

Số: 05./BCCT

Biên Hòa, ngày 22 tháng 4 năm 2014

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Thực hiện thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/4/2012 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa báo cáo thường niên năm 2013 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: 0613.512.063
- 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 được thành lập theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/9/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai “Phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa thành Công ty Cổ phần”. Tiền thân là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước, được Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa thành lập theo Quyết định số 129/2002/QĐCT, ngày 23/5/2002. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 08/01/2008, đăng ký thay đổi lần 4 ngày 06/6/2013.

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; chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng;

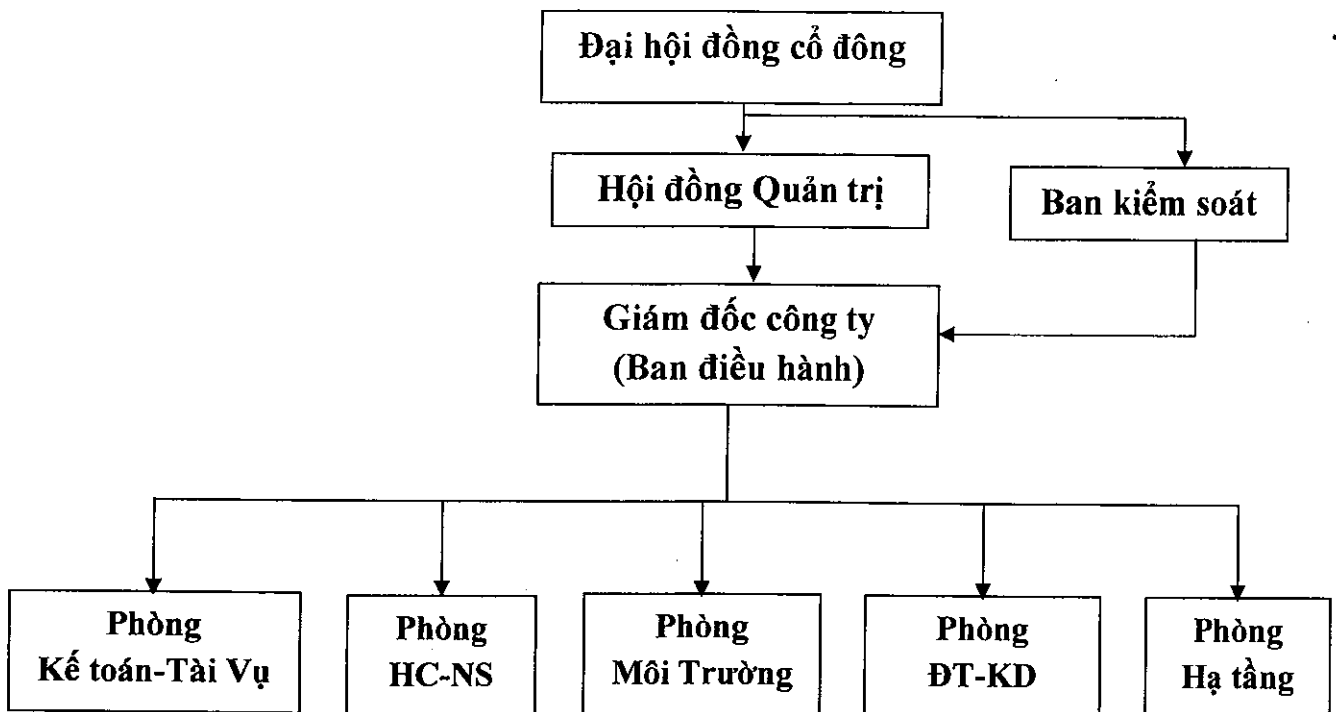
thoát nước và xử lý nước thải; xử lý và tiêu huỷ chất thải không độc hại; xử lý và tiêu huỷ chất thải độc hại; sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng: Sản xuất nước uống đóng chai; bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu: Bán buôn phế liệu (trừ các chất thải nguy hại theo danh mục tại Quyết 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 Khai

- 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 đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải giai đoạn 3 để đưa vào sử dụng.

- 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: Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đặc biệt quan tâm và luôn chấp hành tốt nhất các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng. Hiện nay với nhu cầu nước thải công nghiệp tập trung tại khu công nghiệp từ 2.500 – 3.000m³/ngàyđêm, Công ty đã đưa vào vận hành hệ thống xử lý nước thải giai đoạn 3 bằng công nghệ tiên tiến nhất của Châu Âu, nâng tổng công suất xử lý lên 7000 m³/ngày đêm nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư mở rộng của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

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. 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 2013:

1. *Tình hình hoạt động kinh doanh*:

Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2013:

- Tổng doanh thu thực hiện đạt 188,3 tỷ đồng, đạt 91,3% kế hoạch, tăng 19,4% cùng kỳ.

- Lợi nhuận trước thuế đạt 51,4 tỷ đồng, đạt 89,5% kế hoạch, tăng hơn 20,3% so cùng kỳ.

- Về chi phí: Thực hiện chủ trương tiết kiệm, đồng thời để nâng cao hiệu quả kinh doanh, ngay đầu năm, Công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hành triệt để tiết kiệm, quản lý chặt các khoản chi phí đầu vào, lập định mức chi phí cho các bộ phận, các phân hành, định mức tiêu hao hoá chất xử lý nước thải, định mức sử dụng nhiên liệu, điện, chi phí điện thoại, văn phòng phẩm, Nhìn chung, các khoản mục chi phí năm 2013 đề ra từ đầu năm đều được tiết giảm, đặc biệt là chi phí tiền lương. Tổng số nhân sự đến cuối năm 2013 là 68 người (số đầu năm là 77 người, giảm 9 người). Tổng chi phí thực hiện năm 2013 ở mức 36,724 tỷ đồng, chỉ bằng 33,2% so với năm 2012.

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
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
+ Cá nhân sở hữu	: 50.000 cổ phiếu

- ❖ **Họ và tên** : Trương Thanh Tùng – Phó Chủ tịch HĐQT
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 02/4/1976
Số CMND : 271247552 cấp ngày 25/01/2007 tại Đồng Nai
Địa chỉ thường trú : 59/89, Phan Đình Phùng, P. Quang Vinh, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác :
+ Từ năm 2006 đến 2007: : Phó Ban Quản lý Dự án Tổng Công ty Tín Nghĩa
+ Từ năm 2007 đến 2012 : Giám đốc Ban Quản lý dự án KCN Tân Phú
+ Từ 3/2012 đến 6/2013 : Giám đốc Đầu tư Phát triển Tổng công ty Tín nghĩa
+ Chức vụ hiện nay : Phó Chủ tịch HĐQT, Giám đốc Công ty CPPT KCN Tín Nghĩa
- ❖ **Họ và tên** : Nguyễn Thị Hương Trà – Thành viên HĐQT
Giới tính : Nữ
Ngày tháng năm sinh : 15/9/1984
Số CMND : 271671722 cấp ngày 23/01/2001 tại Đồng Nai
Địa chỉ thường trú : D1, Cư xá Tỉnh Ủy, P. Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính
Quá trình công tác :
+ Từ 05/2010 – 05/2011 : Nhân viên Công ty Micro Finance Microced Paris-Pháp
+ Từ 06/2009 – 12/2009 : Nhân viên Công ty Conforama Paris – Pháp
+ Từ 2010 đến nay : Nhân viên Phòng tài chính Tổng công ty Tín Nghĩa
- ❖ **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
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** : Đỗ Thu Hà - Thành viên HĐQT
Giới tính : Nữ
Ngày tháng năm sinh : 08/6/1974

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
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 Gò Vấp – Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
+ 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 – Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam
Cá nhân sở hữu : 110.000 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 : 272611179 Cấp ngày 16/5/2013 tại Đồng Nai
Địa chỉ thường trú : 14 KP5 P. Trảng Dài, Biên Hòa, Đồng Nai
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

❖ **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, tỉnh Đồng Nai
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân 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, Giám đốc công ty Cổ phần Tín Khai
Cá nhân sở hữu : 165.105 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

❖ **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, Tp.HCM
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
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 kinh gương Long Giang

+ Từ năm 1996 đến nay: : Phó phòng Kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa

❖ **Họ và tên** : Phạm Hoa Cương
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 29/10/1970
Số CMND : 025177993
Địa chỉ thường trú : Số 5, Đường Hiệp bình Chánh, Thủ Đức, TP HCM
Trình độ văn hóa: : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác :
+ Từ 1990 - 1994 : sinh viên
+ Từ 1994 - 1995 : Nhân viên XN chế biến gỗ
+ Từ 1996 - 1999 : Nhân viên công ty cà phê Phước An
+ Từ 2002 - 2003: : Giám đốc Công ty cà phê Phước An
+ Từ 2002 - 2006 : Công ty cà phê Vĩnh An
+ Từ 2006 - nay : Giám đốc Công ty than Nam Việt
Cá nhân sở hữu : 1.500 cổ phần

- Những thay đổi trong ban điều hành:

+ Ngày 01/6/2013: Tiếp nhận và bổ nhiệm ông Trương Thanh Tùng, Phó chủ tịch HĐQT giữ nhiệm vụ Giám đốc Công ty.

+ Tái bổ nhiệm Chức danh Phó giám đốc Công ty đối với Ông Lê Đình Sơn kể từ ngày 26/5/2013.

+ Ngày 01/6/2013: miễn nhiệm Chức danh Giám đốc Công ty đối với Ông Lê Hữu Đức do nhận nhiệm vụ mới tại Tổng công ty Tín Nghĩa.

+ Ngày 10/9/2013 miễn nhiệm chức danh Phó giám đốc Công ty đối với Ông Lê Minh Thành theo nguyện vọng xin thôi việc.

- Số lượng cán bộ, nhân viên: 68 (tính đến 31/12/2013).

- Thay đổi chính sách đối với người lao động: Trong năm 2013, công ty đã xây dựng và đăng ký thang lương, bảng lương cho người lao động cao hơn mức lương tối thiểu vùng. Đảm bảo việc làm thường xuyên, ổn định đồng thời thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách theo quy định của pháp luật đối với người lao động.

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

Trong năm 2013, 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. Trạm xử lý nước thải tập trung giai đoạn 3 đã hoàn tất công tác thi công lắp đặt thiết bị, vận hành thử, chuyển giao công nghệ. Dự án khu dân cư 18ha Tam Phước hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đưa vào khai thác.

b) Công ty con, công ty liên kết:

- Công ty con :

+ Công ty cổ phần Tín Khai: 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:

+ 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

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
+ Tổng giá trị tài sản	608.369.782.038	558.281.976.982	- 8,97%
+ Doanh thu thuần	172.257.444.506	188.260.735.900	+ 9,3%
+ Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	46.860.973.907	51.467.022.898	+ 9,83%
+ Lợi nhuận khác	2.316.841	(55.113.900)	
+ Lợi nhuận trước thuế	46.863.290.748	51.411.908.998	+ 9,7%
+ Lợi nhuận sau thuế	36.804.504.373	39.469.347.213	+ 7,3%
+ Tỷ lệ LN trả cổ tức	93,7%	92%	-1,7%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,03	1,52	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,39	0,17	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,39	0,32	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,67	0,51	
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,21	0,20	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,10	0,11	
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,06	0,07	
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	0,27	0,27	

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: 17.335.432 cổ phần.

b) Cơ cấu cổ đông: Tổng số cổ đông là: 452 (theo danh sách chốt ngày 13/12/2013)

- Cổ đông lớn: 01, cổ đông nhỏ: 451
- Cổ đông tổ chức: 17, cổ đông cá nhân: 435
- Cổ đông trong nước: 441, cổ đông nước ngoài: 11
- Cổ đông Nhà nước: 01, cổ đông khác: 451

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: năm 2013, hoạt động kinh doanh của Công ty đã thu được kết quả khả quan, bảo đảm được lợi ích của các cổ đông, Đại hội đồng cổ đông thống nhất chi cổ tức 21% trên mệnh giá.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được: Tổ chức họp giao ban định kỳ, đối thoại trực tiếp với các doanh nghiệp, góp phần giải quyết ngay, tháo gỡ những khó khăn của các doanh nghiệp. Lắp đặt các chốt bảo vệ tại các vị trí trọng yếu, các giao lộ, góp phần bảo đảm an ninh, trật tự, giúp nhà đầu tư an tâm sản xuất. 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. Là khu công nghiệp đầu tiên của tỉnh Đồng Nai thí điểm công tác thu gom, vận chuyển và chuyên giao xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại trong KCN. Hoàn thiện thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật KDC 18ha Tam Phước, đưa vào khai thác có hiệu quả. Hoàn thành đầu tư mở rộng giai đoạn 3 trạm xử lý nước thải tập trung.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Tăng (giảm)	
	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ trọng	Số tiền (Tr đ)	Tỉ lệ
Tài sản ngắn hạn	267.212,72	43,92%	228.362,01	40,9%	-38.850,71	-14,54%
- Tiền và CK tương đương tiền	15.676,11	2,58%	2.989,64	0,53%	-12.686,47	-80,93%
- Đầu tư ngắn hạn	3.000,00	0,49%	0	0%	-3.000,00	-100,0%
- Các khoản phải thu ngắn hạn	21.816,26	3,59%	13.440,49	2,41%	-8.375,77	-38,4%
- Hàng tồn kho	215.568,1	35,43%	202.222,9	36,22%	-13.345,2	-6,2%
- Khác	11.152,26	1,83%	9.708,99	1,74%	-1.443,27	-12,95%
Tài sản dài hạn	341.157,06	56,08%	329.919,97	59,1%	-11.237,09	-3,3%
- Các khoản phải thu dài hạn	45.354,7	7,46%	57.222,6	10,24%	11.867,9	26,2%
- TSCĐ thuần	64.391,54	10,58%	54.671,43	9,79%	-9.720,11	-15,1%
- Bất động sản đầu tư	65.142,5	10,7%	55.107,03	9,88%	-10.035,47	-15,41%
- Đầu tư tài chính dài hạn	134.821,84	22,16%	134.821,84	24,15%	0,00	0,00%
- Khác	31.446,47	5,17%	28.097,11	5,03	-3.349,36	-10,65%
Tổng cộng	608.369,78	100,0%	558.281,97	100,0%	-50.087,8	-8,23%

Tổng tài sản thời điểm 31/12/2013 là 558,3 tỷ đồng, tỉ lệ giảm 8,23% so với năm 2012.

b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nợ phải trả đến 31/12/2013 là: 179.716,65 tỷ đồng trong đó nợ ngắn hạn chiếm 83,57% và nợ dài hạn 16,43%. So với năm 2012 tổng nợ phải trả của Công ty giảm 54,97 tỷ đồng tương đương giảm 23,43%.

- 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.

- 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.
- Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của Công ty 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 có những chính sách sau:
 - + Tất cả nhân viên được tạo điều kiện nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài, tự đào tạo phù hợp với yêu cầu vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn và quản lý.
 - + Công tác đào tạo và phát triển năng lực nhân viên được tổ chức và tiến hành một cách có hệ thống, liên tục ở tất cả các phòng, bộ phận.
 - + Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để phát triển năng lực bản thân dựa trên kế hoạch phát triển nghề nghiệp cá nhân theo định hướng phát triển của Công ty.
 - + Nhân viên mới sẽ được huấn luyện một cách đầy đủ để hội nhập vào môi trường làm việc của Công ty.
- Thực hiện đầy đủ các chế độ đối với người lao động như: Ký hợp đồng; trích đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, bảo hiểm nhân mạng cho người lao động, trang bị bảo hộ lao động và các quyền lợi khác của người lao động.
- Đảm bảo thực hiện đúng chế độ tiền lương, thưởng cho người lao động.

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 đầu tư tài chính dài hạn chưa phát huy hiệu quả, khai thác 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, 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	50.000	0,29%
2	Trương Thanh Tùng	Phó chủ tịch	0	0
3	Nguyễn Thị Hương Trà	Thành viên	0	0
4	Nguyễn Văn Liễu	Thành viên độc lập	24.000	0,14%
5	Đỗ Thu Hà	Thành viên độc lập	110.000	0,63%

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

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Năm 2013 HĐQT đã họp thường kỳ 7 lần (tháng 03, 04, 05, 07, 10, 11, 12) và ban hành 07 Nghị quyết.

STT	Ngày tháng	Nội dung họp	Kết quả cuộc họp
01	09/3/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Quyết định phê duyệt kế hoạch phê duyệt khấu hao tài sản cố định năm 2013; - Điều chỉnh giá thuê đất cho công ty An Giang; - Triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013; - Đề cử, giới thiệu nhân sự HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2013-2018. 	100% thành viên dự họp thống nhất.
02	24/4/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Bầu các chức danh Hội đồng Quản trị; - Phê duyệt Chức danh Thư ký Công ty; - Thông qua chức danh Ban Kiểm soát. 	100% thành viên dự họp thống nhất.
03	31/5/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo sơ kết 5 tháng đầu năm và kế hoạch 7 tháng cuối năm 2013; - Quyết định miễn nhiệm chức danh Giám đốc Công ty đối với Ông Lê Hữu Đức; - Tiếp nhận và bổ nhiệm Ông Trương Thanh Tùng, Phó chủ tịch HĐQT giữ nhiệm vụ Giám đốc Công ty kể từ ngày 01/6/2013. - Bổ nhiệm lại chức danh Phó giám đốc đối với ông Lê Đình Sơn. 	100% thành viên dự họp thống nhất.
04	17/7/2013	<ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo sơ kết 6 tháng đầu năm và kế hoạch 6 tháng cuối năm 2013; - Phê duyệt xếp hạng Công ty đạt Doanh nghiệp hạng II. - Quyết định cử ông Trương Thanh Tùng, Phó chủ tịch HĐQT – Giám 	100% thành viên dự họp thống nhất.

		độc đại diện quản lý 100% vốn góp của Công ty tại Công ty CP Tín Khai. - Phê duyệt kế hoạch xây dựng quỹ lương Ban điều hành theo Nghị định số 51/2013/NĐ-CP.	
05	31/10/2013	- Báo cáo sơ kết 9 tháng đầu năm và kế hoạch 3 tháng cuối năm 2013. - Quyết định tinh giảm nhân sự, cơ cấu tổ chức của công ty. - Quyết định chi trả tạm ứng cổ tức đợt 1 từ 10 – 12% trong tháng 12 năm 2013. - Kế hoạch kinh doanh năm 2014. - Giao cho Thư ký HĐQT phối hợp cùng với Ban Điều hành xây dựng, sửa đổi Điều lệ và các quy chế theo đúng quy định của pháp luật.	100% thành viên dự họp thống nhất.
06	26/11/2013	- Quyết định mức chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2013 là 10% (mỗi cổ phần nhận được 1.000đ).	100% thành viên dự họp thống nhất.
07	19/12/2013	- Báo cáo tổng kết năm 2013; - Kế hoạch năm 2014; - Dự kiến tổ chức Đại hội đồng cổ đông vào tháng 3/2014.	100% thành viên dự họp thống nhất.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập không điều hành: tham dự các cuộc họp của Hội đồng Quản trị, đóng góp ý kiến xây dựng và góp phần chỉ đạo thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

e) Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị tham gia và được cấp chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty cho các công ty cổ phần đại chúng trong năm 2013 từ ngày 10 đến ngày 11/10/2013 gồm có: Cao Ngọc Đức, Trương Thanh Tùng, Nguyễn Văn Liễu, Đỗ Thu Hà, Nguyễn Thị Hương Trà.

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	0	0%
3	Phạm Hoa Cường	Thành viên	1.500	0,008%

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 theo 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) Thưởng, 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	227.222.221
2	Trương Thanh Tùng	Phó Chủ tịch	90.000.000
3	Nguyễn Thị Hương Trà	Thành viên	80.000.000
4	Nguyễn Văn Liễu	Thành viên	172.888.890
5	Đỗ Thu Hà	Thành viên	125.888.889
	Tổng cộng		696.000.000

❖ Ban kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số tiền (đồng)
1	Nguyễn Thị Ngọc Dung	Trưởng ban	141.888.889
2	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	104.222.223
3	Phạm Hoa Cường	Thành viên	55.000.000
	Tổng cộng		301.111.112

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số tiền (đồng)
1	Trương Thanh Tùng	GĐ	206.300.039
2	Lê Đình Sơn	PGĐ	366.369.300
4	Đỗ Hoài Thu	PGĐ	120.364.800
	Tổng cộng		693.034.139

❖ Thư ký Hội đồng Quản trị:

- Thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của Ông Đỗ Hoài Thu, Thư ký Hội đồng Quản trị: 153.000.000 đồng.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Trong năm 2013, các cổ đông nội bộ đã thực hiện các giao dịch chuyển nhượng cổ phần như sau:

- Ông Đỗ Hoài Thu, Thư ký Hội đồng Quản trị đã mua 150.000 cổ phần từ Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính BIDV và chuyển nhượng lại cho bà Đỗ Thu Hà 2.500 cổ phần. Số cổ phần sở hữu hiện tại là 165.105.

- Bà Đỗ Thu Hà, Thành viên Hội đồng Quản trị, đã mua 150.000 cổ phần từ Công ty CP Đầu tư tài chính BIDV, 7.500 cổ phần từ cổ đông Nguyễn Văn Lương, 2.500 cổ phần từ cổ đông Đỗ Hoài Thu và chuyển nhượng lại 50.000 cổ phần cho DNTN Hồng Ngân. Số cổ phần sở hữu hiện tại là 110.000 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 các Quy chế quản trị nội bộ theo đúng quy định, 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 Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn

mức kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:
(Đính kèm theo báo cáo này)

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT (báo cáo);
- Ban Kiểm soát (báo cáo);
- Ban Giám đốc;
- Website TIP;
- Lưu VTCT.



GIÁM ĐỐC

Trương Thanh Tùng