

Số: ~~77~~/BCCT

Biên Hòa, ngày 10 tháng 4 năm 2013

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính gửi : Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Thực hiện thông tư số 52/TT-BTC ngày 05/4/2012 của Bộ Tài chính - Hướng dẫn V/v công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và công văn số 932/UBCK-QLPH ngày 15/3/2013 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước V/v thực hiện nghĩa vụ công ty đại chúng quy mô lớn, Công ty cổ phần PT KCN Tín Nghĩa báo cáo thường niên năm 2012 như sau:

I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch: Công ty Cổ Phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600964611
- Vốn điều lệ: 173.354.320.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 173.354.320.000 đồng
- Địa chỉ: Đường Số 6, KCN Tam Phước, Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai.
- Số điện thoại: 0613.512063 - Số fax: 0613 512479 - Website: tinnghiaip.com.vn
- Mã cổ phiếu: TIP

2. Quá trình hình thành và phát triển:

Quá trình hình thành và phát triển: Công ty Cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa tiền thân là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước, đơn vị hạch toán phụ thuộc của Tổng Công ty Tín Nghĩa. Theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/9/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai V/v Phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước thành Công ty Cổ phần, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 08/01/2008.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng nhà các loại; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống; bán buôn cây xanh, cây kiểng; bán lẻ hàng hoá khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; bán lẻ cây xanh, cây kiểng; bán lẻ đồ ngũ kim, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; khai thác, xử lý và cung cấp nước; kinh doanh nước sạch; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác; hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu: Dịch vụ tư vấn về môi trường (tư vấn, lập báo cáo giám sát và đánh giá tác động môi trường); bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; phá vỡ; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng; thoát nước và xử lý nước thải; xử lý và tiêu huỷ chất thải không độc hại; xử

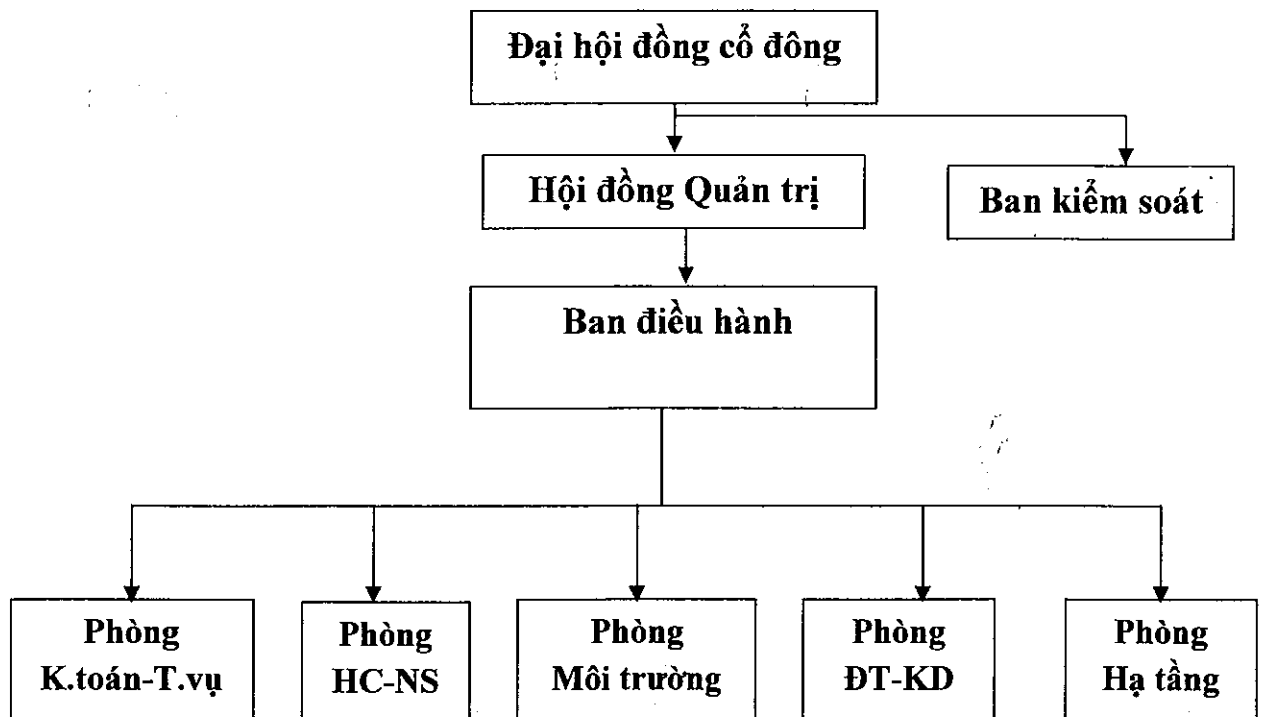
lý và tiêu hủy chất thải độc hại; sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng: Sản xuất nước uống đóng chai; bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu: Bán buôn phế liệu (trừ các chất thải nguy hại theo danh mục tại Quyết định số 23/2006/QĐ-BTNMT ngày 26/12/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, không chứa phế liệu tại trụ sở). Bán buôn hoá chất (riêng hoá chất phải thực hiện theo thông tư số 12/2006/TT-BTC ngày 21/12/2006 của Bộ Công nghiệp); bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn than đá.

- Địa bàn kinh doanh: tỉnh Đồng Nai.

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành và các phòng ban chuyên môn.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



- Công ty con: Công ty Cổ Phần Tín Khải

- Địa chỉ: Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai.
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê.
- Vốn điều lệ Công ty : 100.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 60.000.000.000 đồng

5. Định hướng phát triển:

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty: Duy tu bảo dưỡng tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; chia sẻ, chăm sóc và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho khách hàng trên tinh thần hợp tác cùng có lợi; hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu dân cư 18ha Tam Phước và tiếp tục khai thác phần đất thương mại giai đoạn 2;

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: đầu tư phát triển những dự án mới về khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các khu dân cư.

- Mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng: Đây là lĩnh vực mà Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đặc biệt quan tâm và luôn chấp hành tốt nhất.

6. Các rủi ro: Lĩnh vực hoạt động chính là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Tam Phước, đất công nghiệp cho thuê đã lấp đầy, nhà đầu tư thuê đất ký hợp đồng với

Công ty đến hết thời gian được cấp phép hoạt động của khu công nghiệp và đây cũng là nguồn thu ổn định, lâu dài của Công ty nên nhìn chung Công ty không có rủi ro đáng kể nào có thể ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh cũng như việc thực hiện các mục tiêu của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm 2012:

1. Tình hình hoạt động kinh doanh:

Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2012:

Doanh số thực hiện năm 2012 đạt 155,49 tỷ đồng tăng 7,5% kế hoạch tăng hơn cùng kỳ 54,6%. Lợi nhuận trước thuế đạt 44,9 tỷ đồng tăng 15,2% kế hoạch và tăng 5,3% so cùng kỳ.

2. Tổ chức và nhân sự:

- Danh sách HĐQT, BKS, Ban Giám đốc, Kế Toán trưởng

- | | |
|-------------------------|---|
| ❖ Họ và tên | : Cao Ngọc Đức - Chủ tịch HĐQT |
| Giới tính | : Nam |
| Ngày tháng năm sinh | : 23/01/1957 |
| Số CMND | : 271844163 cấp ngày 6/11/2003 tại Đồng Nai |
| Địa chỉ thường trú | : C1/35 KP1, Long Bình Tân, Biên Hoà, Đồng Nai |
| Số ĐT liên lạc | : 0903 834898 |
| Trình độ văn hóa: | : 10/10 |
| Trình độ chuyên môn | : Thạc sĩ kinh tế |
| Quá trình công tác | : |
| + Năm 1982 | : Phó phòng Kế hoạch Xí nghiệp Liên Hợp 600 |
| + Năm 1986 | : Kế toán trưởng Xí nghiệp Liên Hợp 600 |
| + Năm 1993 | : Chuyên viên chính tại Ban kinh tế tỉnh ủy Đồng Nai |
| + Năm 1996 | : Phó phòng nghiệp vụ tổng hợp Công ty Tín Nghĩa |
| + Năm 1997 | : Giám đốc nhà máy đá Granite Tín Nghĩa |
| + Năm 2002 | : Giám đốc Xí nghiệp DV & PT KCN Tam Phước |
| + Tháng 05/2007 đến nay | : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa |
| Đại diện sở hữu | : 6.537.000 cổ phiếu |
| Cá nhân sở hữu | : 50.000 cổ phiếu |
| ❖ Họ và tên | : Nguyễn Thanh Bình – Phó Chủ tịch HĐQT |
| Giới tính | : Nam |
| Ngày tháng năm sinh | : 25/05/1954 |
| Số CMND | : 271904166 cấp ngày 18/8/2004 tại Đồng Nai |
| Địa chỉ thường trú | : D1 Cư xá Tỉnh ủy, P. Quyết Thắng, Biên Hòa, ĐNai |
| Số ĐT liên lạc | : 0903 936121 |
| Trình độ văn hóa: | : 12/12 |
| Trình độ chuyên môn | : Thạc sĩ kinh tế |
| Quá trình công tác | : |
| + Từ năm 1977 đến 1994: | : Công tác tại Sở Tài chính Vật giá tỉnh Gia Lai Kon Tum |
| + Từ năm 1994 đến 2009 | : Công tác tại Công ty TNHH ITV Tín Nghĩa |
| + Chức vụ hiện nay | : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa, Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa |
| Đại diện sở hữu | : 2.000.000 cổ phiếu |

- ❖ **Họ và tên** : Lê Hữu Đức – Thành viên HĐQT, Giám đốc Cty
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 09/08/1956
Số CMND : 270103818 cấp ngày 12/7/2007 tại Đồng Nai
Địa chỉ thường trú : 536, Khu 12, Long Đức, Long Thành, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc : 0913 851394
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân luật
Quá trình công tác :
+ Từ 07/1987 - 12/1993 : Phó văn phòng huyện ủy Long Thành
+ Từ 01/1994 -12/2000 : Chánh văn phòng huyện ủy Long Thành
+ Tháng 12/2000 : Giám đốc Công ty Tiến Đạt
+ Từ 07/2005 - 01/2008 : Phó GD Xí nghiệp DV & PT KCN Tam Phước
+ Từ 01/2008 đến nay : Giám đốc Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa
Đại diện Tổng Công ty : 1.299.000 cổ phiếu
Tín Nghĩa sở hữu
Cá nhân sở hữu : 16.175 cổ phiếu
- ❖ **Họ và tên** : Nguyễn Văn Liễu – Thành viên HĐQT
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 08/05/1956
Số CMND : 270624318 cấp ngày 5/5/2003 tại Đồng Nai
Địa chỉ thường trú : A26, Khu tập thể Tỉnh ủy, Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc : 0913 941936
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử Nhân Kinh tế
Quá trình công tác :
+ Từ 1974 đến 1981 : Làm việc trong Quân đội nhân dân
+ Từ 1982 đến 1990 : Làm việc ở Xí nghiệp thực phẩm An Bình thuộc Ban Tài chính Quản trị Tỉnh ủy Đồng Nai.
+ Năm 1990 đến nay : Làm việc ở Công ty TNHH Một Thành viên Tín Nghĩa (Nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa)
Cá nhân sở hữu : 24.000 cổ phiếu
- ❖ **Họ và tên** : Trần Hoài Phương - Thành viên HĐQT
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 20/10/1964
Số CMND : 021618425 cấp ngày 17/4/2006 tại TP. HCM
Địa chỉ thường trú : 215 B21, Nguyễn Văn Hương, P. Thảo Điền, Q. 2, Tp.HCM
Số ĐT liên lạc : 0902 755655
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Đại học
Quá trình công tác :
+ Từ 01/1995 - 01/1996 : Phân tích viên tín dụng – Banque Nationale de Paris
+ Từ 02/1996 - 05 /1996 : Bộ phận kinh doanh – Saigon Tourist
+ Từ 06/1996 - 12/2004 : Giám đốc quan hệ khách hàng – Standard Bank
+ Từ 12/2004 – 09/2007 : Giám đốc chi nhánh Tp.HCM – Citibank
+ Từ 9/2007 – 9/2008 : Tổng Giám Đốc – Cty CP Chứng khoán Gia Quyền

- + Từ 9/2008 – 2/2010 : Phó Chủ tịch Điều hành cao cấp, Giám đốc vùng 4 Ngân hàng TM CP Kỹ thương Việt Nam – Techcombank
- + Từ 03/2010 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Tiên Phong
Cá nhân sở hữu : 0 cổ phiếu
- ❖ **Họ và tên** : Lê Đình Sơn - Phó Giám đốc Công ty
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 11/05/1971
Số CMND : 021790698 cấp ngày 22/06/2005 tại Tp.HCM
Địa chỉ thường trú : ấp xóm Huế, Tân An Hội, Củ Chi, Tp.HCM
Số ĐT liên lạc : 0913662080
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác :
+ Từ năm 1994-1995: : Công ty sản xuất hàng tiêu dùng Bình Tiên
+ Từ năm 1995-1999 : Tổng Công ty Tín Nghĩa
+ Từ năm 2000-2001 : Trưởng trạm xăng dầu Cầu Mới
+ Từ năm 2001-2004 : Phó phòng kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
+ Từ năm 2004-2007 : Phó GD XN xây dựng và kinh doanh nhà Tín Nghĩa
+ Từ năm 2007-2008 : Phó Giám đốc Công ty cổ phần Tín Nghĩa - Lào
+ Từ năm 2008-2010 : Phó GD Đầu tư Phát triển Tổng Công ty Tín Nghĩa
+ Từ năm 2010 đến nay : Phó GD Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa
Cá nhân sở hữu : 0 cổ phiếu
- ❖ **Họ và tên** : Đỗ Hoài Thu - Phó Giám đốc Công ty
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 24/06/1972
Số CMND : 271949310 cấp ngày 25/5/2005 tại Đồng Nai
Địa chỉ thường trú : Tổ 5, KP6, phường Tân Hiệp, Tp.Biên Hòa, Đ.Nai
Số ĐT liên lạc : 0913 698443
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế
Quá trình công tác :
+ Tháng 02/2000 : Kế toán tại chi nhánh Lâm Hà thuộc Cty Tín Nghĩa
+ Từ 06/2002 – 12/2007 : Kế toán trưởng XN DV & PT KCN Tam Phước
+ Từ 01/2008 -10/2008: : Kế toán trưởng Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa
+ Từ 10/2008 đến nay : Phó GD Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa
Cá nhân sở hữu : 17.605 cổ phiếu
- ❖ **Họ và tên** : Lê Minh Thành - Phó Giám đốc Công ty
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 12/05/1973
Số CMND : 271073160 cấp ngày 28/5/2005 tại Đồng Nai
Địa chỉ thường trú : 118/4, KP10, Tân Biên, Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Số ĐT liên lạc : 0918 569770
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác :
+ Tháng 7 năm 2003 : Phó P.ĐT-KD XN DV & PT KCN Tam Phước.

+ Tháng 7 năm 2004 : Trương P.ĐT-KD XN DV & PT KCN Tam Phước.
+ Từ 01/2008 đến nay: : Phó GD Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa
Cá nhân sở hữu : 0 cổ phiếu

❖ **Họ và tên** : Nguyễn Quốc Hùng - Kế Toán trưởng Công ty
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 07/04/1969
Số CMND : 270780764 cấp ngày 22/1/2007 tại Đồng Nai
Địa chỉ thường trú : 267/5 – KP 7 – P.Tân Tiến – Biên Hòa – Đồng Nai
Số ĐT liên lạc : 0913 116011
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác :
+ Từ 08/1996 - 04/2001 : Phụ trách kế toán tại Cửa hàng số 2 – Trung Tâm TM DV DL & KS trực thuộc Công Ty Tín Nghĩa
+ Từ 04/2001 - 09/2005 : Kế toán trưởng Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa trực thuộc Tổng Công Ty Tín Nghĩa
+ Từ 09/2005 - 09/2008: : Kế toán trưởng Xí Nghiệp KT & KD VLXD Trị An trực thuộc Công Ty TNHH 1 TV Tín Nghĩa
+ Từ 09/2008 - 02/2009 : Kế toán Công Ty TNHH 1 TV VLXD Tín Nghĩa trực thuộc Công Ty TNHH 1 TV Tín Nghĩa
+ Từ 02/2009 -08/2009 : Phó phòng kế toán Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa trực thuộc Công Ty TNHH 1-TV Tín Nghĩa.
+ Từ 08/2009 đến nay: : Kế toán trưởng Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa
Cá nhân sở hữu : 0 cổ phiếu

❖ **Họ và tên** : Nguyễn Thị Ngọc Dung – Trưởng BKS Công ty
Giới tính : Nữ
Ngày tháng năm sinh : 24/8/1971
Số CMND : 022397787 cấp ngày 1/10/2007 tại TP. HCM
Địa chỉ thường trú : 51/14 đường Ông Ích Khiêm, Phường 10, Quận 11.
Số ĐT liên lạc : 0913 746 006
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế
Quá trình công tác :
+ Từ 1991 - 1999 : Công ty liên doanh Sơn Quán, Q6, TPHCM
+ Từ 2000 - 2001 : DNTN Nghiệp Phát, huyện Bình Chánh, TPHCM
+ Từ năm 2001 đến nay: : Phó Ban Kiểm toán Nội bộ Công ty TNHH Một Thành viên Tín Nghĩa
Cá nhân sở hữu : 4.000 cổ phiếu

❖ **Họ và tên** : Dương Thị Minh Hồng - Thành viên BKS Công ty
Giới tính : Nữ
Ngày tháng năm sinh : 15/9/1969
Số CMND : 270780089 cấp ngày 27/8/2003 tại Đồng Nai
Địa chỉ thường trú : 80/A2 Nhị Hòa , Hiệp Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai
Số ĐT liên lạc : 0902722969
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán
Quá trình công tác :

- + Từ 1993 - 1994 : Kế toán Công ty TNHH Thái Sơn
- + Từ năm 1994 đến 1995 : Kế toán trưởng Công ty TNHH Tân Hồng Cơ
- + Từ năm 1995 đến 1996 : Kế toán Công ty kính gương Long Giang
- + Từ năm 1996 đến nay: : Phó phòng Kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Cá nhân sở hữu : 0 cổ phiếu

- ❖ **Họ và tên** : Đỗ Thu Hà - Thành viên BKS Công ty
- Giới tính** : Nữ
- Ngày tháng năm sinh** : 08/06/1974
- Số CMND** : 024865478 cấp ngày 26/12/2007 tại TP. HCM
- Địa chỉ thường trú** : 549/14/7 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 26, quận Bình Thạnh, TP HCM
- Số ĐT liên lạc** : 0913 713090
- Trình độ văn hóa:** : 12/12
- Trình độ chuyên môn** : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác** :
- + Từ 1994 - 2004 : Ngân hàng TP CP Kỹ Thương Việt Nam
- + Từ 2004 - 2007 : Phó Giám đốc Chi nhánh VIB Gò Vấp
- + Từ 2007 - 2009 : Phó Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Tp Hồ Chí Minh
- + Từ năm 2009 đến nay: : Giám đốc VIB Bến Nghé
- Cá nhân sở hữu : 0 cổ phiếu

- Những thay đổi trong ban điều hành: không có.
- Số lượng cán bộ, nhân viên: 77

Thực hiện chủ trương tiết kiệm, kiểm soát chặt chẽ và có hiệu quả các khoản chi tiêu của Công ty, trong đó có việc động viên toàn thể CBCNV Công ty thực hiện chương trình cắt giảm lương. Từ tháng 5/2012, tiền lương của Ban điều hành giảm 30% và nhân viên giảm 10%.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm 2012, Công ty không thực hiện đầu tư mới dự án, chỉ tập trung đầu tư các dự án đã triển khai từ những năm trước.

b) Công ty con, công ty liên kết:

- Công ty con :

+ Công ty cổ phần Tín Khải: Vốn điều lệ 100 tỷ, Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa nắm giữ 60% vốn điều lệ tương đương 60 tỷ đồng.

- Công ty liên kết:

+ Ngân hàng TMCP Đại Á: Vốn điều lệ 3.100 tỷ, Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa nắm giữ 3,1% vốn điều lệ tương đương 115,016 tỉ đồng.

+ Công ty CP BĐS Thống Nhất: Vốn điều lệ 70 tỷ đồng, Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa nắm giữ 16,35% vốn điều lệ, tương đương 11,445 tỉ đồng,

+ Công ty CP KCN Long Khánh: Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa nắm giữ 7% vốn điều lệ tương đương 8,36 tỉ đồng.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm
+ Tổng giá trị tài sản	565.493.853.088	602.753.326.397	+ 6,59%
+ Doanh thu thuần	162.262.455.858	172.257.444.506	+ 6,16%
+ Lợi nhuận từ kinh doanh	38.832.079.475	41.247.713.898	+ 6,22%
+ Lợi nhuận khác	613.115.130	2.316.841	- 99,6%
+ Lợi nhuận trước thuế	39.445.194.605	41.250.030.739	+ 4,57%
+ Lợi nhuận sau thuế	32.614.936.298	32.594.559.366	- 0,06%
+ Tỷ lệ LN trả cổ tức	93,5%	93,7%	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

DVT: đồng

Các chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3,64	2,01	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,36	0,40	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,34	0,39	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,55	0,67	
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,2	0,19	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,09	0,09	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,06	0,05	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	0,32	0,40	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 17.335.432 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 16.248.113
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật: 1.087.319
- Điều lệ công ty: sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 121/2012/TT-BTC.

b) Cơ cấu cổ đông: Tổng số cổ đông là: 455

- Cổ đông lớn: 03, cổ đông nhỏ: 452
- Cổ đông tổ chức: 17, cổ đông cá nhân: 438
- Cổ đông trong nước: 445, cổ đông nước ngoài: 10
- Cổ đông Nhà nước: 01, cổ đông khác: 454

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có.

e) Các chứng khoán khác: không có.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty: Nhìn chung, hoạt động của Công ty năm 2012 cơ bản hoà thành các chỉ tiêu tài chính được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Mặc dù còn nhiều khó khăn do ảnh hưởng từ sự suy giảm kinh tế của nhiều

nước trên thế giới cũng như sự phục hồi chậm của nền kinh tế Việt Nam, các nhà đầu tư trong KCN sản xuất cầm chừng và có chiều hướng thu hẹp qui mô, dẫn đến các dịch vụ hạ tầng có liên quan do Công ty cung cấp cũng sụt giảm. Với sự phấn đấu của toàn thể CBCNV và sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong quá trình hoạt động, hiệu quả của Công ty năm 2012 đạt kế hoạch do Nghị quyết ĐHĐCĐ đề ra.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được: Chăm sóc, chia sẻ, góp phần tháo gỡ những khó khăn cho các nhà đầu tư thuê đất trong khu công nghiệp. Thường xuyên duy tu bảo quản tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cây xanh trong khu công nghiệp, thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Tăng (giảm)	
	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ lệ
Tài sản ngắn hạn	289.045,75	51,11%	261.596,27	43,40%	-27.449,48	-9,5%
- Tiền và CK tương đương tiền	3.213,35	0,57%	15.676,11	2,60%	12.462,76	387,8%
- Đầu tư ngắn hạn	2.000,00	0,35%	3.000,00	0,50%	1.000,00	50,0%
- Các khoản phải thu ngắn hạn	19.657,34	3,48%	21.816,26	3,62%	2.158,92	11,0%
- Hàng tồn kho	260.441,94	46,06%	209.954,84	34,83%	-50.487,10	-19,4%
- Khác	3.733,12	0,66%	11.149,06	1,85%	7.415,94	198,7%
Tài sản dài hạn	276.448,09	48,89%	341.157,08	56,60%	64.708,99	7,71%
- Các khoản phải thu dài hạn	7.540,18	1,33%	45.354,73	7,52%	37.814,55	501,5%
- TSCĐ thuần	30.809,49	5,45%	64.391,54	10,68%	33.582,05	109,0%
- Bất động sản đầu tư	69.047,59	12,21%	65.142,50	10,81%	-3.905,09	-5,7%
- Đầu tư tài chính dài hạn	134.821,84	23,84%	134.821,84	22,37%	0,00	0,0%
- Khác	34.228,99	6,05%	31.446,47	5,22%	-2.782,52	-8,1%
Tổng cộng	565.493,84	100%	602.753,35	100%	37.259,51	6,6%

Tổng tài sản thời điểm 31/12/2012 tăng 602 tỷ đồng, tỉ lệ tăng 6,6% so với năm 2011. Cơ cấu tài sản thay đổi theo hướng giảm giá trị tài sản ngắn hạn, tăng tài sản dài hạn, trong đó tài sản cố định thuần tăng 9% cho thấy Công ty đang chuyển đổi cơ cấu vốn từ đầu tư dài hạn theo đúng hướng chiến lược phát triển của Công ty.

Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 11% chủ yếu do khoản phải thu phát sinh trong năm 2012 từ mảng đầu tư kinh doanh KDC 18ha, khách hàng nộp tiền theo tiến độ hợp đồng.

Tình hình sử dụng tài sản của Công ty là hiệu quả, không phát sinh tài sản xấu làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nợ phải trả đến 31/12/2012 là: 233,279 tỷ đồng trong đó nợ ngắn hạn chiếm 55,7% và nợ dài hạn 44,3%. So với năm 2011 tổng nợ phải trả của Công ty tăng 43,358 tỷ đồng tương đương tăng 22,9%, việc tăng nợ phải trả nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư của Công ty.

- Tình hình nợ phải trả của Công ty không có nợ xấu, không ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- Nhận thức được yếu tố nhân lực có tầm ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của Công ty, Ban lãnh đạo và bộ phận phát triển nguồn nhân lực của Công ty rất quan

tâm đến việc thu hút các nhân viên có trình độ, đặc biệt là đội ngũ nhân sự quản lý điều hành.

- Bên cạnh đó, Công ty tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ và tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn của mình.

- Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của Công ty nhằm hướng tới mục tiêu trang bị cho nhân viên những kiến thức, kỹ năng tiên tiến và thái độ phù hợp để phục vụ khách hàng có hiệu quả, thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, đồng thời phát triển tiềm năng của mỗi nhân viên và mang lại hiệu quả tối đa cho Công ty.

- Công ty hỗ trợ công tác đào tạo và phát triển ở tất cả vị trí nhằm đảm bảo công tác quản trị, điều hành công ty ổn định và lâu dài.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Tuân thủ tuyệt đối về pháp luật bảo vệ môi trường, đồng hành và chia sẻ với những nhà đầu tư trong khu công nghiệp, thường xuyên duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN, thoái vốn các món đầu tư tài chính dài hạn chưa phát huy hiệu quả, đưa vào khai thác có hiệu quả các dự án bất động sản. Nghiên cứu, tiếp cận các dự án khu dân cư, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai để kịp thời đưa ra những quyết định đầu tư đúng đắn nhằm tạo nguồn thu ổn định và lâu dài cho Công ty

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: không có

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty: Thực hiện hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch đề ra.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty: triển khai thực hiện nhiệm vụ quản lý sản xuất kinh doanh đúng chức năng, quyền hạn và thực hiện theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết của Hội đồng quản trị, kiểm soát có hiệu quả các khoản chi phí và khoản doanh thu phát sinh trong năm.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị: Xây dựng chiến lược phát triển, định hướng đầu tư dài hạn đến năm 2015 – 2020 trên cơ sở các nguồn lực hiện có của Công ty, phù hợp với xu hướng phát triển chung trên địa bàn tỉnh Đồng Nai nói riêng và của Việt Nam nói chung

V. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: 05 thành viên, trong đó: 01 chủ tịch, 01 phó chủ tịch và 03 thành viên.

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN NĂM GIỮ	TỶ LỆ
1	Cao Ngọc Đức	Chủ tịch	6.587.000	37,99%
2	Nguyễn Thanh Bình	Phó chủ tịch	2.000.000	11,53%
3	Lê Hữu Đức	Giám đốc điều hành	1.315.175	7,58%
4	Nguyễn Văn Liễu	Thành viên độc lập	24.000	0,14%
5	Trần Hoài Phương	Thành viên độc lập	0	0

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2012 HĐQT đã họp thường kỳ 4 lần (tháng 03, 07, 10 và tháng 12) và ban hành 04 Nghị quyết. HĐQT không có tổ chức họp bất thường.

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát: 03, 01 Trưởng ban và 02 thành viên.

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN NĂM GIỮ	TỶ LỆ
1	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Trưởng Ban	4.000	0,023%
2	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên		
3	Đỗ Thu Hà	Thành viên		

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị để theo dõi và giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị.
- Thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ của mình theo quy định tại Điều lệ công ty.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát

a) Thường, thù lao, các khoản lợi ích:

❖ Hội đồng Quản Trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số tiền (đồng)
1	Cao Ngọc Đức	Chủ tịch	201.111.111
2	Nguyễn Thanh Bình	Phó Chủ tịch	156.666.666
3	Lê Hữu Đức	Thành viên	143.333.332
4	Nguyễn Văn Liễu	Thành viên	143.333.332
5	Trần Hoài Phương	Thành viên	128.888.888
	Tổng cộng		773.333.329

❖ Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số tiền (đồng)
1	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Trưởng ban	102.222.221
2	Nguyễn Thị Minh Hồng	Thành viên	66.666.667
3	Đỗ Thu Hà	Thành viên	66.666.667
	Tổng cộng		235.555.555

❖ Lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của Ban Giám đốc:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số tiền (đồng)
1	Lê Hữu Đức	Giám đốc	393.871.200
2	Lê Đình Sơn	PGĐ	334.062.800
3	Lê Minh Thành	PGĐ	331.164.800
4	Đỗ Hoài Thu	PGĐ	124.111.110
	Tổng cộng		1.183.209.910

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Từ tháng 11/2011 đến ngày 10/12/2012 các cổ đông nội bộ đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng cổ phần như sau:

- Ông Cao Ngọc Đức, Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã mua thêm 47.400 cổ phần, lũy kế số cổ phần sở hữu cá nhân là 50.000 cổ phần.
- Ông Lê Hữu Đức, Giám đốc điều hành đã mua thêm 12.000 cổ phần, lũy kế số cổ phần sở hữu cá nhân là 16.175 cổ phần.
- Ông Nguyễn Văn Liễu, Thành viên độc lập đã mua 24.000 cổ phần.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có.

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty đã ban hành Quy chế quản trị nội bộ theo đúng quy định của Thông tư 121/2012/TT-BTC, các văn bản pháp luật khác có liên quan và cập nhật lên Website của công ty để bảo đảm quyền lợi của toàn thể cổ đông công ty.

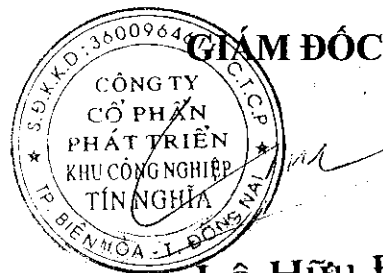
VI. Báo cáo tài chính

1. *Ý kiến kiểm toán:* Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa ngày 31/12/2012, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

2. *Báo cáo tài chính được kiểm toán:* (Đính kèm báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán theo quy định của TT 52/2012/TT-BTC).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đăng Website Tip;
- Lưu VTCT.



Lê Hữu Đức