nhuận
- Tình hình tài chính
- Tình hình đầu tư
- Nhận xét và kiến nghị

I. CÔNG TÁC QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU HÀNH:

Năm 2011, HĐQT và Ban giám đốc đã tuân thủ các qui định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính và các giao dịch trong hoạt động kinh doanh. Các thành viên HĐQT, Ban giám đốc và các trưởng phòng đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo qui định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông.

Các cuộc họp của HĐQT được triệu tập và tổ chức đúng theo qui định của Luật Doanh nghiệp, điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Các nghị quyết của HĐQT được ban hành hợp lệ thông qua biên bản họp HĐQT. Các nội dung của nghị quyết đều tập trung vào việc triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2011 được đại hội đồng cổ đông thông qua.

II. KẾT QUẢ KINH DOANH VÀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN:

1. Kết quả kinh doanh

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2010	Kế hoạch 2011	Thực hiện 2011	Tỉ lệ TH/KH 2011	TH 2011/2010
Doanh thu	93.235,45	127.810,75	100.568,37	78,7%	107,9%
Lợi nhuận trước thuế	42.354,80	40.161,16	42.681,65	106,3%	100,8%

Doanh thu thực hiện năm 2011 đạt tỉ lệ tăng trưởng 7,9% với năm trước, tuy nhiên chưa đạt kế hoạch chủ yếu do Công ty không tiếp tục kinh doanh được mặt hàng than đá và chưa có được nguồn thu từ khu dân cư 18 ha. Mặc dù vậy, lợi nhuận trước thuế vẫn đạt và vượt kế hoạch 6,3%.

2. Hiệu quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Thực hiện 2011	Thực hiện 2010	Tỉ lệ tăng
Tỉ suất Lợi nhuận/Doanh thu ROS	35,6%	33,9%	1,7%
Tỉ suất Lợi nhuận/Tài sản ROA	8,2%	7,0%	1,2%
Tỉ suất Lợi nhuận/Vốn chủ ROE	10,5%	8,6%	1,9%

Tỉ suất lợi nhuận trên doanh thu, lợi nhuận trên tài sản và lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu đều đạt tỉ lệ tăng trưởng so với năm trước.

▪ Cơ cấu và biến động cơ cấu doanh thu

Chỉ tiêu	Thực hiện 2011		Thực hiện 2010		Tăng (giảm)	
	Số tiền (Triệu đồng)	Tỉ trọng	Số tiền (Triệu đồng)	Tỉ trọng	Số tiền (Triệu đồng)	Tỉ trọng
Hoạt động kinh doanh	82.482,61	82,0%	74.049,61	79,4%	8.433,00	11,4%
Hoạt động đầu tư tài chính	16.517,38	16,4%	18.414,64	19,8%	(1.897,26)	-10,3%
Hoạt động khác	1.568,38	1,6%	771,20	0,8%	797,18	103,4%
Tổng cộng	100.568,37	100,0%	93.235,45	100,0%	7.332,92	7,9%

Doanh thu hoạt động kinh doanh chính tăng 11,4%, trong đó doanh thu của các dịch vụ cung cấp đều tăng. Các hoạt động có nguồn thu tăng mạnh là cho thuê cơ sở hạ tầng (doanh thu từ hoạt động này tăng chủ yếu do biến động tăng tỉ giá và do đơn vị thu được phí kết nối hạ tầng của một số doanh nghiệp ngoài hàng rào khu công nghiệp), xây dựng, kinh doanh hoá chất, cung cấp điện, nước và thu gom rác thải.

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 10,3%, trong đó khoản lãi cho vay từ vốn nhân rồi giảm mạnh do Công ty tập trung vốn cho công tác xây dựng cơ bản cũng như đầu tư tài chính dài hạn. Tuy vậy cổ tức nhận được cũng tăng đáng kể nhờ vào nguồn vốn đầu tư dài hạn vào các đơn vị như Ngân hàng TMCP Đại Á, Công ty CP Đầu tư Thống Nhất.

Chỉ tiêu	Thực hiện 2011	Thực hiện 2010	Tăng (giảm)	
	Số tiền (Triệu đồng)	Số tiền (Triệu đồng)	Số tiền (Triệu đồng)	Tỉ lệ
Lãi tiền cho vay	117,82	13.787,57	(13.669,75)	-99,1%
Lãi tiền gửi	4.042,12	691,97	3.350,15	484,1%
Lãi góp vốn	12.357,44	3.934,70	8.422,74	214,1%
Tổng cộng	16.517,38	18.414,24	(1.896,86)	-10,3%

▪ Cơ cấu và biến động cơ cấu lợi nhuận

Chỉ tiêu	Thực hiện 2011		Thực hiện 2010		Tăng (giảm)	
	Số tiền (Triệu đồng)	Tỉ trọng	Số tiền (Triệu đồng)	Tỉ trọng	Số tiền (Triệu đồng)	Tỉ trọng
Hoạt động kinh doanh	43.643,16	102,3%	27.494,75	64,9%	16.148,41	58,7%
Hoạt động đầu tư	(1.947,46)	-4,6%	14.792,03	34,9%	(16.739,49)	-113,2%
Hoạt động khác	985,96	2,3%	68,02	0,2%	917,94	1349,5%
Tổng cộng	42.681,66	100%	42.354,80	100,0%	326,86	0,8%

Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh chính tăng 58,7%, gần như bù đắp đủ cho mức lợi nhuận giảm từ hoạt động đầu tư tài chính. Bên cạnh đó, lợi nhuận từ hoạt động khác tăng rất lớn chủ yếu do Công ty thu được khoản phí của Công ty TNHH Armajaro VN về quyền được mua tài sản thuê.

3. Phân phối lợi nhuận sau thuế

Lợi nhuận sau thuế đạt 35.864,73 triệu đồng, được phân phối chia cổ tức 19%; lợi nhuận lũy kế còn lại là 3.026,406 triệu đồng. Việc trích lập các quỹ năm 2011 được thực hiện theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Nhìn chung, trong bối cảnh kinh doanh năm 2011 còn rất khó khăn nhưng HĐQT và Ban giám đốc Công ty vẫn vận dụng các lợi thế sẵn có kết hợp với nắm bắt các cơ hội kinh doanh và đầu tư để mang lại kết quả kinh doanh khả quan như đã nêu trên. Hiệu quả kinh doanh cũng đạt tỉ lệ tăng trưởng so với năm trước. Đó là nỗ lực lớn của HĐQT, Ban giám đốc và tập thể CBCNV trong năm 2011.

III. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Cơ cấu và biến động nguồn vốn

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2010		Tăng (giảm)	
	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ lệ
Vốn chủ sở hữu	342.934,98	78,2%	368.192,78	81,4%	(25.616,31)	-7,0%
Vốn vay	41.375,00	9,4%	39.700,00	8,8%	1.675,00	4,2%
Nợ	53.746,00	12,4%	44.364,89	9,8%	9.739,62	22,0%
Tổng cộng	438.055,98	100,0%	452.257,67	100,0%	(14.201,69)	-3,1%

Tổng nguồn vốn thời điểm 31/12/2011 là 438.055,98 triệu đồng, giảm 3,1% so với năm trước, trong đó vốn chủ sở hữu giảm chủ yếu do lợi nhuận chia cổ tức bao gồm của năm nay và năm trước.

Tổng nguồn vốn trên được tài trợ cho hoạt động kinh doanh 253.913,49 triệu đồng, chiếm tỉ trọng 58% và hoạt động đầu tư 184.142,49 triệu đồng, chiếm tỉ trọng 42%.

2. Cơ cấu và biến động tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2010		Tăng (giảm)	
	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ lệ
Ngắn hạn	129.657,85	29,6%	45.964,68	10,2%	83.693,17	182,1%
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.491,36	0,3%	7.993,21	1,8%	(6.501,85)	-81,3%
- Đầu tư ngắn hạn	2.000,00	0,5%	24.889,18	5,5%	(22.889,18)	-92,0%
- Hàng tồn kho	99.924,97	22,8%	2.128,68	0,5%	97.796,29	4594,2%
- Khác	26.241,52	6,0%	10.953,61	2,4%	15.287,91	139,6%
Dài hạn	308.398,13	70,4%	406.293,00	89,8%	(97.894,87)	-24,1%
- TSCĐ thuần	30.391,50	6,9%	16.784,75	3,7%	13.606,75	81,1%
- Bất động sản đầu tư	69.047,60	15,8%	74.973,70	16,6%	(5.926,10)	-7,9%
- Đầu tư tài chính dài hạn	182.142,49	41,6%	186.461,84	41,2%	(4.319,35)	-2,3%
- Khác	26.816,54	6,1%	128.072,71	28,3%	(101.256,17)	-79,1%
Tổng cộng	438.055,98	100,0%	452.257,68	100,0%	(14.201,69)	-3,1%

Tổng tài sản thời điểm 31/12/2011 giảm 14.201,69 triệu đồng, tỉ lệ giảm 3,1% so với năm trước. Cơ cấu tài sản thay đổi theo hướng giảm giá trị tài sản dài hạn, tăng tài sản ngắn hạn (kết chuyển chi phí xây dựng cơ bản dở dang khu dân cư 18 ha thành giá trị hàng tồn kho)

3. Tình hình công nợ

Nợ phải thu khách hàng thời điểm 31/12/2011 tăng 4,62 tỉ đồng, tỉ lệ tăng 65,6% so với năm trước, trong đó khoản nợ tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng chiếm tỉ trọng lớn. Do chịu ảnh hưởng từ suy thoái kinh tế toàn cầu, tình hình tài chính của một số doanh nghiệp khó khăn dẫn chậm thanh toán phí hạ tầng. Công ty đã có biên bản làm việc, thường xuyên đôn đốc các doanh nghiệp này thanh toán nợ.

4. Hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối năm là 99,924 tỉ đồng, chủ yếu là chi phí xây dựng cơ bản dở dang khu dân cư 18 ha.

5. Tài sản cố định

Giá trị tài sản cố định thuần là 30,391 tỉ đồng, tăng 61%. Nguyên giá TSCĐ thuần là 36,702 tỉ, tăng 59% so với năm trước. Việc trích khấu hao TSCĐ phù hợp với quy định của Bộ Tài chính.

IV. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

Tổng giá trị đầu tư đến ngày 31/12/2011 là 213,681 tỉ đồng, trong đó:

- Đầu tư đã hình thành tài sản cố định và bất động sản đầu tư: 13,865 tỉ đồng, trong đó giá trị đầu tư hình thành hệ thống xử lý nước thải giai đoạn II là 12,534 tỉ đồng.
- Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang 2,993 tỉ đồng.
- Đầu tư tài chính ngắn hạn 2 tỉ đồng.
- Đầu tư tài chính dài hạn 194,821 tỉ đồng, trong đó:
 - Góp vốn Công ty CP Tín Khai 60 tỉ đồng
 - Góp vốn Công ty CP BĐS Thống Nhất 11,445 tỉ đồng
 - Mua cổ phần Ngân hàng TMCP Đại Á 115,016 tỉ đồng
 - Mua cổ phần Công ty CP KCN Long Khánh 8,36 tỉ đồng.

Nhìn chung, Công ty đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục, trình tự theo quy định về đầu tư xây dựng cơ bản, mua sắm máy móc thiết bị.

V. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

1. Nhận xét:

1.1. Tình hình tài chính, kết quả kinh doanh

- Công ty đạt và vượt kế hoạch lợi nhuận được giao, riêng doanh thu tuy không đạt kế hoạch do nguyên nhân khách quan nhưng cũng tăng so với năm trước. Kết quả và hiệu quả kinh doanh đều đạt mức và tỉ lệ tăng trưởng, cho thấy tình hình hoạt động của Công ty là ổn định và tăng trưởng bền vững.
- Tình hình tài chính của Công ty tốt. Cơ cấu vốn chuyển dịch từ nguồn vốn lưu động ngắn hạn sang đầu tư tài chính dài hạn và đầu tư tài sản cố định.

1.2. Tính tuân thủ

- Các hoạt động của Công ty đều phù hợp với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Điều lệ công ty và tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam. Công ty chấp hành nghiêm chỉnh các quy định, tiêu chuẩn về an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ, xử lý chất thải nguy hại. Các nghĩa vụ thuế đối với ngân sách nhà nước,

các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được Công ty thực hiện đầy đủ. Các giao dịch vay vốn, trả nợ gốc và lãi được Công ty thực hiện đúng theo giao kết với các ngân hàng.

- Công ty chấp hành đầy đủ, nghiêm túc qui định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về công bố thông tin đối với công ty cổ phần đại chúng.

- Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty thời điểm 31/12/2011, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, cũng phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

- Chứng từ, sổ sách và báo cáo kế toán được ghi chép, lưu trữ rõ ràng, minh bạch.

2. Kiến nghị:

Đề nghị Công ty, trong năm 2012, phối hợp nhiều biện pháp mạnh, dứt khoát hơn để thu được nợ phí hạ tầng của một số doanh nghiệp còn nợ của năm trước.

Trên đây là báo cáo thẩm định về hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa năm 2011. Ban kiểm soát kính trình trước đại hội cổ đông, rất mong được sự góp ý của Quý cổ đông để chúng tôi hoàn thành tốt nhiệm vụ trong niên độ sau.

Chúng tôi chân thành cảm ơn HĐQT, Ban giám đốc và CBCNV các phòng ban của Công ty đã hỗ trợ, tạo điều kiện để chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ năm 2011.

Trân trọng.

Thay mặt Ban Kiểm soát

Trưởng ban

(Đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Dung

Số: .../TT.HĐQT

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2012

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua Báo cáo tài chính năm 2011

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng quản trị xin trình Đại hội Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã được kiểm toán bao gồm:

- Báo cáo của Ban giám đốc Công ty.
- Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH BDO Việt Nam
- Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2011.
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

T toàn bộ nội dung chi tiết của bản Báo cáo tài chính năm 2011 xin Đại hội xem trong tài liệu.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định thông qua làm căn cứ thực hiện.

Trân trọng./.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Số:/TT.HĐQT

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2012.

TỜ TRÌNH

V/v phân phối lợi nhuận năm 2011

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011.
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2011 đã được kiểm toán do Công ty TNHH BDO Việt Nam thực hiện.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội về việc phân phối lợi nhuận năm 2011, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

TT	Diễn giải	Kế hoạch 2011		Thực hiện 2011		TH/KH
		Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	
*	Tổng lợi nhuận phân phối		35.591.640.048		35.851.395.053	100,73%
1	Quỹ khen thưởng	4,0%	1.423.665.602	3,5%	1.254.798.827	88,14%
2	Quỹ phúc lợi	1,0%	355.916.400	0,5%	179.256.975	50,36%
3	Quỹ thưởng Ban điều hành	2,0%	700.000.000	2,0%	700.000.000	100,00%
4	Quỹ dự trữ vốn điều lệ	1,0%	355.916.400	0,5%	179.256.975	
5	Quỹ chia cổ tức. (19%)	92,0%	32.756.141.645	93,5%	33.538.082.276	102,39%
	Tổng cộng	100%	35.591.640.048	100%	35.851.395.053	19,35

Đề nghị Đại hội phê chuẩn quỹ chia cổ tức năm 2011 với mức 19% (đã chi tạm ứng cổ tức năm 2011 là 15%) và ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiếp 4% cổ tức cho cổ đông trong tháng 4/2012.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Số:/TT.HĐQT

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2012.

TỜ TRÌNH

V/v Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận năm 2012

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ vào Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Căn cứ báo cáo kế hoạch hoạt động kinh doanh 2012 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 2012, mức phân phối lợi nhuận và trích quỹ thưởng Ban Quản trị điều hành như sau:

1) Chỉ tiêu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2012.

- Doanh thu hoạt động: 144,6 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 50,2 tỷ đồng.
- Lãi cơ bản cổ phần: 21,74%.
- Chia cổ tức: từ 19% trở lên.

2) Dự kiến phân phối lợi nhuận 2012.

TT	Diễn giải	Tỷ lệ (%)	Số tiền (đồng)	Ghi chú
*	Tổng lợi nhuận phân phối		37.704.000.000	
1	Quỹ đầu tư phát triển	5,0%	1.885.200.000	
3	Quỹ khen thưởng	4,0%	1.508.160.000	
4	Quỹ phúc lợi	1,0%	377.040.000	
5	Quỹ thưởng Ban điều hành	1,0%	700.000.000	
6	Quỹ dự trữ vốn điều lệ	1,0%	377.040.000	
7	Quỹ chia cổ tức. (19%/năm)	87,1%	32.856.560.000	19,0%
	Tổng cộng	99,1%	37.704.000.000	

3) Trích quỹ thưởng.

Quỹ thưởng Ban Quản trị điều hành được trích khi đạt chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận trước thuế với mức 500.000.000 đồng/năm.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết, quyết định.

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Số : ... /TT.BKS

Biên Hòa, ngày 24 tháng 3 năm 2012.

TỜ TRÌNH

V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2005.

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Để chuẩn bị cho việc lựa chọn công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2011. Ban kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định chọn các công ty kiểm toán độc lập có năng lực tốt và được UBCKNN chấp thuận cho phép kiểm toán các công ty niêm yết như sau :

1. Công ty TNHH BDO Việt Nam
2. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính (A&C).
3. Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán (AAC).
4. Công ty Ernst & Young Vietnam.
5. Công ty KPMG.

Đề nghị Đại hội, ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán trong số các công ty kiểm toán trên, là đơn vị thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2012 cho Công ty.

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT