

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 04 tháng 12 năm 2015)

Địa chỉ : Đường số 6, KCN Tam Phước, Tam Phước, Biên Hoà, Đồng Nai
Điện thoại : (061) 3 512 063 **Fax:** (061) 3 512 479
Email : tip@tinnghiaip.com.vn
Website : www.tinnghiaip.com.vn



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu : TIP
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết : 26.003.143 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 260.031.430.000 VNĐ

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



**CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC
CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : Số 17 Sông Thương, Phường 2, Quận Tân Bình
Điện thoại : (08) 3848 5983 **Fax:** (08) 3547 1838
Website : www.aasc.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Địa chỉ : Tầng 2 – 71 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại : (04) 3773 7070 **Fax:** (04) 3773 9058

CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : Tầng 3, Tòa nhà Bến Thành Times Square, 136 – 138
Lê Thị Hồng Gấm, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.
HCM

Điện thoại : (08) 6290 8686 **Fax:** (08) 6291 0560
Website : www.fpts.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi ro về kinh tế	5
2. Rủi ro về luật pháp.....	5
3. Rủi ro cạnh tranh	6
4. Rủi ro khác.....	6
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	8
1. Tổ chức niêm yết.....	8
2. Tổ chức tư vấn	8
III. CÁC KHÁI NIỆM	9
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	10
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý công ty.....	12
3. Danh sách cổ đông (tên, địa chỉ, số CMND, số ĐKKD (nếu có)) nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ (nếu các qui định về hạn chế chuyển nhượng còn hiệu lực); cơ cấu cổ đông (tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và tỉ lệ nắm giữ).....	14
3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tính đến thời điểm 16/02/2016	14
3.2 Danh sách cổ đông sáng lập	15
3.3 Cơ cấu cổ đông tính đến thời điểm 16/02/2016.....	15
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của TIP, những công ty mà TIP đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TIP.	15
4.1 Công ty mẹ	15
4.2 Công ty con	15
5. Hoạt động kinh doanh.....	16
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	31
7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	32
8. Chính sách đối với người lao động.....	36
9. Chính sách cổ tức	38
10. Tình hình hoạt động tài chính	39
11. Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	45
11.1 Hội đồng Quản trị.....	45
CAO NGỌC ĐỨC – CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	46
LÊ HỮU TỊNH – PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	47

NGUYỄN VĂN LIỄU – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	48
NGUYỄN HIẾU LỘC – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	49
ĐỖ THU HÀ – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP.....	50
11.2 Ban giám đốc.....	51
NGUYỄN HIẾU LỘC – GIÁM ĐỐC	51
ĐỖ HOÀI THU – PHÓ GIÁM ĐỐC.....	51
LÊ ĐÌNH SƠN – PHÓ GIÁM ĐỐC	52
11.3 Ban kiểm soát.....	53
ĐẶNG NGỌC GIÀU – TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT	53
DƯƠNG THỊ MINH HỒNG – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT.....	54
PHẠM HOA CƯỜNG – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT	54
11.4 Kế toán trưởng.....	55
NGUYỄN QUỐC HÙNG – KẾ TOÁN TRƯỞNG	55
12. Tài sản	56
13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	59
14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	60
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết..	60
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	61
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	63
1. Loại chứng khoán: cổ phiếu phổ thông.....	63
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu.....	63
3. Tổng số chứng khoán niêm yết: 26.003.143 cổ phiếu.....	63
4. Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.	63
5. Xếp hạng tín nhiệm	63
6. Phương pháp tính giá.....	64
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	66
8. Các loại thuế có liên quan.....	66
8.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp	66
8.2 Thuế giá trị gia tăng (VAT).....	66
8.3 Các loại thuế khác	66
8.4 Thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán	67
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	69
1. Tổ chức tư vấn	69
2. Tổ chức kiểm toán	69
VII. PHỤ LỤC.....	70
1. Phụ lục I	70

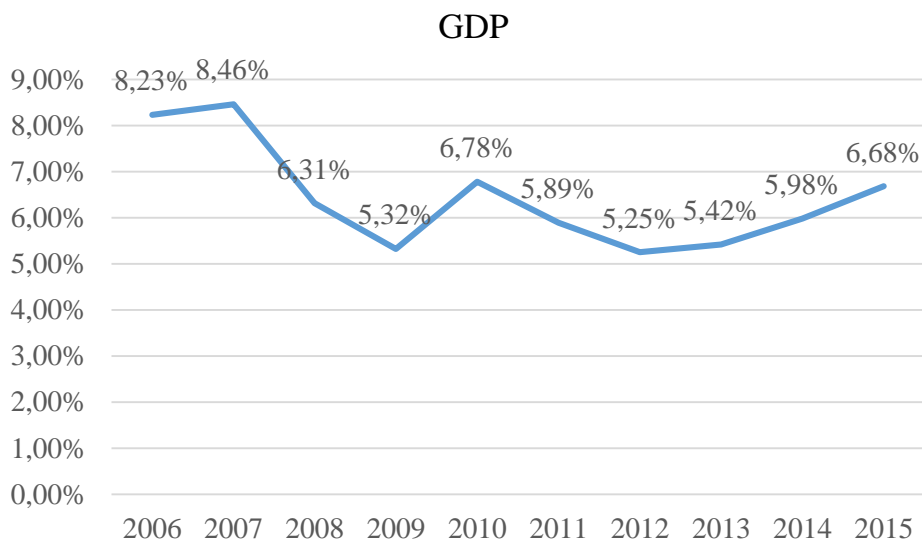
Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu và 06 lần thay đổi.....	70
2. Phụ lục II	70
Bản sao Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.....	70
3. Phụ lục III	70
Bản sao Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2013 và 2014; Bản sao Báo cáo tài chính công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013 và 2014; Bản sao Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất quý IV năm 2015.	70
4. Các phụ lục khác (nếu có)	70

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Với hoạt động kinh doanh chính là đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, Công ty chịu ảnh hưởng bởi tác động của nền kinh tế vĩ mô. Khi kinh tế tăng trưởng, cùng với chính sách thu hút đầu tư của Việt Nam như hiện nay sẽ kéo theo nhu cầu đầu tư về cơ sở hạ tầng phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng trưởng, đây là tiền đề cho những doanh nghiệp kinh doanh lĩnh vực hạ tầng khu công nghiệp phát triển. Ngược lại, trong giai đoạn nền kinh tế suy giảm, quy mô đầu tư giảm, tăng trưởng ở khu vực công nghiệp bị tác động tiêu cực.



Nguồn: Dữ liệu từ website của Tổng cục Thống kê www.gso.gov.vn

Trong giai đoạn 2006 – 2007, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng trưởng trung bình 10,30%/ năm; giai đoạn 2008 – 2010 do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tăng trưởng của khu vực này đạt 6,40%/năm.

Cũng theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, GDP năm 2015 tăng 6,68% so với năm 2014. Đây là mức tăng cao nhất kể từ năm 2011 trở lại đây. Trong đó, ngành công nghiệp tăng 9,39%, cao hơn nhiều so với năm 2014 là 7,6%, năm 2013 là 5,9%; đồng thời tổng vốn đầu tư đã tăng 12,0% so với năm trước. Cùng với sự thay đổi của hành lang pháp lý và môi trường đầu tư, đây là những dấu hiệu tích cực cho sự phát triển của các doanh nghiệp trong ngành nói chung và của công ty nói riêng trong thời gian tới.

2. Rủi ro về luật pháp

Công ty là một pháp nhân được thành lập tại Việt Nam, hoạt động dưới mô hình công ty cổ phần và cùng với đặc điểm về ngành nghề nên chịu sự chi phối của các văn bản pháp luật như Luật doanh nghiệp, Luật Tài nguyên môi trường, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật kế toán, Luật kiểm toán, Luật Bất động sản, và các văn bản pháp luật có liên quan.

Để đáp ứng lộ trình hội nhập toàn cầu và những thay đổi của nền kinh tế, hệ thống văn bản pháp luật của Việt Nam đang ở giai đoạn đổi mới mạnh mẽ, vừa tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, vừa là những thách thức trước sự cạnh tranh của một sân chơi mở rộng.

Gần 10 năm hoạt động đã mang lại cho Khu Công nghiệp Tín Nghĩa một vị thế vững mạnh trong ngành và lợi thế cạnh tranh tốt về sản phẩm dịch vụ. Thêm vào đó, Ban lãnh đạo và các bộ phận chuyên môn luôn nghiên cứu kỹ các vấn đề pháp lý nhằm đảm bảo các hoạt động cũng như định hướng, chiến lược phát triển của công ty tuân thủ đúng quy định có liên quan.

3. Rủi ro cạnh tranh

Theo báo cáo của Vụ Quản lý khu kinh tế, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến hết năm 2013, cả nước có 289 KCN với tổng diện tích đất tự nhiên 81.000 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê đạt hơn 52.800 ha. Tổng diện tích đất công nghiệp đã cho thuê của các KCN đạt gần 24.000 ha, tỷ lệ lấp đầy các KCN đạt 45%, riêng các KCN đã đi vào hoạt động, tỷ lệ lấp đầy đạt trên 63%.

Trong năm 2014, đã có 5 KCN mới được thành lập với quy mô 655 ha, mở rộng 7 KCN với quy mô 1.007 ha, thu hồi Giấy CNĐT của 02 KCN với quy mô 359 ha, và chuyển đổi 01 KCN với quy mô 92 ha sang mô hình CCN. Tổng diện tích đất KCN tăng thêm trong năm 2014 là 1.211 ha. Tính hết năm 2014, cả nước đã có 295 KCN được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên gần 84 nghìn ha, trong đó diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê đạt 56 nghìn ha. Trong đó, 212 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên 60 nghìn ha và 83 KCN đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng cơ bản với tổng diện tích đất tự nhiên 24 nghìn ha.

Giai đoạn 9 tháng đầu năm 2015, có 4 khu công nghiệp mới được thành lập và mở rộng, nâng tổng số khu công nghiệp trên cả nước tăng lên 299.

Có thể thấy rằng, các khu công nghiệp đang ở giai đoạn phát triển không ngừng trong những năm gần đây. Các chính sách thu hút đầu tư nước ngoài, khuyến khích đầu tư trong nước, sự hoàn thiện dần của cơ chế, chính sách đối với Khu công nghiệp đã tạo nền tảng cho sự phát triển này. Đây vừa là cơ hội, vừa là thách thức cho các công ty hoạt động trong ngành như TIP.

Nhận biết được xu thế này, Công ty đã tăng cường chất lượng các dịch vụ hạ tầng đi kèm, áp dụng các chính sách thanh toán hợp lý cho khách hàng, đồng thời với diện tích đất công nghiệp cho thuê được lấp đầy 100% và những cam kết dài hạn, TIP đã giảm thiểu được rủi ro này khá tốt.

4. Rủi ro khác

Rủi ro lãi suất

Những công trình, dự án thi công xây dựng thường có quy mô vốn đầu tư lớn, do đó nguồn lực tài chính tự có thường không đáp ứng mà Công ty thường phải sử dụng nguồn vốn huy động từ bên ngoài, đặc biệt là nguồn vốn vay ngân hàng thương mại. Những biến động về lãi suất cũng sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của Công ty.

Rủi ro tỷ giá

Công ty chịu rủi ro tỷ giá do sự biến động của tỷ giá hối đoái theo chính sách điều hành kinh tế đối với các khoản vay hoặc các giao dịch nếu có phát sinh bằng ngoại tệ.

Rủi ro bất khả kháng

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hoả hoạn, ... đều ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể là ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng cũng như gây thiệt hại đến các công trình. Để hạn chế tối đa các thiệt hại có thể xảy ra, Công ty luôn tham gia đóng phí bảo hiểm cho người lao động và tài sản tại các tổ chức bảo hiểm uy tín.

Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Khi niêm yết tại sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM, giá cổ phiếu của công ty sẽ biến động trong biên độ giá quy định. Ngoài tác động do kết quả hoạt động, định hướng phát triển của Công ty, sự tăng giảm của giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố về tình hình kinh tế và xã hội nói chung, sự thay đổi của khung pháp lý trong lĩnh vực chứng khoán cũng như trong lĩnh vực hoạt động của Công ty, Biến động giá cổ phiếu có thể gây rủi ro nhà đầu tư về các quyết định kinh tế và ảnh hưởng đến hình ảnh, hoạt động của công ty, do đó Công ty sẽ nỗ lực tối đa để kịp thời công bố các thông tin cần thiết đến nhà đầu tư, xây dựng hình ảnh Công ty minh bạch về thông tin và hiệu quả trong hoạt động.


III. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Tổ chức đăng ký NY	Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
TIP	Công ty cổ Phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
FPTS	Công ty cổ phần Chứng khoán FPT
UBCKNN	Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
CTCP	Công ty cổ phần
BCB	Bản cáo bạch
BCTC	Báo cáo tài chính
ISO	Tiêu chuẩn quốc tế
Logo	Biểu tượng
HĐQT	Hội đồng Quản trị
BKS	Ban kiểm soát
BGD	Ban giám đốc
GĐ	Giám đốc
PGĐ	Phó giám đốc
KTT	Kế toán trưởng
VĐL	Vốn điều lệ
LNST	Lợi nhuận sau thuế
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
DTT	Doanh thu thuần
CP	Cổ phiếu, cổ phần
KDC	Khu dân cư
KCN	Khu công nghiệp
CCN	Cụm công nghiệp
KKT	Khu kinh tế

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

Tên công ty	:	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
Tên tiếng Anh	:	TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	:	TIP
Mã chứng khoán	:	TIP
Logo	:	
Vốn điều lệ	:	260.031.430.000 đồng
Trụ sở chính	:	Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, Biên Hoà, Đồng Nai
Số điện thoại	:	(061) 3 512 063
Số fax	:	(061) 3 512 479
Email	:	tip@tinnghiaip.com.vn
Website	:	www.tinnghiaip.com.vn
GCN đăng ký kinh doanh	:	Số 3600964611 do Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 04/12/2015
Nghành nghề kinh doanh chính	:	đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê lại đất, kinh doanh bất động sản, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải, cung cấp nước sạch và xử lý nước thải, bán buôn hóa chất.
Đăng ký công ty đại chúng	:	17/08/2009

1.2 Quá trình hình thành, phát triển

Tiền thân của Công ty là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước, được Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa (thời điểm năm 2002 có tên là “Công ty Tín Nghĩa”) thành lập theo Quyết định số 129/2002/QĐCT, ngày 23/05/2002.

Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh uỷ 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”.

Hiện nay Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 04 tháng 12 năm 2015.

Kể thừa kết quả đầu tư phát triển kinh doanh từ trước khi cổ phần hóa, đến nay trải qua hơn 10 năm hoạt động, Công ty đã thu hút được 54 nhà đầu tư thuê đất trực tiếp tại KCN với vốn đăng ký hơn 540 triệu USD và 1.600 tỉ VNĐ, tạo việc làm cho hơn 22.000 lao động, lấp đầy 100% diện tích đất cho thuê trong khu công nghiệp.

1.3 Quá trình tăng vốn

Kể từ thời điểm thành lập Công ty đến nay, Công ty chỉ thực hiện tăng vốn điều lệ 01 lần theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 08 năm 2015. Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty đã thực hiện xong việc phát hành và thay đổi đăng ký chứng khoán với Trung tâm Lưu ký Chứng Khoán Việt Nam. Ngoài ra, Công ty không thực hiện bất kỳ đợt tăng giảm vốn nào khác kể từ ngày thành lập Công ty đến nay.

Vốn điều lệ ban đầu tại thời điểm 08/01/2008 (căn cứ ngày Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh được Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008 dưới hình thức công ty cổ phần)

- » Vốn điều lệ : 173.354.320.000 đồng (bằng chữ: một trăm bảy mươi ba tỷ ba trăm năm mươi bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng)
- » Số lượng cổ phiếu : 17.335.432 cổ phiếu (bằng chữ: mười bảy triệu ba trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm ba mươi hai cổ phiếu)
- » Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu

Vốn điều lệ hiện tại vào ngày 04/12/2015 (căn cứ ngày Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 04/12/2015 dưới hình thức công ty cổ phần)

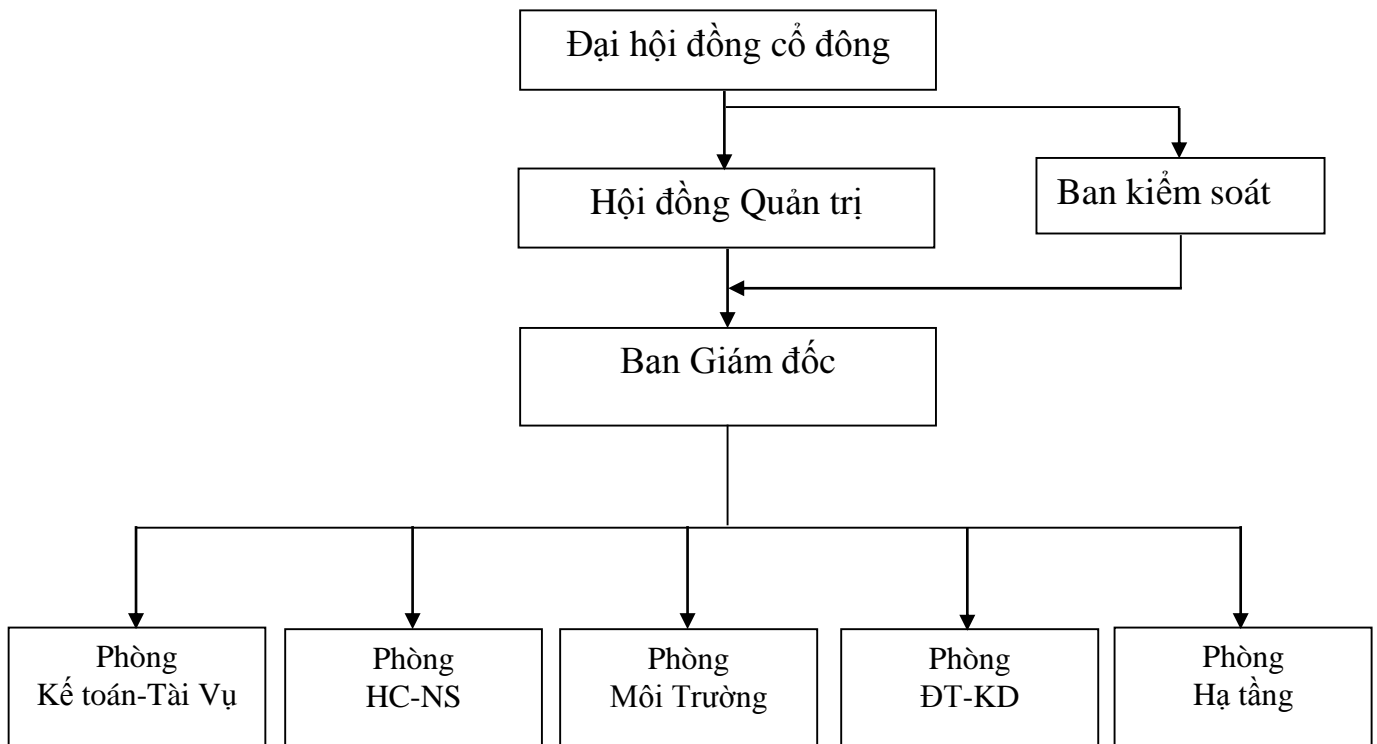
- » Vốn điều lệ : 260.031.430.000 đồng (bằng chữ: hai trăm sáu mươi tỷ ba mươi một triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng)
- » Số lượng cổ phiếu : 26.003.143 cổ phiếu (bằng chữ: hai mươi sáu triệu ba nghìn một trăm bốn mươi ba cổ phiếu)
- » Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu

Thông tin về đợt tăng vốn mà Công ty thực hiện theo nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 08 năm 2015

- » Vốn điều lệ trước phát hành : 173.354.320.000 đồng
- » Vốn điều lệ sau phát hành : 260.031.430.000 đồng
- » Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- » Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 8.667.711 cổ phiếu
- » Số lượng cổ phiếu sau phát hành : 26.003.143 cổ phiếu

- » Số lượng cổ đông trước phát hành : 455 cổ đông
- » Số lượng cổ đông sau phát hành : 455 cổ đông
- » Tỷ lệ phân bổ quyền : 1:0,5
- » Ngày chốt danh sách cổ đông : 04/11/2015
- » Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu của đợt tăng vốn: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý công ty



Nguồn: Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín nghĩa

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty.

Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị (HĐQT) do Đại Hội đồng cổ đông bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu, thực hiện chức năng giám sát các hoạt động của Hội đồng Quản trị, Giám đốc Công ty trong việc quản lý điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

Các Kiểm soát viên bầu một người trong số họ làm Trưởng Ban kiểm soát theo nguyên tắc đa số. Trưởng Ban kiểm soát làm việc chuyên trách tại công ty.

Giám đốc Công ty

Giám đốc Công ty do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm.

Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty, trực tiếp điều hành các hoạt động hàng ngày của Công ty, thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo Điều lệ của Công ty.

Bộ máy giúp việc

Bao gồm: Phó giám đốc, Kế toán trưởng, các Phòng chức năng.

Bộ máy giúp việc có chức năng tham mưu, giúp việc cho Giám đốc Công ty trong phạm vi quản lý điều hành hàng ngày.

Các phòng chức năng gồm: Phòng Kế toán – Tài vụ, Phòng Hành chính - Nhân sự, Phòng Đầu tư - Kinh doanh, Phòng Môi trường, Phòng Hạ tầng.

Phòng Kế Toán - Tài Vụ

Chức năng nhiệm vụ chính của Phòng Kế toán – Tài vụ là thực hiện nghiệp vụ Kế toán – Tài chính phù hợp với Pháp lệnh kế toán thống kê và pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, Phòng tham mưu cho Ban giám đốc Công ty về các biện pháp quản lý tài chính, quy định tài chính thống kê và các lĩnh vực khác; xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm phù hợp với từng thời kỳ và chiến lược phát triển của công ty.

Phòng Hành chính - Nhân Sự

Chức năng nhiệm vụ chính của Phòng Hành chính – Nhân sự là tổ chức, theo dõi, thực hiện các công tác hành chính - quản trị nhân sự; tham mưu cho Giám đốc Công ty trong công tác tổ chức bộ máy quản lý lao động và hành chính.

Phòng Đầu Tư - Kinh Doanh

Chức năng nhiệm vụ chính của Phòng Đầu tư – Kinh doanh là tổng hợp, đề xuất và theo dõi việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty; Lập các dự án đầu tư, nghiên cứu các hướng đầu tư phát triển mới, đánh giá hiệu quả các dự án sau đầu tư. Ngoài ra, Phòng tham mưu cho Ban giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Phòng Môi Trường

Chức năng nhiệm vụ chính của Phòng môi trường là xây dựng kế hoạch, tổ chức thực hiện, kiểm tra, giám sát các hoạt động bảo vệ môi trường trong KCN Tam Phước theo quy định của Nhà nước.

Phòng Hạ tầng

Chức năng nhiệm vụ chính của Phòng là thực hiện các vấn đề liên quan đến việc duy tu bảo dưỡng hạ tầng, trồng và phát triển hệ thống cây xanh trong khu công nghiệp. Quản lý, bảo trì, vận hành có hiệu quả hệ thống cung cấp nước đảm bảo cung cấp đầy đủ nước sạch cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp

3. **Danh sách cổ đông (tên, địa chỉ, số CMND, số ĐKKD (nếu có)) nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ (nếu các qui định về hạn chế chuyển nhượng còn hiệu lực); cơ cấu cổ đông (tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và tỷ lệ nắm giữ)**

3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty tính đến thời điểm 16/02/2016

STT	Tên	CMT/ĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH	3600283394	96 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai	14.754.000	147.540.000.000	56,74%
Tổng cộng				14.754.000	147.540.000.000	56,74%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người SHCK số 66/2016-TIP/VSD-ĐK của Trung tâm LKCK

3.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần 06 ngày 04 tháng 12 năm 2015. Tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

3.3 Cơ cấu cổ đông tính đến thời điểm 16/02/2016

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	449	22.352.143	85,96%
1	Cổ đông tổ chức	7	17.074.782	65,66%
2	Cổ đông cá nhân	442	5.277.361	20,30%
II	Cổ đông nước ngoài	9	3.651.000	14,04%
1	Cổ đông tổ chức	3	3.600.000	13,84%
2	Cổ đông cá nhân	6	51.000	0,20%
	Tổng cộng	458	26.003.143	100,00%

Nguồn: Danh sách tổng hợp người SHCK số 66//2016-TIP/VSD-ĐK của Trung tâm LKCK

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của TIP, những công ty mà TIP đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TIP.

4.1 Công ty mẹ

Tên Công ty	: Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH
Địa chỉ	: 96 Hà Huy Giáp, Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai
Vốn điều lệ đăng ký	: 2.332.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	: 2.332.000.000.000 đồng
Ngành nghề	: kinh doanh đa ngành nghề, tập trung phát triển hạ tầng KCN, buôn bán xăng dầu, logistic...
Vốn góp tại TIP	: 147.540.000.000 đồng
Tỷ lệ CP tại TIP	: 56,74%

4.2 Công ty con

Tên Công ty	: Công ty cổ phần Tín Khải
Địa chỉ	: 1631D tổ 12, Ấp 4, xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Đồng Nai
Vốn điều lệ đăng ký	: 100.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ thực góp	: 100.000.000.000 đồng
Ngành nghề	: Kinh doanh nhà ở, cho thuê kho xưởng
Vốn góp của của TIP	: 82.380.000.000 đồng
Tỷ lệ CP TIP đang nắm giữ	: 82,38%

5. Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và các dịch vụ đi kèm cung cấp cho khách hàng trong Khu công nghiệp. Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600964611 do Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 04/12/2015, các hoạt động kinh doanh công ty cụ thể như sau:

- Xây dựng nhà các loại;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn cây xanh, cây kiểng;
- Bán lẻ cây xanh, cây kiểng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, 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;
- Kinh doanh nước sạch;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- 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 dỡ;
- 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 hủy rác thải không độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Sản xuất nước uống đóng chai;
- Bán buôn phế liệu (trừ các chất thải nguy hại, không chứa phế thải tại trụ sở). Bán buôn hóa chất;
- Bán buôn than đá.

Căn cứ pháp lý hoạt động

Quyết định số 1314/QĐ.CT.UBT ngày 29/04/2002 về việc thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Tín Nghĩa để tiến hành việc bồi thường, giải phóng mặt bằng lập thủ tục đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước;

Quyết định số 6088/QĐ.CT.UBT ngày 07/12/2004 và Quyết định số 1972/QĐ.CT.UBT ngày 25/5/2005 về việc cho Công ty Tín Nghĩa thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Tam Phước;

Quyết định số 3576/QĐ.CT.UBT ngày 06/10/2003 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc thành lập KCN Tam Phước;

Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh Ủy Đồng Nai về việc phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp DV & PT KCN Tam Phước thành Công ty Cổ phần;

Quyết định số 840/QĐ-UBND ngày 30/03/2011 về việc phê duyệt chuyển đổi chủ đầu tư kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước.

Vị trí địa lý

Khu công nghiệp Tam Phước tọa lạc trên địa bàn thuộc xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với vị trí thuận tiện đến các vị trí quan trọng như cách vị trí sân bay quốc tế Long Thành được quy hoạch khoảng 10 km; cách hệ thống cảng biển TP.HCM - Đồng Nai - Bà Rịa Vũng Tàu nằm trong bán kính từ 15 đến 40 km; gần đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây và QL51 nối Tp.Biên Hòa với tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Phía Bắc: giáp khu dân cư hiện hữu

Phía Nam: giáp khu đô thị Tam Phước

Phía Đông: giáp khu dân cư

Phía Tây: giáp QL51

5.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Nguồn thu chủ yếu của công ty đến từ việc cho thuê đất, cơ sở hạ tầng và cung cấp các dịch vụ cơ bản trong khu công nghiệp Tam Phước, gồm:

- Dịch vụ cho thuê cơ sở hạ tầng, nhà xưởng khu công nghiệp;
- Dịch vụ xử lý nước thải.
- Kinh doanh bất động sản nhà ở, khu dân cư.

5.1.1 Dịch vụ cho thuê mặt bằng, hạ tầng, nhà xưởng KCN

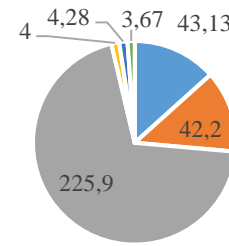
Nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam là vùng kinh tế phát triển năng động, thu hút nhiều dự án đầu tư công nghiệp trong và ngoài nước, công ty chiếm được nhiều lợi thế trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng KCN. Tam Phước cùng với KCN An Phước, KCN Long Đức và KCN Long Thành đã tạo thành hệ thống các KCN tập trung quy mô lớn dọc Quốc lộ 51. Gần liền với khu dân cư Tam Phước, khu đô thị mới Tam Phước và thị trấn Long Thành là nơi cung cấp nguồn lao động và các vấn đề khác liên quan đến KCN. Chính những thuận lợi này mà từ lúc hoàn thiện cơ sở hạ tầng Công ty đã đưa vào khai thác nhanh chóng và đến năm 2007, toàn bộ diện tích của KCN đã lấp đầy bởi các hợp đồng được ký kết đến hết thời gian hoạt động được cấp phép. Hiện nay có khoảng 54 nhà đầu tư đang hoạt động tại KCN Tam Phước.

Đối với dịch vụ này, ngoài tiền thuê lại đất/ nhà xưởng, nhà đầu tư sẽ thanh toán các khoản phí sử dụng hạ tầng, phí xử lý nước thải và cung cấp nước sạch.

Cơ cấu đất trong KCN Tam Phước

ST T	Danh mục sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất không phải trả tiền thuê	85,33	26,40%
1	Đất cây xanh	43,13	13,35%
2	Đất giao thông trong KCN	42,20	13,06%
II	Diện tích đất phải trả tiền thuê	237,87	73,60%
1	Diện tích đất cho thuê xây dựng nhà máy, xí nghiệp	225,9	69,90%
2	Đất kho tàng, bến bãi	4,0	1,24%
3	Đất Xây dựng trung tâm Điều hành Dịch vụ	4,28	1,32%
4	Đất Công trình đầu mối kỹ thuật	3,67	1,14%
	Tổng cộng	323,18(*)	100,00%

Cơ cấu đất trong KCN



- Đất cây xanh
- Đất giao thông trong KCN
- Diện tích đất cho thuê xây dựng nhà máy, xí nghiệp
- Đất kho tàng, bến bãi
- Đất Xây dựng trung tâm Điều hành Dịch vụ
- Đất Công trình đầu mối kỹ thuật

(*) Trong 323,18 ha đất của KCN Tam Phước, có 398.696,3 m² đất được UBND tỉnh Đồng Nai cho thuê trực tiếp với 8 doanh nghiệp khác.

Về hạ tầng khu công nghiệp. Các công trình hạ tầng kỹ thuật công nghiệp của Khu Công nghiệp Tam Phước được xây dựng hiện đại, hệ thống giao thông nội bộ thuận lợi, đáp ứng được tải trọng tối đa 30 tấn, tổng chiều dài 16.420 mét được xây dựng đồng bộ, đúng quy chuẩn xây dựng, có hệ thống thoát nước mưa và thoát nước bản. Ngoài ra, các cấu trúc hạ tầng của KCN tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được cấp phép và quy hoạch chung của Tỉnh.

- » Tiền thuê đất thực hiện theo quy định, trung bình tương đương là 0,0598 USD/m².
- » Phí sử dụng hạ tầng bình quân tương đương là 1/ m²/năm
- » Điều chỉnh mức phí: Mức tiền thuê đất được điều chỉnh theo quyết định của Nhà nước sau mỗi chu kỳ 5 năm và có tỷ lệ không vượt quá 15% so với lần công bố trước đó; Mức phí sử dụng hạ tầng không thay đổi trong suốt thời gian thuê

Về hoạt động cung cấp nước. Công ty đã ký hợp đồng cung cấp nước dài hạn với Công ty cổ phần Cấp nước Đồng Nai với giá mua là 10.300 đồng/m³ và bán lại cho các đơn vị trong KCN giá 11.500 đồng/m³ với tổng khối lượng nước cung cấp mỗi năm trung bình đạt 1.740.000 m³, đem lại nguồn thu tương ổn định hàng năm trong nhóm dịch vụ này.

Về nguồn điện. Hệ thống điện sử dụng điện lưới quốc gia tuyến trung thế 22KV dọc QL51 và trạm biến áp 110KVA trong KCN Tam Phước, đảm bảo cung cấp điện phục vụ 24/24.

Về hệ thống phụ trợ như công nghệ thông tin. KCN được lắp đặt cáp ngầm với đường truyền ADSL băng thông rộng do Bưu Điện Đồng Nai đầu tư.

Về tiện ích khác. Hệ thống cây xanh được trồng phủ kín từ năm 2002 – 2003 tạo cảnh quan thoáng mát cho KCN, trạm xử lý nước thải theo tiêu chuẩn Châu Âu, thu gom rác thải.

Hình ảnh về KCN Tam Phước



5.1.2 Dịch vụ xử lý nước thải công nghiệp

Để đảm bảo quy định về môi trường, các doanh nghiệp trong KCN đều phải đảm bảo việc xử lý nước thải công nghiệp đúng tiêu chuẩn của TCVN 40: 2011 cột B. Hiện TIP đã đầu tư và vận hành hệ thống xử lý nước thải được trang bị hiện đại theo tiêu chuẩn tiên tiến nhất của Châu Âu, sử dụng công nghệ UNITANK, C-TECH, SBR một bậc hiếu khí - thể hệ thứ ba với tổng công suất thiết kế 7000m³/ngày đêm, vận hành an toàn và đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 40:2011, cột A với Kq=0,9, Kf=0,9. Đây là quy định bắt buộc mà tất cả các đơn vị trong KCN phải tuân thủ. Trong 2 năm gần đây, doanh thu từ mảng này trung bình mang lại hơn 11 tỷ đồng/ năm, trung bình chiếm 7% tổng doanh thu.

5.1.3 Dịch vụ kinh doanh BĐS, nhà ở, KDC

Ngoài kinh doanh hạ tầng KCN, Công ty còn triển khai dự án khu dân cư 18ha Tam Phước có vị trí tiếp giáp đường số 2 KCN Tam Phước. Dự án hiện đã bán được 80% đất nền và doanh thu mang lại trong năm 2014 là 6,6 tỷ đồng, tăng 175% so với năm 2013. Tính riêng trong năm 2015, doanh thu mang lại từ dự án này đạt 9,7 tỷ đồng

Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước là một khu dân cư hiện đại nằm trong tổng thể khu dân cư 210 ha Tam Phước đã được quy hoạch của thành phố Biên Hòa, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở trước mắt và phát triển lâu dài của thành phố Biên Hoà theo định hướng mở rộng trong tương lai. Đây là một dự án có kết cấu hạ tầng hiện đại, cảnh quan môi trường hài hoà góp phần cải thiện điều kiện nhà ở cho công nhân, người dân, cán bộ quản lý trong khu vực.

Vị trí dự án KDC 18ha Tam Phước: xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- » Phía Bắc: Giáp KCN Tam Phước
- » Phía Nam: Giáp Khu dân cư hiện hữu (dự kiến quy hoạch khu đô thị 210ha)
- » Phía Đông: Giáp Khu dân cư (dự kiến quy hoạch khu đô thị 210ha)
- » Phía Tây: Giáp Khu tái định cư 15ha do Công ty CP Phú Tín làm chủ đầu tư

Cơ sở pháp lý

- » Quyết định số 243/QĐ.CT.UBND ngày 15/01/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư 18ha tại xã Tam Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- » Quyết định số 3895/QĐ-UBND ngày 20/11/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư 18ha tại xã Tam Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- » Quyết định số 1443/QĐ-UBND ngày 30/05/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng và tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư 18ha tại xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa;
- » Quyết định số 1021/QĐ-UBND ngày 24/02/2015 về việc cho phép chuyển nhượng giai đoạn 1 (16,4ha) dự án KDC và tái định cư tại xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- » Quyết định 1220/QĐ-UBND về việc giao đất để sử dụng vào mục đích kinh doanh tại xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Cơ cấu sử dụng đất tại dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước:

STT	Danh mục sử dụng	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất công trình công cộng	21.587	12
1	Đất thương mại dịch vụ	17.100	9
2	Đất nhà trẻ	4.487	2
II	Đất ở	87.488	48
1	Đất chung cư	20.536	11
2	Đất nhà biệt thự	11.008	6
3	Đất nhà ở thấp tầng	14.940	8
4	Đất nhà liên kế vườn	41.004	23
5	Đất công viên cây xanh	8.987	5
6	Đất giao thông	62.651	35
	Tổng cộng	180.713	100

Liên quan đến nhóm doanh thu này, khoản đầu tư vào công ty con - CTCP Tín Khải đã mang lại doanh thu khá lớn cho công ty khi hợp nhất kinh doanh. Tín Khải chủ yếu hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo báo cáo tài chính năm 2014, doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng do công ty con mang lại đã đóng góp 43,7% vào tổng doanh thu hợp nhất. Trong năm 2013 con số này đạt đến 53,9%. Theo báo cáo tài chính quý IV năm 2015, phần đóng góp của CTCP Tín Khải chiếm 49,76%, tương đương 98,26 tỷ đồng trên tổng số 197,46 tỷ đồng doanh thu hợp nhất.

5.1.4 Nhóm doanh thu khác

Ngoài những hoạt động trên mang lại doanh thu chính và ổn định, Công ty còn một số nguồn thu khác từ việc cho thuê Kios, kinh doanh chợ tạm, thu gom rác thải, chất thải nguy hại, kinh doanh hóa chất, tư vấn môi trường, hoạt động xây dựng. Đây cũng là những hoạt động được công ty tận dụng dựa trên những nguồn lực hiện có.

Về dự án xây dựng Kios. Sự phát triển của các Khu Công nghiệp đã thu hút một lượng lớn người lao động sinh sống và làm việc trong địa bàn tỉnh Đồng Nai nói chung và địa bàn lân cận KCN Tín Nghĩa nói riêng, nhu cầu nhà ở và các tiện ích sinh hoạt từ đó cũng gia tăng. Để đáp ứng được những vấn đề trên, Công ty đã có chủ trương xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng cho người lao động tại KCN. Đây cũng là biện pháp hạn chế được tình trạng mua bán hàng rong tại công các nhà máy gây mất an ninh trật tự, ảnh hưởng đến môi trường và cảnh quan khu công nghiệp.

Tuy nhiên, theo quy hoạch đã được phê duyệt của khu công nghiệp Tam Phước thì không có quỹ đất đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ, tiện ích công cộng phục vụ công nhân KCN, mặt khác toàn bộ diện tích đất công nghiệp và điều hành – dịch vụ của khu công nghiệp đã lấp đầy 100%. Trên cơ sở hồ sơ thiết kế và Báo cáo kinh tế kỹ thuật được duyệt, Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh đoạn đầu đường số 3 kết nối khu công nghiệp Tam Phước với đường Phùng Hưng. Phần diện tích còn lại khoảng 15.200m², Công ty đã xem xét xin điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất từ chức năng đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ, đầu tư xây dựng dãy kios để phục vụ nhu cầu mua bán các mặt hàng tiêu dùng, sinh hoạt thiết yếu cho công nhân, người lao động trong khu công nghiệp.

Thông tin về thủ tục pháp lý, tiến độ mới nhất của dự án: Đã được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất từ đất giao thông sang đất thương mại dịch vụ, kế hoạch sử dụng đất năm 2015 của dự án tại Quyết định số 4265/QĐ-UBND ngày 31/12/2014; UBND thành phố Biên Hòa đang triển khai thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 của khu dân cư Tam Phước 1, trong đó điều chỉnh một phần diện tích từ chức năng quy hoạch giao thông, công trình công cộng và nhà ở cao tầng sang chức năng đất TMDV theo Tờ trình và hồ sơ điều chỉnh quy hoạch số 1994/QLĐT-XD ngày 24/12/2015 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố Biên Hòa.

5.1.5 Số liệu cơ cấu doanh thu

Cơ cấu doanh thu theo báo cáo tài chính công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

KHOẢN MỤC	31/12/2013		31/12/2014		31/12/2015	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
1. Doanh thu phí CSHT	42.660.113.082	48,83%	41.354.775.808	43,89%	38.487.550.349	38,80%
2. Doanh thu cho thuê đất	1.899.124.857	2,17%	1.847.389.511	1,96%	2.143.961.701	2,16%
3. Doanh thu xử lý nước thải	11.988.361.786	13,72%	11.927.326.269	12,66%	13.025.294.905	13,13%

4. Doanh thu chuyên nhượng QSDĐ và CSHT	2.429.808.845	2,78%	6.682.286.662	7,09%	9.741.427.097	9,82%
5. Doanh thu dịch vụ khác	28.384.910.053	32,49%	32.414.629.521	34,40%	35.808.615.849	36,09%
Tổng cộng	87.362.318.623	100%	94.226.407.771	100%	99.206.849.901	100%

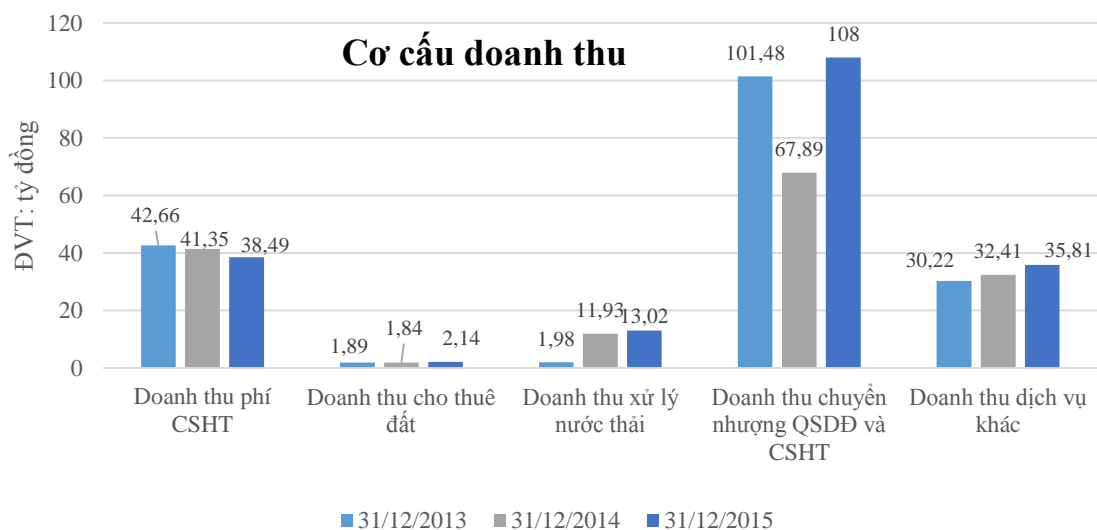
Nguồn: BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2013, 2014 và quý IV năm 2015

Cơ cấu doanh thu theo báo cáo tài chính hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

KHOẢN MỤC	31/12/2013		31/12/2014		31/12/2015	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
1. Doanh thu phí cơ sở hạ tầng	42.660.113.082	22,66%	41.354.775.808	26,61%	38.487.550.349	19,49%
2. Doanh thu cho thuê đất	1.899.124.857	1,01%	1.847.389.511	1,19%	2.143.961.701	1,09%
3. Doanh thu xử lý nước thải	11.988.361.786	6,37%	11.927.326.269	7,67%	13.025.294.905	6,60%
4. Doanh thu chuyên nhượng QSDĐ và CSHT	101.489.640.792	53,91%	67.894.083.595	43,68%	108.001.930.355	54,69%
5. Doanh thu dịch vụ khác	30.223.495.383	16,05%	32.414.629.521	20,85%	35.808.615.849	18,13%
Tổng doanh thu	188.260.735.900	100%	155.438.204.704	100%	197.467.353.159	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất quý IV năm 2015



Cơ cấu lợi nhuận gộp theo báo cáo tài chính công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

KHOẢN MỤC	31/12/2013		31/12/2014		31/12/2015	
	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT
1. Lợi nhuận CSHT	28.972.633.835	33,16%	26.214.043.429	27,82%	22.020.833.561	11,30%
2. LN cho thuê đất	1.389.335.004	1,59%	661.536.123	0,70%	1.590.898.141	0,82%
3. LN hoạt động xử lý nước thải	8.050.895.084	9,22%	5.379.310.016	5,71%	2.810.029.845	1,44%
4. LN chuyển nhượng QSDĐ và CSHT	432.349.977	0,49%	1.420.823.802	1,51%	481.168.083	0,25%
5. LN dịch vụ khác	15.948.426.409	18,26%	16.879.653.687	17,91%	19.261.612.783	9,89%
Tổng cộng	54.793.640.309	62,72%	50.555.367.057	53,65%	46.164.542.413	24%

Nguồn: BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2013, 2014 và quý IV năm 2015

Cơ cấu lợi nhuận gộp theo báo cáo tài chính hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

KHOẢN MỤC	31/12/2013		31/12/2014		31/12/2015	
	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT
1. Lợi nhuận CSHT	28.972.633.835	15,39%	26.214.043.429	16,86%	22.020.833.561	11,30%
2. LN cho thuê đất	1.389.335.004	0,74%	661.536.123	0,43%	1.590.898.141	0,82%
3. LN hoạt động xử lý nước thải	8.050.895.084	4,28%	5.379.310.016	3,46%	2.810.029.845	1,44%
4. LN chuyển nhượng QSDĐ và CSHT	35.172.234.445	18,68%	23.581.460.929	15,17%	43.735.601.101	22,45%
5. LN dịch vụ khác	16.380.776.386	8,70%	16.879.653.687	10,86%	19.062.500.778	9,78%
Tổng cộng	89.965.874.754	47,79%	72.716.004.184	46,78%	89.219.863.426	46,79%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất quý IV năm 2015

5.2 Nguyên vật liệu

Nguồn nguyên liệu quan trọng nhất đối với hoạt động kinh doanh của Công ty là mặt bằng đất được giao dùng làm cơ sở hạ tầng cho thuê khu công nghiệp. Hiện nay nguồn nguyên liệu của Công ty là 323 ha đất của KCN Tam Phước đã đưa vào khai thác 100%. Diện tích đất dùng cho mục đích cho thuê là khoảng 225,9 ha.

Về thời hạn thuê đất. Căn cứ Quyết định số 6088/QĐ-CT.UBT ngày 07/12/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật KCN Tam Phước thì thời hạn thuê đất là 50 năm (đến ngày 06/10/2053).

Về độ ổn định của giá thuê đất. Căn cứ Quyết định số 496/QĐ.CT.UBT ngày 08/02/2002, Quyết định số 6088/QĐ.CT.UBT ngày 07/12/2004 của UBND tỉnh Đồng Nai và Hợp đồng thuê lại đất số 22/HĐTĐ ngày 04/03/2014 giữa Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa với UBND tỉnh Đồng Nai thì giá thuê đất cho phần diện tích 1.958.332,1m² chu kỳ từ năm 2016 đến năm 2020 là 304,2 đồng/m²/năm, giá thuê đất được điều chỉnh sau mỗi chu kỳ 05 năm và có tỷ lệ không vượt quá 15% so với chu kỳ giá thuê đất trước đó; Đối với diện tích 15.947,6m² có giá thuê 2.200 đồng/m²/năm, giá thuê đất được điều chỉnh sau mỗi chu kỳ 05 năm theo quy định của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP.

Phần diện tích còn lại bao gồm 11 ha là đất để xây dựng nhà điều hành, dịch vụ kho bãi, hạ tầng chung và khoảng 39,8 ha đất do 08 doanh nghiệp thuê trực tiếp từ UBND Tỉnh Đồng Nai, riêng các khoản phí hạ tầng thì 08 doanh nghiệp này vẫn trả trực tiếp cho TIP.

Ngoài ra, đến cuối tháng 12/2009 Công ty đã được Tổng Công ty Tín Nghĩa chuyển giao hoàn toàn khai thác dự án khu dân cư 18 ha tại xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa.

Về các nguồn nguyên liệu cung cấp các dịch vụ khác như nguồn nước sạch, nguồn điện, hệ thống công nghệ thông tin, nguyên liệu xử lý nước... Công ty đều tiến hành ký các hợp đồng hợp tác lâu dài nên giá đầu vào khá cạnh tranh và ổn định.

5.3 Chi phí sản xuất, tỷ lệ từng loại chi phí trên doanh thu

Chi phí theo báo cáo tài chính công ty mẹ

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2013		31/12/2014		31/12/2015	
	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT
1. Giá vốn hàng bán	32.568.678.314	37,28%	43.671.040.714	46,35%	50.612.498.643	52,30%
2. Chi phí tài chính	-3.676.449.781	-4,21%	-3.386.917.594	-3,59%	-6.307.721.178	-8,12%
3. Chi phí QLDN	12.226.638.556	14,00%	11.877.248.312	12,61%	16.789.115.359	21,61%
4. Chi phí bán hàng	136.641.893	0,16%	140.328.427	0,15%	89.822.852	0,12%
5. Chi phí khác	1.081.771.425	1,24%	1.519.171.627	1,61%	1.262.304.082	1,63%
Tổng cộng	42.337.280.407	48,46%	53.820.871.486	57,12%	62.446.019.758	80,39%

Nguồn: BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2013, 2014; BCTC Công ty mẹ quý IV năm 2015

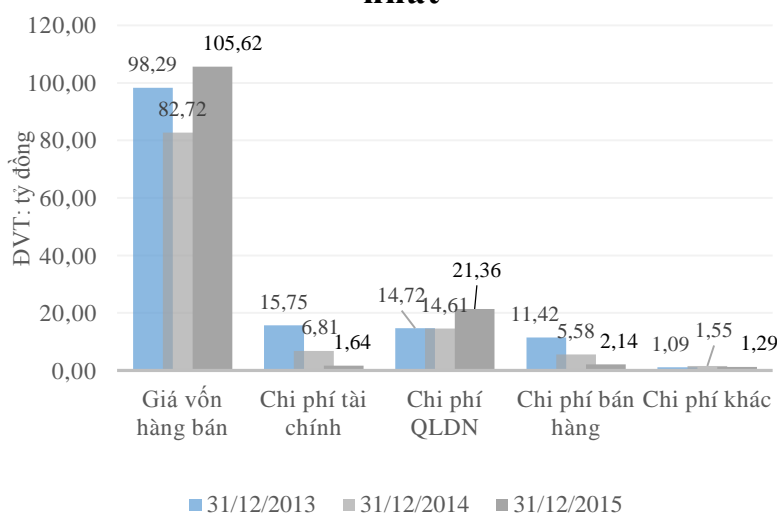
Chi phí theo báo cáo tài chính hợp nhất

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2013		31/12/2014		31/12/2015	
	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT	Giá trị (đồng)	%/DTT
1. Giá vốn hàng bán	98.294.861.146	52,21%	82.722.200.520	53,22%	105.618.568.883	54,21%
2. Chi phí tài chính	15.748.203.532	8,37%	6.810.255.268	4,38%	1.640.102.161	0,84%
3. Chi phí QLDN	14.722.138.903	7,82%	14.619.645.935	9,41%	21.359.840.608	10,96%
4. Chi phí bán hàng	11.418.223.799	6,07%	5.577.621.273	3,59%	2.139.619.678	1,10%
5. Chi phí khác	1.085.693.812	0,58%	1.549.213.294	1,00%	1.292.304.082	0,66%
Tổng cộng	141.269.121.192	75,04%	111.278.936.290	71,59%	132.050.435.412	67,77%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2013, 2014; BCTC hợp nhất quý IV năm 2015

Chi phí sản xuất kinh doanh hợp nhất



Mặc dù chi phí công ty mẹ năm 2014 tăng cao hơn 2013, nhưng sau khi hợp nhất với kết quả của công ty con, thì tổng chi phí hợp nhất năm 2014 đã sụt giảm gần 30 tỷ đồng. Nguyên nhân đến từ việc kết quả bán hàng từ dự án KDC Thạnh Phú của CTCP Tín Khai năm 2013 tốt hơn so với 2014. Cùng với KDC 18 ha, 2 dự án bất động sản đã tăng trưởng trở lại trong năm 2015 làm cho giá vốn tăng đến 105 tỷ đồng.

5.4 Trình độ công nghệ

Áp dụng phương thức quản lý tiên tiến

Hiện nay, Công ty đã áp dụng Hệ thống quản lý chất lượng và môi trường ISO 9001:2008, ISO 14001:2004 nâng cao chất lượng dịch vụ và thực hiện khép kín các dịch vụ cung cấp trong khu công nghiệp.

Việc áp dụng hệ thống phần mềm E- Office - văn phòng điện tử trong công tác trao đổi thông tin quản lý, các văn bản hành chính trên mạng máy tính trong toàn Công ty đem lại nhiều ưu điểm và tiết kiệm khá nhiều chi phí lẫn thời gian làm việc.

Ứng dụng công nghệ mới, sáng kiến cải tiến kỹ thuật

Công ty đã đầu tư và đưa vào vận hành hệ thống xử lý nước thải được trang bị hiện đại theo tiêu chuẩn tiên tiến nhất của Châu Âu, sử dụng công nghệ UNITANK, C-TECH, SBR một bậc hiếu khí - thể hệ thứ ba, với tổng công suất thiết kế 7.000m³/ngày đêm, vận hành an toàn và đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng nước sau khi xử lý tiêu chuẩn QCVN 40:2011, cột A với Kq=0,9, Kf=0,9.

Bên cạnh đó, thực hiện chủ trương Nhà nước về quan trắc hóa bảo vệ môi trường tại các khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghiệp và cụm công nghiệp, Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa đã lắp đặt Trạm quan trắc nước thải tự động với các thiết bị đo được lựa chọn từ một trong những nhà cung cấp thiết bị đo online hàng đầu thế giới như HACH – Mỹ và TETHYS – Pháp và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai nghiệm thu đưa vào hoạt động từ tháng 5/2011. Trạm quan trắc nước thải tự động có những tính năng cơ bản như: đo trực tiếp các thông số ô nhiễm: độ pH, độ ôxy hòa tan, COD, chất rắn lơ lửng TSS, hiển thị số liệu trực tiếp trên máy tính phòng điều khiển trung tâm và cảnh báo các trường hợp có thông số ô nhiễm vượt ngưỡng nhằm giúp kiểm soát nguồn nước thải chặt chẽ trước khi thải ra môi trường chung. Trạm quan trắc nước thải tự động ngoài lợi ích giúp Chủ đầu tư khu công nghiệp chủ động kiểm soát chất lượng nước thải sau khi được xử lý đồng thời cũng góp phần vào sự phát triển bền vững của xã hội nói chung và của khu công nghiệp nói riêng.

5.5 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Hoạt động kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ của Công ty luôn được tiến hành theo quy trình chặt chẽ được quy định nghiêm ngặt trong Công ty. Các sản phẩm, dịch vụ trước khi bàn giao cho khách hàng phải luôn luôn được đảm bảo chất lượng

Công ty đã được Tổ Chức Chứng Nhận thuộc TUV Asia Pacific Ltd., Tập đoàn TUV SUD chứng nhận ISO 9001:2008 và ISO 14001:2004

- » Đăng ký cấp lần thứ nhất: 24/9/2009;
- » Tái đánh giá cấp chứng nhận lần thứ 2: 23/10/2012;
- » Tái đánh giá cấp chứng nhận lần thứ 3: 25/9/2015.



Ban ISO Công ty bao gồm: Đại diện lãnh đạo, Phó giám đốc – Trưởng Ban, 01 phó Ban, Thư ký và các thành viên là Trưởng, phó các phòng ban của Công ty.

5.6 Hoạt động Marketing

5.6.1 Chính sách khách hàng

Đối với các doanh nghiệp hiện đang hoạt động tại doanh nghiệp, Công ty bố trí các phòng ban chuyên môn, nghiệp vụ phụ trách việc cung cấp các dịch vụ có liên quan nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng khi cần thiết.

Đối với việc phát triển khách hàng, bộ phận kinh doanh của Công ty thường xuyên liên lạc với các doanh nghiệp tiềm năng trong địa bàn Tỉnh, các khu vực lân cận và các nhà đầu tư nước ngoài bằng nhiều phương thức như gửi thư giới thiệu dịch vụ, gọi điện hoặc trực tiếp tiếp xúc với khách hàng.

5.6.2 Chính sách giá và phương thức thanh toán

Công ty đang áp dụng chính sách giá và phương thức thanh toán linh hoạt theo từng đối tượng khách hàng riêng biệt, và có chính sách ưu đãi đối với các khách hàng sử dụng nhiều dịch vụ và thanh toán trước một lần cho thời gian thuê lâu dài.

Ngoài ra, tùy theo xu hướng của thị trường, Công ty sẽ thay đổi mức giá phù hợp trên cơ sở đạt lợi ích chung cho cả khách hàng và Công ty.

5.6.3 Nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ

Mặc dù các khách hàng đã ký hợp đồng thuê mặt bằng, hạ tầng lâu dài với Công ty, tuy nhiên để nâng cao chất lượng dịch vụ của KCN thì hằng năm công ty vẫn nghiên cứu nâng cấp các dịch vụ đang cung cấp mở rộng các dịch vụ tiện ích cung cấp cho khách hàng đồng thời mở rộng đối tượng khách hàng ngoài KCN.

5.6.4 Chính sách Marketing, phát triển thương hiệu

- » Quảng bá hoạt động kinh doanh của Công ty, giới thiệu về KCN Tam Phước trên các phương tiện thông tin đại chúng như báo chí, website... nhằm chuyển tải thông tin đến các khách hàng tiềm năng.
- » Khi có các hội chợ triển lãm các khu công nghiệp, khu chế xuất, Công ty tích cực tham gia để dễ dàng tiếp cận doanh nghiệp.
- » Tham gia các chương trình xúc tiến thương mại của VCCI, Bộ Kế hoạch đầu tư hoặc UBND Tỉnh Đồng Nai tổ chức để thu hút đầu tư ở nước ngoài.
- » Thông qua các Hiệp hội doanh nghiệp trong nước, nước ngoài, các cơ quan xúc tiến thương mại, Công ty nắm bắt các thông tin, nhu cầu của những doanh nghiệp tiềm năng từ đó giới thiệu hình ảnh và sản phẩm dịch vụ của Công ty đến các đối tượng này.
- » Ngoài ra, cách thức xây dựng thương hiệu mang lại hiệu quả tốt nhất mà Công ty đang áp dụng hiện nay là tạo hình ảnh chuyên nghiệp của mình thông qua cung cách phục vụ tận tâm, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của những khách hàng hiện tại.

5.7 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền



5.8 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Các hợp đồng mua hàng

ST T	Số hợp đồng	Tên khách hàng	Ngày ký hợp đồng	Nội dung hợp đồng	Trị giá HĐ
1	22/HĐTĐ	UBND Tỉnh Đồng Nai	04/03/2014	Hợp đồng thuê đất	553.063.560 VND/năm
2	Các hợp đồng	Điện lực Long Thành	15/03/2015	Hợp đồng mua bán điện	Đơn giá theo quy định hiện hành
3	102/2014/HĐ-CCN	Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai	01/06/2014	Hợp đồng cung cấp và sử dụng nước	Đơn giá theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Đồng Nai

Các hợp đồng bán hàng

ST T	Số hợp đồng	Tên khách hàng	Ngày ký hợp đồng	Nội dung hợp đồng	Trị giá HĐ (đồng)
II	THANH TOÁN HÀNG NĂM				
1.	80/HĐTĐ	Công ty TNHH Afirst Vina	06/07/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	830.057.120
2.	09/HĐTĐ	Công ty TNHH Armajaro	20/01/2011	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	7.055.400.000
3.	71/HĐTĐ	Công ty CP Cà phê An Giang	30/06/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	441.090.780
4.	101/HĐTĐ	Công ty TNHH An Bình	27/11/2012	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	167.469.540
5.	89/HĐTĐ	Công ty TNHH Hoteam	30/12/2008	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	547.819.740
6.	84/HĐTĐ	Công ty Cariyan	06/07/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	950.191.340
7.	111/HĐTĐ	Công ty Đồ mộc Chien	17/08/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	242.876.800
8.	01/HĐHT	Công ty TNHH Diing Yuo	31/12/2008	Thuê lại hạ tầng	1.162.451.980
9.	89/HĐTĐ	Công ty Giwang	15/07/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	199.689.200
10.	12/HĐTĐ	Công ty Gia Mỹ	30/06/2006	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	1.247.800.940
11.	146/HĐTĐ	Công ty TNHH Gỗ Hạnh Phúc	07/11/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	1.142.119.600
12.	83/HĐTĐ	Công ty Huada	06/07/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	1.914.536.240
13.	72/HĐTĐ	Công ty Kotop Vina	30/08/2012	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	404.552.360
14.	129/HĐTĐ	Công ty CP Johnson Wood	10/10/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	1.271.639.640

ST T	Số hợp đồng	Tên khách hàng	Ngày ký hợp đồng	Nội dung hợp đồng	Trị giá HĐ (đồng)
15.	06A/HĐĐ	Công ty Cầu Vòng	28/02/2007	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	387.405.600
16.	154/HĐTĐ	Công ty CP Khải Toàn	30/11/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	1.632.983.020
17.	102/HĐTĐ	Công ty CP Khải Toàn	17/09/2007	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	846.861.800
18.	10/HĐTĐ	Công ty Homnreen	20/05/2008	Thuê lại hạ tầng	1.617.461.140
19.	117/HĐTĐ	Công ty Gỗ Leefu	06/12/2006	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	1.121.552.040
20.	118/HĐTĐ	Công ty Gỗ Leefu	06/12/2006	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	1.522.769.120
21.	92/HĐTĐ	Công ty Lực Quán	12/07/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	742.249.460
22.	124/HĐTĐ	Công ty TNHH Lại Hồng	14/11/2014	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	668.958.820
23.	79/HĐTĐ	Công ty TNHH Mộc Nghệ Thuật	30/06/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	935.567.420
24.	88/HĐTĐ	Công ty TNHH Mộc Nghệ Thuật	30/12/2008	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	99.545.280
25.	86/HĐTĐ	Công ty Nhật Minh	15/12/2008	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	2.485.959.500
26.	76/HĐTĐ	Công ty TNHH Ngôi Sao	30/06/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	206.744.600
27.	130/HĐTĐ	Công ty TNHH P.M.C	10/10/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	226.670.760
28.	106/HĐTĐ	Công ty CP Phú Tài	01/08/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	654.420.420
29.	114/HĐTĐ	Công ty CP Gỗ Đông Hòa	14/11/2013	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	954.360.440
30.	148/HĐTĐ	Công ty Pohhuat	18/11/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	2.066.911.500
31.	124/HĐTĐ	Công ty TNHH Homevoyage	29/09/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	823.764.600
32.	85/HĐTĐ	Công ty TNHH Homevoyage	12/07/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	500.014.060
33.	51A/HĐT Đ	Công ty Segis	24/05/2007	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	296.177.140
34.	62/HĐTĐ	Công ty Shen Phát	03/12/2013	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	571.423.260
35.	110/HĐTĐ	Công ty Shyange Pain	17/08/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	596.159.920
36.	90/HĐTĐ	Công ty TNHH Farbez	12/07/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	549.850.840
37.	108/HĐTĐ	Công ty TNHH Tân Dương	17/08/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	701.670.220

ST T	Số hợp đồng	Tên khách hàng	Ngày ký hợp đồng	Nội dung hợp đồng	Trị giá HĐ (đồng)
38.	46/HĐTĐ	Công ty TNHH Thạch Việt	05/06/2006	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	219.145.000
39.	129/HĐTĐ	Công ty TNHH Thạch Việt	28/11/2013	Thuê lại mặt bằng	85.520.000
40.	75/HĐTĐ	Công ty TNHH Thịnh Nguyên Phát	30/06/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	280.249.040
41.	74/HĐTĐ	Công ty TNHH Timber	30/06/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	2.920.978.360
42.	103/HĐTĐ	Công ty TNHH Timber	18/09/2007	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	530.288.140
43.	62/HĐTĐ	Công ty TNHH Toàn Lộc	02/10/2008	Thuê lại hạ tầng	127.360.660
44.	19/HĐTĐ	Công ty CP Dệt Phương Nam	25/03/2013	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	387.405.600
45.	87/HĐTĐ	Công ty TNHH Việt Tinh	12/07/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	57.105.980
46.	145/HĐTĐ	Công ty CP Vina Filter	07/11/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	57.105.980
47.	47/HĐTĐ	Công ty CP Vina Úc	05/06/2006	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	398.501.820
48.	05/HĐTĐ	Công ty TNHH Vĩnh Trường Phát	02/02/2007	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	880.043.560
49.	70/HĐTĐ	Công ty Hồ bơi Desjoyaux	30/06/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	440.150.060
50.	73/HĐTĐ	Công ty TNHH Washi Washi	30/06/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	502.857.600
51.	13/HĐTĐ	Công ty CP Gạch men Ý Mỹ	13/03/2009	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	205.889.400
52.	02/13/PLH T	Công ty CP Gạch men Ý Mỹ	18/07/2011	Thuê lại hạ tầng	173.028.340
53.	78/HĐTĐ	Công ty Yuan Chang	30/06/2005	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	758.092.040
54.	78/HĐTĐ	Công ty TNHH Bao bì Crown	20/09/2012	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	1.162.216.800
55.	04/HĐTĐ	Công ty TNHH Đại Lam Sơn	04/02/2010	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	27.366.400
56.	207/HĐTĐ	Công ty Hồng Ngân	12/05/2004	Thuê lại hạ tầng	68.587.040
57.	66/HĐTĐ	Công ty TNHH Hanaka	26/05/2011	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	580.317.340
II	THANH TOÁN MỘT LẦN				
1.	75/HĐTĐ	Công ty Tôn Tráng Kẽm	24/11/2009	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	7.687.092.500
2.	01/HĐTĐ	Công ty AVA	06/01/2009	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	36.779.393.980
3.	02/HĐTĐ	Công ty TNHH Bao bì Crown	07/01/2009	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	12.441.022.000

6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

6.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong hai (02) năm gần nhất và quý gần nhất

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2013	31/12/2014	% tăng giảm	31/12/2015
1. Tổng giá trị tài sản	Đồng	455.235.486.869	468.451.984.526	2,90%	500.182.950.028
2. Vốn chủ sở hữu	Đồng	363.325.240.809	357.577.900.427	-1,58%	395.404.502.952
3. Doanh thu thuần	Đồng	87.362.318.623	94.226.407.771	7,86%	99.206.849.901
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Đồng	47.679.171.458	43.046.141.282	-9,72%	70.277.815.367
5. Lợi nhuận khác	Đồng	-353.444.451	-1.466.661.007	-	-1.042.142.320
6. Lợi nhuận trước thuế	Đồng	47.325.727.007	41.579.480.275	-12,14%	69.235.673.048
7. Lợi nhuận sau thuế	Đồng	36.653.274.052	32.222.130.240	-12,09%	53.444.943.986
8. Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	99,32%	96,84%	-2,50%	-
9. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	10,09%	9,01%	-10,68%	13,52%

Nguồn: BCTC công ty mẹ kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC công ty mẹ quý IV năm 2015

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2013	31/12/2014	% tăng giảm 2014/2013	31/12/2015
1. Tổng giá trị tài sản	Đồng	558.281.976.982	539.137.371.317	-3,43%	595.168.033.510
2. Vốn chủ sở hữu	Đồng	355.192.083.639	357.577.900.428	0,67%	413.314.792.306
3. Doanh thu thuần	Đồng	188.260.735.900	155.438.204.704	-17,43%	194.838.432.309
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	Đồng	51.467.022.898	46.908.690.152	-8,86%	99.966.681.810
5. Lợi nhuận khác	Đồng	-55.113.900	-1.198.819.658	-	-927.365.954
6. Lợi nhuận trước thuế	Đồng	51.411.908.998	45.709.870.494	-11,09%	99.039.315.857
7. Lợi nhuận sau thuế	Đồng	40.739.456.043	36.352.520.459	-10,77%	77.791.485.239
8. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	Đồng	36.651.792.052	32.223.612.241	-12,08%	71.355.233.340
9. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	Đồng	4.087.663.991	4.128.908.219	1,01%	6.436.251.900
10. Tỷ lệ LN trả cổ tức	%	99,33%	96,84%	-2,51%	-
11. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	10,32%	9,01%	-12,67%	17,26%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2013, 2014 và BCTC hợp nhất quý IV năm 2015

6.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

Thuận lợi

- » Là công ty con thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa, TIP nhận được sự quan tâm, chỉ đạo của Ban lãnh đạo của Tổng Công ty, đồng thời có được nhiều lợi thế nhờ sự kết nối với các đơn vị thành viên khác thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- » Toàn bộ phần diện tích đất công nghiệp trong KCN Tam Phước đã được cho thuê lấp đầy 100% tạo nguồn thu ổn định qua các năm hoạt động.
- » Bên cạnh những hoạt động chính đã ổn định, Công ty đã và liên tục nghiên cứu để đưa vào khai thác những dịch vụ khác có liên quan để khai thác tối đa nguồn lực hiện có, tăng thêm nguồn thu cho đơn vị như: thi công xây dựng, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải, chất thải nguy hại, kinh doanh hóa chất...

Khó khăn

- » Diễn biến phức tạp của nền kinh tế - xã hội thế giới và trong nước đã ảnh hưởng đến quá trình hoạt động của các đơn vị sản xuất nói chung và hiệu quả sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp SXKD trong KCN Tam Phước nói riêng, dẫn đến tình hình tài chính của các nhà đầu tư trong KCN có thể xấu đi, việc thu tiền thuê đất, phí hạ tầng và các dịch vụ có liên quan của Công ty cũng bị ảnh hưởng.
- » Việc tập trung xây dựng vào dự án Kios ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của Công ty do thủ tục pháp lý chưa hoàn thiện. Trong khi các dự án Công ty tham gia đầu tư chưa thể phát huy hiệu quả ngay như Công ty Tín Khải, KCN Long Khánh.

7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

7.1 Vị thế của công ty trong ngành

Theo số liệu từ Website của Ban Quản Lý KCN tỉnh Đồng Nai (<http://www.diza.vn/zone.php>), tính đến hết năm 2015, trên địa bàn tỉnh có tổng cộng 30 KCN được phép hoạt động với tổng diện tích đăng ký là 9.574 ha.

Xét về quy mô tổng diện tích đất: KCN Tam Phước xếp thứ 15 trên tổng số 30 KCN của Tỉnh với tổng diện tích là 323 ha, trong đó diện tích dùng cho thuê là 225,9 ha.

Về tỷ lệ lấp đầy: KCN Tam Phước là một trong những KCN thu hút đầu tư nhanh nhất trên địa bàn Tỉnh Đồng Nai và đã đạt tỷ lệ lấp đầy từ năm 2007.

Về giá cho thuê đất và biểu phí hạ tầng, mức phí của KCN Tam Phước tương đối cạnh tranh so với các KCN lân cận trong tỉnh. Các khu công nghiệp lân cận có mức phí sử dụng hạ tầng như KCN An Phước 3 – 3,5 USD/m² /năm, KCN Long Thành là 4 USD m² /năm.

Danh sách các khu công nghiệp trong tỉnh Đồng Nai

Tên Khu Công Nghiệp	Địa chỉ	Công ty đầu tư hạ tầng	Diện tích (ha)
AMATA	Phường Long Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	Công ty TNHH Amata (Việt Nam) (liên doanh giữa Công ty Sonadezi và Công ty Amata Corp.Public - Thái Lan)	494
BIÊN HÒA II	Phường Long Bình Tân & An Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi)	365
GÒ DẦU	Xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi)	184
LOTECO	Phường Long Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Phát triển KCN Long Bình (liên doanh giữa tập đoàn Sojitz - Nhật Bản và Công ty Thái Sơn - trực thuộc Bộ Quốc phòng).	100
NHƠN TRẠCH III	Xã Hiệp Phước & Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.	Công ty TNHH Một thành viên Khu công nghiệp Nhơn Trạch III	688
NHƠN TRẠCH II	Xã Hiệp Phước, Phước Thiện và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.	Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2 (Công ty D2D)	347
NHƠN TRẠCH I	Xã Hiệp Phước, Phước Thiện và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị và KCN IDICO (IDICO-URBIZ)	430
SÔNG MÂY	Xã Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Liên doanh Phát triển KCN Sông Mây	474
HỐ NAI	Xã Hố Nai 3 & Bắc Sơn, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Cổ phần KCN Hố Nai	497
BIÊN HÒA I	Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi)	335
ĐỆT MÂY NHƠN TRẠCH	Xã Hiệp Phước & Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Cổ phần Đầu tư Vinatex - Tân Tạo	184
NHƠN TRẠCH V	Xã Long Tân & Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Tổng Công ty Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam (IDICO)	302
TAM PHƯỚC	Xã Tam Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	323
LONG THÀNH	Xã An Phước & Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	488
AN PHƯỚC	Xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.	Liên hệ Ban Quản lý các KCN Đồng Nai (Phòng Quy hoạch và Môi trường - ĐT: 061.3892382) để biết thông tin.	130
ĐỊNH QUÁN	Xã La Ngà, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Phát triển hạ tầng KCN Định Quán	54
LONG ĐỨC	Xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức	283
NHƠN TRẠCH VI	Xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa; Công ty TNHH Đầu tư XD Khương Hy; Công ty CP Đầu tư XD và VLXD Sài Gòn; Công ty	315

Tên Khu Công Nghiệp	Địa chỉ	Công ty đầu tư hạ tầng	Diện tích (ha)
		TNHH An Thái; Công ty TNHH Đinh Vàng.	
NHƠN TRẠCH II - NHƠN PHÚ	Xã Hiệp Phước & Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Cổ phần Thảo Điền	183
NHƠN TRẠCH II - LỘC KHANG	Xã Hiệp Phước & Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Lộc Khang	70
XUÂN LỘC	Xã Xuân Tâm & Xuân Hiệp, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi)	109
THẠNH PHÚ	Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Đồng Nai	177, 2
BÀU XÉO	Tại xã Sông Trầu, xã Tây Hòa, xã Đồi 61 và Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Cổ phần Thống Nhất	499, 8
TÂN PHÚ	Thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.	Công ty TNHH Một thành viên Tín Nghĩa	54
AGTEX LONG BÌNH	Phường Long Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	Công ty 28	43
ÔNG KÈO	Xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.	Công ty TNHH Một thành viên Tín Nghĩa	823
LONG KHÁNH	Xã Suối Tre & Bình Lộc, thị xã Long Khánh, tỉnh Đồng Nai	Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	264
GIANG ĐIỀN	Xã Giang Điền & An Viễn - huyện Trảng Bom và xã Tam Phước - huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (Sonadezi)	529
DẦU GIÂY	Xã Bàu Hàm 2 & xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.	Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây	331
LỘC AN - BÌNH SƠN	Khu 13 - xã Long Đức - huyện Long Thành - tỉnh Đồng Nai	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển V.R.G Long Thành	497, 77

Nguồn: Ban quản lý các KCN Đồng Nai, <http://www.diza.vn/zone.php>

Bảng: so sánh hoạt động kinh doanh với một số Công ty cùng ngành với quy mô hoạt động tương đương

Đơn vị tính: đồng

S T T	Tên công ty	Mã chứng khoán	Vốn điều lệ (31/12/2015)	Doanh thu thuần (31/12/2015)	Lợi nhuận sau TTNDN (31/12/2015)
1	CTCP Đầu tư và phát triển nhà và Đô thị IDICO	UIC	80.000.000.000	1.945.178.342.499	28.668.805.603
2	CTCP Sonadezi Long Thành	SZL	200.000.000.000	189.810.486.765	45.822.019.787
3	CTCP Long Hậu	LHG	260.826.270.000	168.151.682.830	39.766.046.602
4	CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	D2D	107.000.000.000	264.280.070.993	57.719.832.924
5	CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa	TIP	260.031.430.000	194.838.432.309	77.614.225.692

7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Số liệu từ tổng cục thống kê cho thấy, năm 2015 tổng đầu tư xã hội tăng 12%, ước đạt 1367,2 nghìn tỷ đồng; trong đó khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài chiếm 23,3% tương đương 318,1 nghìn tỷ đồng và tăng 10,1% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng cao nhất trong 3 năm gần đây (cùng kỳ 2013 tăng 5,6%, cùng kỳ năm 2014 tăng 6,3%).

Công nghiệp chế biến, chế tạo và kinh doanh bất động sản đang là 2 lĩnh vực dẫn đầu trong việc thu hút vốn đầu tư nước ngoài hiện nay. Tính đến thời điểm 15/12/2015 cả nước thu hút 2013 dự án được cấp phép mới với quy mô vốn đăng ký đạt 15,58 tỷ USD, tăng 26,8% về số dự án và giảm nhẹ 0,4% về số vốn so với năm 2014. Cầu đầu tư gia tăng sẽ kéo theo nhu cầu về cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng dự báo sẽ tăng trưởng tốt trong thời gian tới.

Xét theo vị trí địa lý, Đồng Nai đang đứng vị trí thứ 4 về quy mô vốn đăng ký trong 48 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài được cấp phép mới trong năm với tổng số vốn đăng ký là 1.471,9 triệu USD, chiếm tỷ lệ 9,4% trong tổng số vốn đăng ký mới, xếp sau TP.HCM (2.811,7 triệu USD), Trà Vinh (2.526,8 triệu USD) và Bình Dương (2.465,8 triệu USD).

Với lợi thế về vị trí tiệm cận với Tp.HCM, là vùng kinh tế trọng điểm phía nam, là nơi có nhiều đầu mối giao thông quan trọng bến cảng, cầu đường và tiếp đến là sân bay quốc tế để kết nối với vùng trung tâm đã khiến cho thị trường bất động sản Đồng Nai nói chung và khu công nghiệp, khu dân cư nói riêng chứa đựng rất nhiều tiềm năng phát triển.

Ngoài ra, hệ thống văn bản pháp luật của Việt Nam đang có chiều hướng thay đổi tích cực, nhiều thay đổi mang tính hội nhập đã có hiệu lực như Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư, luật chứng khoán, các thủ tục hành chính đã có nhiều cải cách, cùng với hàng loạt hiệp định thương mại được ký kết như Hiệp định đối tác kinh tế toàn diện khu vực giữa 10 nước ASEAN và 6 nước đối tác (RCEP); FTA với Liên minh châu Âu; Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP); FTA Việt Nam – Hàn Quốc là những thông tin lạc quan cho lĩnh vực đầu tư, công nghiệp trong thời gian tới đây.

7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

KCN được định nghĩa theo Nghị định số 192/CP ngày 25/12/1994 của Chính phủ là các khu vực công nghiệp tập trung, không có dân cư, được thành lập với các ranh giới được xác định nhằm cung ứng các dịch vụ để hỗ trợ sản xuất.

Như vậy với việc thành lập các KCN, KCX sẽ giúp tập trung các cơ sở sản xuất, tạo thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp; tách biệt việc hoạt động kinh doanh ra khỏi trong khu dân cư sinh sống tránh gây ô nhiễm môi trường xung quanh, làm ảnh hưởng lớn đến đời sống của công đồng dân cư trong vùng, nhất là ảnh hưởng đến sức khỏe người dân. Thêm vào đó, Việt Nam đang trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa và là quốc gia đang phát triển, việc xây dựng các KCN tập trung sẽ tạo điều kiện thuận lợi trong thu hút nguồn vốn đầu tư cả trong và ngoài nước.

Từ những lợi ích trên, chính phủ đã khuyến khích, hỗ trợ xây dựng và phát triển KCN bằng nhiều hình thức như: ban hành các văn bản pháp lý quản lý sự phát triển KCN, gần đây là Quyết định 1107/QĐ-TTg V/v “Phê duyệt Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020” tạo cơ sở cho các Tỉnh trong cả nước thuận lợi trong định hướng và phát triển các KCN tại địa phương mình; thực hiện các ưu đãi về tiền thuê đất, thuế TNDN... đối với các doanh nghiệp phát triển KCN và các doanh nghiệp hoạt động tại các KCN.

Với những định hướng trên của Nhà nước, xu hướng phát triển của ngành, hoạt động kinh doanh hiện tại và các dự án trong tương lai của Công ty là phù hợp.

8. Chính sách đối với người lao động

8.1 Số lượng người lao động trong Công ty (tính đến ngày 31/12/2015)

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Theo hợp đồng lao động	49	100%
Hợp đồng thời vụ (dưới 1 năm)	00	00%
Hợp đồng xác định thời hạn từ 1-3 năm	06	12%
Hợp đồng không thời hạn	43	88%
Theo giới tính	49	100%
Nam	34	69%
Nữ	15	31%
Theo tính chất lao động	49	100%
Lao động trực tiếp	0	00%
Lao động gián tiếp	49	100%

8.2 Chính sách lao động

Chế độ làm việc

Thời gian làm việc của nhân viên Công ty đảm bảo theo quy định 8 giờ/ngày, 48 giờ/tuần. Đối với các nhân viên làm việc theo ca, Công ty phân phối theo các ca như sau:

Ca sáng: Từ 6h – 14h

Ca chiều: Từ 14h – 22h

Ca đêm: Từ 22h – 6h

Những ngày lễ, tết và nghỉ phép của nhân viên được thực hiện đúng theo quy định hiện hành và hưởng lương theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Quy chế lương, thưởng, phúc lợi của Công ty

Quy chế lương, thưởng, phúc lợi của Công ty được xây dựng tình hình thực tế của Công ty nhưng đảm bảo theo nguyên tắc đúng theo quy định của nhà nước và có lợi cho nhân viên nhằm thu hút được lực lượng nhân viên giỏi phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Với quan điểm đảm bảo việc làm thường xuyên ổn định cho người lao động và nâng cao thu nhập tiền lương cho người lao động là yếu tố quan trọng tạo sự gắn kết giữa doanh nghiệp và người lao động, trong những năm qua đã có rất nhiều CBCNV gắn bó lâu dài với Công ty.

Phúc lợi của nhân viên theo chính sách như sau:

- » Lương cơ bản: đảm bảo không thấp hơn mức lương cơ bản theo quy định lương của Nhà nước.
- » Lương khoán: nhân viên được hưởng theo thành tích công việc đạt được hàng tháng.
- » Lương phụ cấp: tùy theo từng vị trí công việc, trách nhiệm, thâm niên làm việc của nhân viên, Công ty áp dụng các mức lương phụ cấp khác nhau.
- » Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, BHYT: theo quy định hiện hành
- » Quy chế thưởng: ngoài các chế độ thưởng Lễ, Tết theo quy định, tùy theo thành quả công việc và mức đóng góp của từng nhân viên, Công ty áp dụng các mức thưởng hợp lý nhằm động viên tinh thần và thu hút được các nhân viên giỏi để đóng góp vào sự phát triển của Công ty.
- » Trợ cấp: Công ty có chính sách hỗ trợ chi phí xăng, xe, nhà ở cho người lao động.

Chính sách đào tạo

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 và coi đây là sự đầu tư cần thiết bằng cách phân bổ ngân sách hợp lý. 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.
- » 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.
- » Tạo điều kiện cho nhân viên được thay đổi vị trí công việc nhằm phát triển toàn diện kỹ năng của mỗi người.
- » Quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ về phẩm chất đạo đức và năng lực công tác. Đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ kế cận. Thực hiện thường xuyên các chính sách về đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực trong Công ty, với phương thức đa dạng hoá các loại hình đào tạo. Quan tâm đào tạo chuyên sâu đối với cán bộ chủ chốt trong Công ty.
- » Tổ chức đào tạo lớp kỹ năng, chuyên môn, nhằm cập nhật và nâng cao kiến thức chuyên môn cho CBCNV; khuyến khích và tạo điều kiện hỗ trợ thời gian cho CBCNV tự đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, ngoại ngữ, tin học, lý luận chính trị và học thêm văn bằng 2, sau đại học.

9. Chính sách cổ tức

Căn cứ vào kết quả kinh doanh hằng năm và kế hoạch kinh doanh trong ngắn và trung hạn, Hội đồng Quản trị xây dựng phương án trả cổ tức bao gồm tỷ lệ, hình thức và phương thức chi trả. Việc trả cổ tức cũng được cân nhắc sao cho cân đối giữa lợi ích của cổ đông và việc trích lập các quỹ và/hoặc giữ lại lợi nhuận để tái đầu tư mở rộng quy mô hoạt động của công ty. Thông thường, tại Đại hội cổ đông thường niên các cổ đông sẽ thảo luận và biểu quyết để thống nhất phương án chi trả cổ tức cho năm tài chính vừa kết thúc và phê duyệt kế hoạch cho năm tiếp theo. Căn cứ vào nghị quyết của ĐHĐCĐ, Hội đồng Quản trị có trách nhiệm triển khai việc chốt danh sách cổ đông và thực hiện các thủ tục cần thiết để trả cổ tức cho cổ đông theo đúng quy định.

Năm	Tỷ lệ cổ tức đã chi trả (%/mệnh giá CP)	Hình thức
2012	20%	Tiền mặt
2013	21%	Tiền mặt
2014	18%	Tiền mặt

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2013, 2014, 2015

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 02/2015/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/08/2015, các cổ đông của công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu. Ngày 12/11/2015, Công ty đã có báo cáo kết quả phát hành số 31/BCCT. Theo đó, số lượng cổ phiếu mới tăng thêm của đợt phát hành là 8.667.711 cổ phiếu, tăng tổng số cổ phiếu của công ty từ 17.335.432 cổ phiếu lên 26.003.143 cổ phiếu. Vì vậy, HĐQT đã đề xuất gửi đến cổ đông điều chỉnh kế hoạch cổ tức năm 2015 sao cho phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và các kế hoạch của năm đến. Trên tinh thần đó, ĐHĐCĐ đã thông qua kế hoạch cổ tức 2015 từ 15% mệnh giá cổ phiếu trở lên. Ngoài ra, tháng 01 năm 2015 vừa qua Công ty đã tạm ứng 10% cổ tức bằng tiền mặt của năm 2015 cho các cổ đông hiện hữu.

10. Tình hình hoạt động tài chính

10.1 Các chỉ tiêu cơ bản

Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 12
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	01 – 05
Vườn cây lâu năm	23

Mức lương bình quân

Mức lương của Công ty bình quân trong năm 2013 là 7.800.000 đồng/nhân viên và 8.000.000 đồng/năm trong năm 2014. Năm 2015 mức lương bình quân của cán bộ công nhân viên trong công ty là 9.500.000 đồng/nhân viên. Với mức lương hiện tại, cùng với các chế độ đãi ngộ khác, Công ty tự tin thu hút được nguồn lao động chất lượng đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán các khoản nợ đúng hạn khi các hồ sơ, chứng từ đáp ứng yêu cầu của hợp đồng.

Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn luôn thực hiện đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế TNDN, thuế thu nhập cá nhân phải nộp theo quy định của nhà nước.

Năm 2015 công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ở mức 22% theo quy định tại nghị định 218/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Cũng theo văn bản này, vào ngày 01/01/2016, thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ về mức 20%.

Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ được thực hiện theo đúng quy định tại điều lệ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên hằng năm. Theo quy định tại điều 46 Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty được thông qua ngày 22/03/2014 thì:

“Trước khi chia cổ tức cho các cổ đông, công ty phải sử dụng lợi nhuận sau thuế và các khoản được giảm trừ theo quy định của pháp luật, công ty được trích lập các quỹ như sau:

Quỹ đầu tư phát triển: mức trích theo quyết định của ĐHĐCĐ

Quỹ khen thưởng, phúc lợi: mức trích theo quyết định của ĐHĐCĐ

Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, Ban điều hành với mức 500 triệu đồng/năm.”

Cũng theo điều lệ, Hội đồng Quản trị có trách nhiệm xây dựng quy chế phân phối lợi nhuận và sử dụng các quỹ để trình ĐHĐCĐ quyết định cho từng năm.

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
1	Quỹ dự phòng tài chính	3.254.726.522	2.865.628.357	-
2	Quỹ đầu tư phát triển	10.962.690.831	11.493.438.309	14.952.999.888
3	Quỹ khen thưởng phúc lợi	561.472.128	600.473.487	582.141.560
	Tổng cộng	14.778.889.481	14.959.540.153	15.535.141.448

Nguồn: BCTC Kiểm toán hợp nhất năm 2013,2014; BCTC hợp nhất Quý IV/2015

Tổng dư nợ vay

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
1	Vay và nợ vay ngắn hạn	50.428.641.734	21.897.500.000	10.397.500.000
2	Vay và nợ vay dài hạn	24.720.000.000	21.760.000.000	1.940.000.000
	Tổng cộng	75.148.641.734	43.657.500.000	12.337.500.000

Nguồn: BCTC Kiểm toán hợp nhất năm 2014; BCTC hợp nhất Quý IV/2015

Danh sách nợ quá hạn và khó đòi

Tên khách hàng	Số tiền (đồng)	Ghi chú
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.770.850.117	Đã trích lập hết dự phòng, (do phá sản, đang chờ thanh lý tài sản, có khả năng thu hồi trong tương lai)
Trung tâm ĐTDĐ CDMA	8.775.000	Đã trích lập dự phòng (phá sản)

Tình hình công nợ hiện nay

- » Các khoản phải thu

Đơn vị tính: đồng

STT	Các khoản phải thu	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
1	Phải thu của khách hàng	13.422.297.682	11.863.007.389	6.303.142.550
2	Trả trước cho người bán	838.638.536	545.400.000	131.856.400
3	Phải thu nội bộ	-	-	-
4	Các khoản phải thu khác	57.944.740.927	35.970.309.303	48.683.853.660
5	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-1.542.629.391	-2.133.662.536	-1.779.625.117
	Tổng cộng	70.663.047.754	46.245.054.156	53.339.227.493

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014; BCTC hợp nhất Quý IV năm 2015

Năm 2013 và 2014 các khoản phải thu khác của công ty khá lớn, đây là khoản chi hộ cho Công ty mẹ - Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH về dự án Khu dân cư 18ha Tam Phước. Đồng thời, trong khoản thời gian đó Công ty đang trong giai đoạn thực hiện các thủ tục nhận chuyển nhượng dự án từ Công ty mẹ. Hiện các thủ tục chuyển nhượng đã hoàn tất, dự án đã đưa vào kinh doanh, vì vậy khoản phải thu liên quan đến KDC 18 đối với Công ty mẹ đã hoàn tất. Trong thời gian cuối năm 2015, việc chuyển nhượng cổ phần Đại Á cho bên đối tác đã hoàn tất, vì vậy Công ty đã ghi nhận khoản 46,38 tỷ đồng phải thu từ Tổng Công ty Tín Nghĩa theo Hợp đồng ủy quyền giữa CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa và Tổng Công ty Tín Nghĩa trong việc tìm kiếm đối tác, tham gia thương lượng, đàm phán, ký kết thỏa thuận để chuyển nhượng 11.501.684 cổ phần NH TMCP Đại Á (nay là HDBank) do CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa sở hữu. Khoản này đã làm cho các khoản phải thu khác của Công ty tăng đến 53,3 tỷ đồng.

» Các khoản phải trả

Đơn vị tính: đồng

ST T	Các khoản phải trả	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
1	Nợ ngắn hạn	148.918.912.945	139.188.649.073	110.642.570.744
1.1	Vay và nợ ngắn hạn	50.428.641.734	21.897.500.000	10.397.500.000
1.2	Phải trả người bán	14.453.425.001	6.060.311.152	2.639.187.785
1.3	Người mua trả trước	35.480.991.385	19.369.316.095	273.669.891
1.4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.697.866.171	6.083.149.424	16.162.033.972
1.5	Phải trả công nhân viên	58.500.250	374.934.611	2.864.285.451
1.6	Chi phí phải trả	616.626.132	1.217.976.880	593.220.050
1.7	Phải trả nội bộ	-	-	-
1.8	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-
1.9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	40.621.390.144	83.584.987.424	77.130.532.035
1.10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
1.11	Quỹ khen thưởng phúc lợi	561.472.128	600.473.487	582.141.560
2	Nợ dài hạn	29.527.628.252	23.450.345.452	68.329.442.196
2.1	Phải trả dài hạn khác	-	-	30.426.766.262
2.2	Chi phí phải trả dài hạn	-	-	35.962.675.934
2.3	Vay và nợ dài hạn	24.720.000.000	21.760.000.000	1.940.000.000
2.4	Doanh thu chưa thực hiện	4.807.628.252	1.690.345.452	-
	Tổng cộng	178.446.541.197	162.638.994.525	178.972.012.940

Nguồn: BCTC Kiểm toán hợp nhất năm 2014; BCTC hợp nhất Quý IV năm 2015

Đối với số dư khoản mục nợ vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2013 trong đó có khoản vay ngắn hạn với giá trị 34,277 tỷ đồng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa theo hợp đồng vay vốn số 01B/2014/HĐKT ngày 01/01/2014 nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 9 tháng với lãi suất 11%/năm (do CTCP Tín Khải vay). Khoản vay này đã được Công ty Tín Khải hoàn trả toàn bộ cho Tổng công ty Tín Nghĩa trong năm 2014. Đây cũng là nguyên nhân

chính làm sụt giảm số dư khoản mục vay ngắn hạn của công ty trong năm 2014 so với năm 2013. Đến 31/12/2015, khoản nợ dài hạn đến hạn phải trả cho Vietcombank đã tất toán xong, làm giảm đáng kể khoản vay ngắn và dài hạn của Công ty.

Đối với số dư khoản mục phải trả khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 trong đó có số tiền 26,674 tỷ đồng phải trả tiền dự án KCN Tam Phước cho Tổng công ty Tín Nghĩa, số tiền 17,7 tỷ VND phải trả cổ tức 2014 cho cổ đông và số tiền 26,223 tỷ VND đối tác đã ứng trước tiền chuyển nhượng cổ phần Đại Á cho Tổng Công ty Tín Nghĩa căn cứ Hợp đồng ủy quyền giữa CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa và Tổng Công ty Tín Nghĩa trong việc tìm kiếm đối tác, tham gia thương lượng, đàm phán, ký kết thỏa thuận để chuyển nhượng 11.501.684 cổ phần NH TMCP Đại Á (nay là HDBank) do CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa đang sở hữu. Tổng Công ty Tín nghĩa đã ký hợp đồng chuyển nhượng số cổ phần cho Công ty CP Sovico với mức giá là 12.000 VNĐ/cổ phiếu. Tính đến 31/12/2015, việc chuyển nhượng đã hoàn tất.

Thông tin chi tiết các khoản vay và nợ vay

STT	Các khoản vay và nợ vay	31/12/2015 (đồng)
1.	Vay ngắn hạn	10.397.500.000
1.1	CTCP BĐS Thống Nhất (1)	7.357.500.000
1.2	Nợ dài hạn đến hạn trả Quỹ BV môi trường VN	3.040.000.000
2.	Vay dài hạn	1.940.000.000
2.1	Quỹ BV môi trường VN (2)	1.940.000.000

(1) Hợp đồng vay vốn số 04/2014/HĐKT ngày 01/08/2014 và phụ lục 02 HĐVV số 04/2014/HĐKT gia hạn thời gian vay vốn, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng : 7.357.500.000 VND
- Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động
- Thời hạn cho vay : 06 tháng
- Lãi suất cho vay : 6%/năm
- Các hình thức đảm bảo tiền vay : Đảm bảo bằng số vốn 11.445.000.000 VND Công ty đã góp vốn đầu tư vào CTCP BĐS Thống Nhất

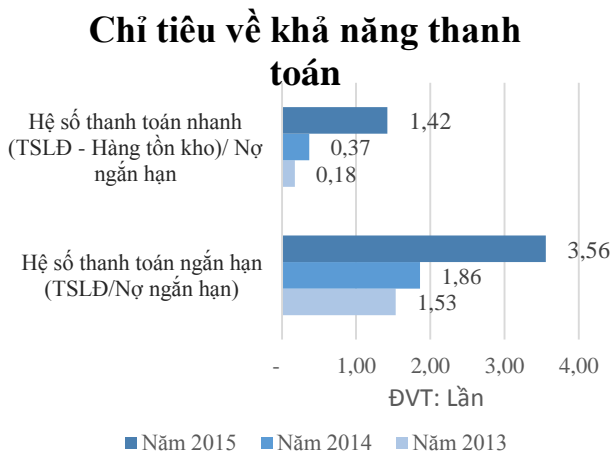
(2) Đây là khoản vay dài hạn tại Quỹ Bảo vệ môi trường Việt Nam theo hợp đồng tín dụng đầu tư bảo vệ môi trường số 17-11/TD-QMT/CTTN ngày 23/09/2011 và HĐ số 13-12/TD-QMT/CPTN ngày 04/09/2012

- Mục đích : Xây dựng Nhà máy XLNT tập trung KCN Tam Phước – Giai đoạn 2 và giai đoạn 3
- Lãi suất : 5,4%/năm (lãi suất cố định trong thời gian vay).
- Tài sản đảm bảo : Khoản vay được đảm bảo bằng Bảo lãnh của Ngân Hàng TMCP Đại Á
- Thời hạn vay là : 5 năm kể từ ngày vay

10.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (<i>TSLĐ/Nợ ngắn hạn</i>)	1,53	1,86	3,56
Hệ số thanh toán nhanh (<i>TSLĐ - Hàng tồn kho</i>)/ <i>Nợ ngắn hạn</i>	0,18	0,37	1,42
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,32	0,30	0,30
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,50	0,45	0,44
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (<i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>)	0,47	0,40	0,47
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,32	0,28	0,34
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	21,64%	23,39%	39,93%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	11,51%	10,20%	21,76%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	6,98%	6,63%	14,43%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	27,34%	30,18%	51,31%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014; BCTC hợp nhất Quý IV năm 2015



Hệ số thanh toán ngắn hạn của công ty đang ở mức an toàn khi tài sản ngắn hạn duy trì lớn hơn khoản nợ ngắn hạn. Theo báo cáo tài chính, tỷ trọng của hàng tồn kho trong cơ cấu tài sản ngắn hạn khá lớn (hơn 80%) đã dẫn đến việc khi loại trừ khoản này ra khỏi tài sản ngắn hạn, hệ số thanh toán nhanh bị sụt giảm. Hàng tồn kho trong những năm gần đây chủ yếu phản ảnh khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cho 2 dự án sau: Chi phí đền bù và quyền sử dụng đất Khu dân cư 18ha Tam Phước; Dự án Khu dân cư Thạnh Phú do công ty con – CTCP Tín Khải làm chủ đầu tư.

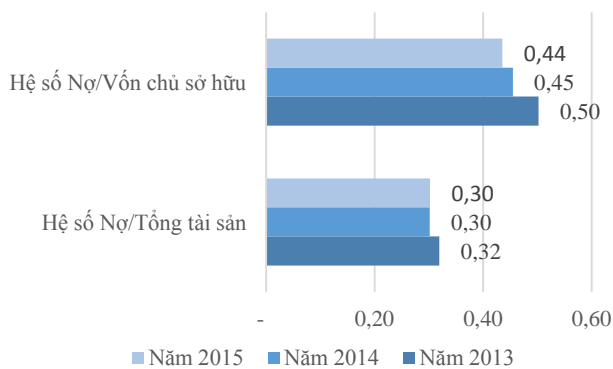
Khả năng thanh toán của năm 2014 được cải thiện hơn so với năm 2013 nhờ vào sự gia tăng 30,5 tỷ của tài sản ngắn hạn và sụt giảm 9,7 tỷ đồng của nợ ngắn hạn. Riêng năm 2015 khả năng thanh toán đã tăng cao so với 2 năm trước.

Về tài sản ngắn hạn. Lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền tại thời điểm cuối năm 2014 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước (từ 2,9 tỷ lên 21,69 tỷ, tương đương mức tăng 18 tỷ đồng). Đồng thời các khoản phải thu ngắn hạn khác cũng tăng mạnh do trong năm đã ghi nhận khoản phía thu Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền mượn vốn 12,3 tỷ đồng. Riêng đối với năm

2015, tài sản ngắn hạn lại tăng trưởng mạnh mẽ do hoạt động bán hàng đang diễn ra khá tốt ở các dự án BĐS của công ty. Theo BCTC quý IV năm 2015, tài sản ngắn hạn đã tăng hơn 50% so với cùng kỳ năm trước, tương đương 395,37 tỷ đồng.

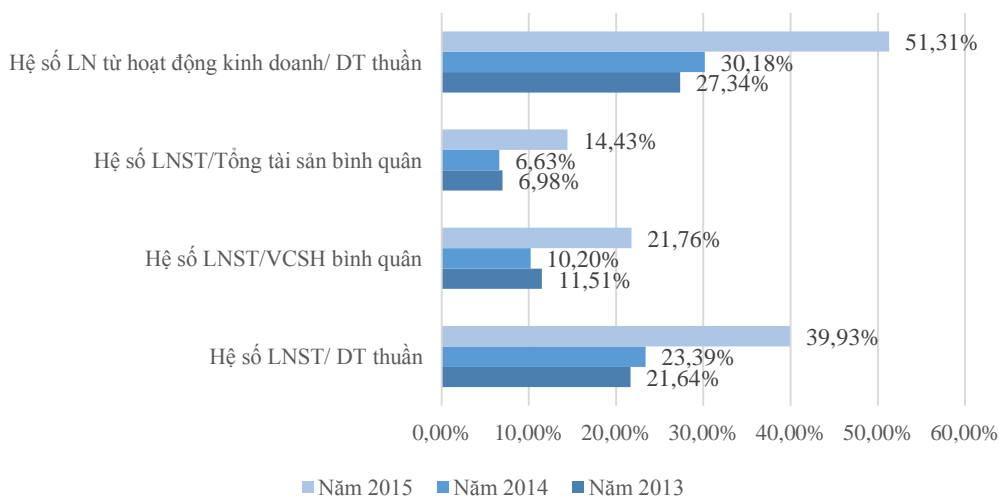
Về nợ ngắn hạn. Năm 2014, khoản mục nợ ngắn hạn của Công ty có sự thay đổi về tỷ trọng khi các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn đang chiếm ưu thế đến 60,05% thay vì chỉ chiếm 27,28% như năm trước, nguyên nhân chủ yếu của việc gia tăng này là do công ty ghi nhận tiền đặt cọc mua cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là HD Bank) từ phía đối tác thông qua Hợp đồng ủy quyền giữa TIP và Tổng Công ty Tín Nghĩa. Đồng thời khoản này đã tăng gấp đôi so với 2013 khiến cho tổng nợ ngắn hạn của Công ty chỉ giảm 6,53% mặc dù công ty đã giảm được 57% khoản “vay và nợ vay ngắn hạn”. Năm 2015, Nợ ngắn hạn điều chỉnh giảm hơn 20% so với năm 2014 góp phần làm tăng hệ số thanh toán ngắn hạn lên 3,56 lần

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Các khoản nợ đang chiếm tỷ lệ khoản 1/3 giá trị tổng tài sản, và tương đương với 1/2 giá trị vốn chủ sở hữu. Năm 2014, tỷ lệ nợ giảm nhẹ so với năm trước do Công ty đã thanh toán xong một số khoản nợ ngắn và dài hạn, đồng thời tài sản cũng tăng nhẹ. Cơ cấu nợ chủ yếu là ngắn hạn, nợ dài hạn chỉ bằng 1/6 giá trị nợ ngắn hạn. Năm 2015 nợ dài hạn có sự gia tăng khá nhiều, tuy nhiên các khoản nợ ngắn hạn đã giảm mạnh, cùng với sự tăng trưởng của tổng tài sản và VCSH đã làm cho cơ cấu nợ trở nên thấp nhất trong 3 năm gần đây. So với các Công ty trong ngành, cơ cấu nợ này hoàn toàn hợp lý và có phần an toàn (thấp) hơn một số doanh nghiệp.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

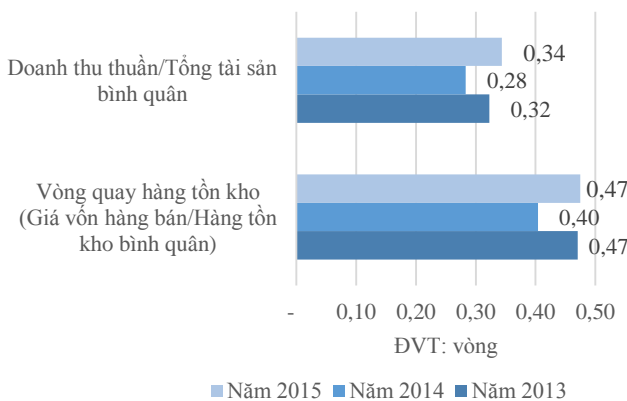


Công ty đã duy trì được các chỉ tiêu sinh lời khá tốt trong những năm qua vì đã đạt tỷ lệ lấp đầy tại KCN.

Với sự đầu tư cho giai đoạn 2 của hai dự án KDC trong năm 2014 làm giảm doanh thu của Công ty, đồng thời tài sản và vốn chủ sở hữu tăng từ khoản vốn tài trợ ngắn và trung hạn. Tuy nhiên, tỷ suất sinh lời trên doanh thu vẫn có sự tăng trưởng so với năm 2013 cho thấy công ty đang quản lý chi phí khá tốt. Năm 2015 doanh thu tăng trưởng trở lại. Nguồn thu từ cho thuê hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ đi kèm đã đi vào ổn định. Đáng chú ý là 02 nhóm doanh thu từ 2 dự án KDC và hoạt động tài chính đã có tăng trưởng ấn tượng. Như đã đề cập, dự án KDC Thạnh Phú đã hoàn thành và đang trong giai đoạn bán hàng, đồng thời sự tăng trưởng trở lại của thị trường bất động sản trong năm qua cũng là yếu tố hỗ trợ tích cực giúp mang lại 98,26 tỷ đồng doanh thu theo BCTC hợp nhất quý IV năm 2015 của Công ty. KDC 18 ha đã tăng trưởng doanh thu từ 6,6 tỷ đồng năm 2014 lên 9,7 tỷ đồng trong năm 2015. Đối với hoạt động tài chính, năm qua đã có doanh thu đột biến trong mảng này do hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là HD Bank), đồng thời lãi tiền gửi có kỳ hạn cũng tăng mạnh lên 11,87 tỷ đồng trong khi năm trước khoản này chỉ đạt 596 triệu đồng.

Nếu loại trừ yếu tố bất thường từ doanh thu tài chính, thì hệ số lợi nhuận sau thuế/ doanh thu thuần năm 2015 vẫn đạt trên 20% như 2 năm trước đó. Điều này cho thấy khả năng sinh lời tốt và tương đối ổn định của công ty trong những năm gần đây. Đồng thời các chỉ số ROE, ROA khá tương đồng với công ty trong ngành.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Cũng với những nguyên nhân vừa đề cập, các chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2014 đã giảm nhẹ so với 2013 (do đầu tư vào giai đoạn 2 của 2 dự án KDC) và tăng trưởng trở lại trong năm 2015. Doanh thu và giá vốn hàng bán giảm, đồng thời việc xây dựng hạ tầng dự án đã làm hàng tồn kho và tài sản của Công ty tăng trong năm 2014.

Vòng quay tài sản năm 2015 đã tăng khá tốt so với 2014 và tăng nhẹ 0,02 vòng so với 2013. Riêng về doanh thu thuần năm qua đã tăng 25,35%, tổng tài sản tăng 10% chủ yếu do tài sản ngắn hạn.

11. Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

11.1 Hội đồng Quản trị

STT	Họ tên	CMND	Chức vụ
1	Cao Ngọc Đức	271844163	Chủ tịch
2	Lê Hữu Tịnh	023418424	Phó chủ tịch
3	Nguyễn Văn Liễu	270624318	Thành viên
4	Nguyễn Hiếu Lộc	361231381	Thành viên
5	Đỗ Thu Hà	024865478	Thành viên

CAO NGỌC ĐỨC – CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ngày tháng năm sinh : 23/01/1957
- Nơi sinh : Phú Thọ
- CMND : 271844163, ngày cấp: 06/11/2003, nơi cấp: CA Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : C1/35 KP1, Long Bình Tân, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại : 0613.822486
- Địa chỉ email : duc.cn@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - Từ 1982 đến 1986 : Phó phòng Kế hoạch Xí nghiệp Liên Hợp 600
 - + Từ 1986 đến 1993 : Kế toán trưởng Xí nghiệp Liên Hợp 600
 - + Từ 1993 đến 1996 : Chuyên viên chính tại Ban tài chính Tỉnh Ủy Đồng Nai
 - + Từ 1996 đến 1997 : Phó phòng nghiệp vụ tổng hợp Tổng công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 1997 đến 2002 : Giám đốc Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa
 - + Từ 2002 đến 05/2007 : Giám đốc Xí nghiệp dịch vụ và phát triển khu công nghiệp Tam Phước
 - + Từ 05/2007 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 28/12/2007 đến nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Chủ tịch HĐQT
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: Phó TGD Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 75.000 cổ phần, chiếm 0,29% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện phân vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 75.000 cổ phần, chiếm 0,29% vốn điều lệ.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:
 - + Mỗi quan hệ: Con ruột, Tên cá nhân: Cao Minh Chuyên, nắm giữ: 15.000 CP, chiếm 0,06% vốn điều lệ;
 - + Mỗi quan hệ: Con ruột, Tên cá nhân: Cao Thị Minh Phúc, nắm giữ: 7.557 CP, chiếm 0,03% vốn điều lệ.
 - + Mỗi quan hệ: Phó TGD Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH, Tên tổ chức: Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH, nắm giữ: 14.754.000 cổ phần, chiếm 56,74% vốn điều lệ.
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

LÊ HỮU TỊNH – PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ngày tháng năm sinh : 18/02/1965
- Nơi sinh : Quảng Ngãi
- CMND : 023418424, ngày cấp: 18/8/2014, nơi cấp: CA Tp.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 45/29/3, Nguyễn Văn Đậu, P.6, Bình Thạnh, Tp.HCM
- Số điện thoại : 0613.822.486
- Địa chỉ email : tinh.lh@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Tiến sỹ Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - Từ 1982 đến 1986
 - + Từ 1991 đến nay : Công tác tại Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 24/03/2014 đến nay : Phó chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Thống Nhất
 - + Từ 30/10/2009 đến nay : TV HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu
 - + Từ 09/01/2015 đến nay : Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Phó Chủ tịch HĐQT
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT-Phó TGĐ Tổng Công ty Tín Nghĩa; Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thống Nhất; TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 0 cổ phần, chiếm 0,00% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:
 - + Mỗi quan hệ: Vợ, Tên cá nhân: Nguyễn Khánh Linh nắm giữ: 226.084 CP, chiếm 0,87% vốn điều lệ;
 - + Mỗi quan hệ: Thành viên HĐQT - Phó TGĐ, Tên tổ chức: Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH, nắm giữ: 14.754.000 cổ phần, chiếm 56,74% vốn điều lệ.
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

NGUYỄN VĂN LIÊU – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ngày tháng năm sinh : 08/05/1956
- Nơi sinh : Thái Bình
- CMND : 270624318, ngày cấp: 05/05/2003, nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : A26, Khu tập thể Tỉnh ủy, P.Quyết thắng, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại : 0613.512.063
- Địa chỉ email : lieu.nv@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - + Từ 1974 đến 1981 : Làm việc tại Quân đội nhân dân
 - + Từ 1982 đến 1990 : Làm việc ở Xí nghiệp TP An Bình thuộc Ban TCQT Tỉnh ủy ĐN
 - + Từ 1990 đến nay : Tổng Công ty Tín Nghĩa – Thường trực Đảng ủy
 - + Từ 28/12/2007 đến nay : TV HĐQT CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: Không.
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 36.000 cổ phần, chiếm 0,14 % vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 36.000 cổ phần, chiếm 0,14 % vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

NGUYỄN HIẾU LỘC – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ngày tháng năm sinh : 20/06/1970
- Nơi sinh : Cần Thơ
- CMND : 361231381, ngày cấp: 13/04/2001, nơi cấp: Cần Thơ
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 67/14A Hùng Vương, P. Thới Bình, Q. Ninh Kiều, Cần Thơ
- Số điện thoại : 0613.512.063
- Địa chỉ email : nguyenhieuloc206@yahoo.com
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - + Từ 1993 đến 1995 : Làm việc tại Công ty vận tải biển SG – CN Cần thơ. Chức vụ: Trưởng bộ phận xuất hàng container
 - + Từ 1995 đến 1999 : Làm việc tại Công ty TNHH Hải Đường, Q5, TP.HCM. Chức vụ: Trưởng bộ phận phụ tùng
 - + Từ 1999 đến nay : Làm việc tại Tổng Công ty Tín Nghĩa, gồm:
 - + Từ 1999 đến 2000 : Là nhân viên Phòng Kinh doanh tiếp thị
 - + Từ 2000 đến 2003 : Phó GD CN Tổng Công ty Tín Nghĩa tại TP.HCM
 - + Từ 2003 đến 2004 : Phó GD Trung tâm TM DV Du lịch và Khách sạn
 - + Từ 2004 đến 2006 : Phó phòng, Trưởng phòng ĐT Phát triển Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 2006 đến 2015 : Tổng GD Công ty CPĐT Nhơn Trạch
 - + Từ 09/01/2015 đến nay : TV HĐQT kiêm GD CTCP PT KCN Tín Nghĩa
 - + Từ 07/2015 đến nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Tín Khải
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: TV HĐQT kiêm Giám đốc Công ty
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT CTCP Tín Khải
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 36.000 cổ phần, chiếm 0,14 % vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 36.000 cổ phần, chiếm 0,14 % vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

ĐỖ THU HÀ – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

- Ngày tháng năm sinh : 08/06/1974
- Nơi sinh : Ninh Bình
- CMND : 024865478, ngày cấp: 26/12/2007, nơi cấp: Tp.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : BC24, Cảnh Viên 2, Khu Đô Thị Phú Mỹ Hưng, Q7, TP.HCM
- Số điện thoại : 0613.512.063
- Địa chỉ email : thuhado@yahoo.com
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - + Từ 1994 đến 2004 : NH TMCP Kỹ Thương VN
 - + Từ 2004 đến 2007 : Phó GD CN Gò Vấp – NH TMCP Quốc Tế VN
 - + Từ 2007 đến 2009 : Phó GD CÔNG TY CCK Quốc tế VN – CN TP.HCM
 - + Từ 2009 đến 12/2011 : GD VIB Bến Nghé – NH TMCP Quốc tế VN
 - + Từ 12/2011 đến nay : Giám đốc cao cấp Chi nhánh Quận 1 - Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng
 - + Từ 13/04/2013 đến nay : TV HĐQT CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: TV HĐQT độc lập
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: Giám đốc cao cấp Chi nhánh Quận 1 - Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 165.000 cổ phần, chiếm 0,86% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 165.000 cổ phần, chiếm 0,86% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

11.2 Ban giám đốc

STT	Họ tên	CMND	Chức vụ
1	Nguyễn Hiếu Lộc	361231381	Giám đốc
2	Đỗ Hoài Thu	271949310	Phó giám đốc
3	Lê Đình Sơn	272611179	Phó giám đốc

NGUYỄN HIẾU LỘC – GIÁM ĐỐC

Chi tiết đã trình bày ở sơ yếu lý lịch của HĐQT.

ĐỖ HOÀI THU – PHÓ GIÁM ĐỐC

- Ngày tháng năm sinh : 24/06/1972
- Nơi sinh : Bắc Ninh
- CMND : 271949310, ngày cấp: 25/05/2005, nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : Tổ 5, KP6, Tân Hiệp, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại : 0613.512.063
- Địa chỉ email : thu.dh@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - + Từ 2000 đến 2002 : Kế toán CN Lâm Hà thuộc Công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 2002 đến 2008 : Kế toán trưởng Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa
 - + Từ 2008 đến nay : Phó giám đốc Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa
 - + Từ 05/2015 đến nay : Giám đốc Công ty cổ phần Tín Khải
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Phó giám đốc
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty cổ phần Tín Khải
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 360.157 cổ phần, chiếm 1,4 % vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 360.157 cổ phần, chiếm 1,4 % vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

LÊ ĐÌNH SƠN – PHÓ GIÁM ĐỐC

- Ngày tháng năm sinh : 11/05/1971
- Nơi sinh : TP.HCM
- CMND : 272611179, ngày cấp: 16/05/2013, nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 14 KP5, P.Trảng Dài, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại : 0613.512.063
- Địa chỉ email : son.ld@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - + Từ 1994 đến 1995 : Công ty SX hàng tiêu dùng Bình Tiên
 - + Từ 1995 đến 1999 : Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 2000 đến 2001 : Trưởng trạm xăng dầu Cầu Mới
 - + Từ 2001 đến 2004 : Phó phòng KT Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 2004 đến 2007 : Phó GD XN XD & KD nhà Tín Nghĩa
 - + Từ 2007 đến 2008 : Phó GD Công ty CP Tín Nghĩa Lào
 - + Từ 2008 đến 2010 : Phó GD phòng Đầu tư phát triển Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 2010 đến nay : Phó GD Công ty CPPT KCN Tín Nghĩa
 - + Từ 04/2015 đến nay : TV HĐQT CTCP Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Phó GD Công ty, Người được ủy quyền CBTT
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: TV HĐQT CTCP Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có.
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

11.3 Ban kiểm soát

STT	Họ tên	CMND	Chức vụ
1	Đặng Ngọc Giàu	270707159	Trưởng ban
2	Dương Thị Minh Hồng	270780089	Thành viên
3	Phạm Hoa Cương	025177993	Thành viên

ĐẶNG NGỌC GIÀU – TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

- Ngày tháng năm sinh : 01/09/1964
- Nơi sinh : Đồng Nai
- CMND : 270707159, ngày cấp: 12/05/2004, nơi cấp: CA Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : E3D, KP4, P.Tân Hiệp, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại : 061.512.745
- Địa chỉ email : giau.dn@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - + Từ 1986 đến 1992 : Kế toán XN Chế biến thực phẩm An Bình – Công ty Proseco thuộc Ban Tài chính Tỉnh ủy Đồng Nai
 - + Từ 1992 đến 03/2015 : Công tác tại Tổng Công ty Tín Nghĩa
 Từ 1992 đến 12/1995: Kế toán
 Từ 12/1995 đến 1/2002: Phó Phòng kế toán
 Từ 01/2002 đến 12/2009: Trưởng Ban kiểm toán nội bộ
 Từ 12/2009 đến 9/2010: Phó giám đốc Công ty Vật liệu xây dựng Tín Nghĩa
 Từ 9/2010 đến 3/2013: Phó giám đốc sàn giao dịch bất động sản Tín Nghĩa
 Tháng 3//2013 đến tháng 3/2015: chuyên viên thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 20/3/2015 đến nay : Trưởng BKS CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Trưởng Ban kiểm soát
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

DƯƠNG THỊ MINH HỒNG – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

- Ngày tháng năm sinh : 15/09/1969
- Nơi sinh : Đồng Nai
- CMND : 270780089, ngày cấp: 27/08/2003, nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 80/A2 Ấp Nhị Hòa, Xã Hiệp Hòa, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại : 0613.512.063
- Địa chỉ email : hong.dtm@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - + Từ 1993 đến 1994 : Kế toán Công ty TNHH Thái Sơn
 - + Từ 1994 đến 1995 : KT trưởng Công ty Tân Hồng Cơ
 - + Từ 1996 đến nay : Phó phòng KT Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - + Từ 28/12/2007 đến nay : TV BKS CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: TV BKS
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: Phó phòng KT Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

PHẠM HOA CƯỜNG – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

- Ngày tháng năm sinh : 29/10/1970
- Nơi sinh : Hải Dương
- CMND : 025177993, ngày cấp: 18/08/2009, nơi cấp: Tp.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : Số 5, Đường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức, TP.HCM
- Số điện thoại : 0613.512.063

- Địa chỉ email : navicoal@gmail.com
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - + Từ 1994 đến 1995 : Nhân viên Xí nghiệp CB Gỗ
 - + Từ 1996 đến 1999 : Nhân viên Công ty Cà phê Phước An
 - + Từ 2002 đến 2003 : GD Công ty Cà phê Phước An
 - + Từ 2003 đến 2006 : Công ty Cà phê Vĩnh An
 - + Từ 2006 đến nay : GD Công ty Than Nam Việt
 - + Từ 13/04/2013 đến nay : TV BKS CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty Than Nam Việt
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 2.520 cổ phần, chiếm 0,008% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 1.500 cổ phần, chiếm 0,008% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết: Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

11.4 Kế toán trưởng

NGUYỄN QUỐC HÙNG – KẾ TOÁN TRƯỞNG

- Ngày tháng năm sinh : 07/04/1969
- Nơi sinh : TP HCM
- CMND : 270780764, ngày cấp: 22/01/2007, nơi cấp: Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 267/5 KP7 Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai
- Số điện thoại : 0613.512.063
- Địa chỉ email : hung.nq@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
 - + Từ 1996 đến 2001 : Nhân viên Tổng Công ty Tín Nghĩa

- + Từ 2001 đến 2005 : KTT Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa
 - + Từ 2008 đến 2009 : Kế toán Công ty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa
 - + Từ 02/2009 đến 08/2009 : Phó Phòng kế toán Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa
 - + Từ 08/2009 đến nay : KTT Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa
- Các chức vụ công tác hiện nay:
 - + Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng
 - + Chức vụ tại tổ chức khác: không có
 - Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 16/02/2016): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
 - + Đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:
 - + Mọi quan hệ: Con ruột, Tên cá nhân: Nguyễn Thanh Uyên Vy nắm giữ: 4.500 CP, chiếm 0,02% vốn điều lệ.
 - Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
 - Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không có
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

12. Tài sản

Tình hình tài sản cố định của công ty

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	31/12/2014		31/12/2015	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	68.980.644.250	47.375.314.187	75.651.253.902	47.869.010.999
1.1	Nhà cửa vật kiến trúc	63.182.528.295	45.816.517.004	65.233.911.257	39.440.000.630
1.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.495.463.309	841.577.277	7.991.185.544	4.792.095.459
1.3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.302.652.646	717.219.906	2.426.157.101	437.824.825
2	Tài sản vô hình	-	-	-	-
2.1	Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
2.2	Phần mềm kế toán	-	-	-	-
2.3	TSCĐ vô hình khác	-	-	-	-

Nguồn: BCTC Kiểm toán hợp nhất năm 2014 và BCTC hợp nhất Quý IV năm 2015

Các tài sản là đất đai, bất động sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của Công ty

- Đất Công nghiệp cho thuê
 - Diện tích đất: 1.946.624,4 m²
 - Vị trí: Khu Công nghiệp Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai
 - Mục đích sử dụng: Đất Công nghiệp cho thuê
 - Thời gian sử dụng: đến 06/10/2053

- Tòa nhà làm việc Công ty
 - Diện tích đất: 6.630 m²
 - Vị trí: Đường 6 Khu Công nghiệp Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai
 - Giá trị: 2.582.600.845 đồng.
 - Mục đích sử dụng: Văn phòng làm việc
 - Thời gian sử dụng: đến 06/10/2053

- Trạm xử lý nước thải
 - Diện tích đất 20.180 m²
 - Vị trí: Đường số 2 Khu Công nghiệp Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai
 - Giá trị: 53.603.258.602 đồng.
 - Mục đích sử dụng: Hạ tầng KCN
 - Thời gian sử dụng: đến 06/10/2053

- Trạm bơm tăng áp
 - Diện tích đất: 3.000 m²
 - Vị trí: Đường số 10, Khu Công nghiệp Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai
 - Giá trị: 5.089.497.712 đồng.
 - Mục đích sử dụng: Hạ tầng KCN
 - Thời gian sử dụng: đến 06/10/2053

- Nhà kho Amajaro
 - Diện tích đất: 21.948 m² (nhà kho 10.080 m², văn phòng, nhà xe, nhà bảo vệ...: 336 m²).
 - Vị trí: Đường số 1, Khu Công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
 - Giá trị: 13.234.090.289 đồng.

- Mục đích sử dụng: Nhà kho cho thuê
- Thời gian sử dụng: đến 06/10/2053
- Khu trung tâm Dịch vụ khu công nghiệp Tam Phước:
 - Diện tích đất: 24.294 m²
 - Vị trí: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
 - Mục đích sử dụng: Xây dựng văn phòng cho thuê, siêu thị dịch vụ và thể thao ngoài trời.
 - Thời gian sử dụng: đến 06/10/2053

- Khu Dân cư 18 ha

Đất nền

- Diện tích đất: 14.732 m² (24 nền Biệt thự và 65 nền liên kế vườn 7m)
- Vị trí: Khu Dân cư 18 ha Tam Phước, xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Giá trị: 31.308.814.700 đồng.
- Mục đích sử dụng: Kinh doanh đất nền.
- Thời gian sử dụng: lâu dài

Đất xây dựng chợ

- Diện tích đất: 17.100 m²
- Vị trí: Khu Dân cư 18Ha Tam Phước, xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Mục đích sử dụng: Xây dựng chợ truyền thống
- Thời gian sử dụng: đến 25/12/2057

Đất nhà ở Chung cư

- Diện tích đất: 20.536 m²
- Vị trí: Khu Dân cư 18Ha Tam Phước, xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Giá trị: 43.643.620.600 đồng
- Mục đích sử dụng: Xây dựng chung cư
- Thời gian sử dụng: lâu dài.

Đất xây dựng Trường Mẫu giáo

- Diện tích đất: 4.487 m²
- Vị trí: Khu Dân cư 18Ha Tam Phước, xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Mục đích sử dụng: Xây trường Mẫu giáo
- Thời gian sử dụng: đến 25/12/2057

Khu kios đầu đường 3

- Diện tích đất xây dựng: 3.180 m² (53 căn Kios)
- Vị trí: Đầu đường 3, Khu công nghiệp Tam Phước, xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Giá trị: 13.876.419.138 đồng.
- Mục đích sử dụng: Cho thuê.

13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015 (theo BCTC hợp nhất quý IV/2015)	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm	
					2016/ 2015	2017/ 2015
1. Doanh thu thuần	155.438.204.704	194.838.432.309	229.025.000.000	160.709.502.500	18%	-18%
2. Lợi nhuận sau thuế	36.352.520.459	77.791.485.239	48.800.000.000	44.609.122.000	-37%	-43%
3. Vốn chủ sở hữu	357.577.900.428	413.314.792.306	391.798.485.572	394.356.189.665	-5%	-5%
4. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	23,4%	39,93%	21,3%	27,76%	-47%	-30%
5. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	10,2%	18,82%	12,5%	11,31%	-33%	-40%
6. Cổ tức	18%	15%	15%	15%	0%	0%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014; BCTC hợp nhất quý IV năm 2015 và dự kiến kế hoạch hoạt động SXKD của CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa.

Dự kiến trong năm 2016, Công ty sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu từ các nhóm hoạt động của khu công nghiệp gồm cho thuê hạ tầng, xử lý nước thải, rác thải; dự án bất động sản, dự án khu chợ nông thôn hạng 3 (kios) và một số doanh thu khác.

Trong năm qua ngoài khoản lợi nhuận từ các hoạt động bán hàng và cung cấp dịch chính, Công ty còn ghi nhận khoản tăng đột biến từ việc chuyển nhượng quyền sở hữu đối với khoản đầu tư vào Ngân hàng HD, chính vì vậy mà dự kiến trong năm 2016 và 2017, lợi nhuận kế hoạch sẽ giảm so với năm 2015.

Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua

Trong năm 2016, công ty dự kiến đầu tư đưa vào hoạt động dự án khu chợ nông thôn hạng 3 tại khu dân cư 18ha Tam Phước, Biên Hòa với quy mô giai đoạn 1 khoảng 200 sạp, tổng diện tích khu đất là 17.100 m². Dự án này thực hiện theo quyết định phê duyệt số 2119/QĐ-UBND

của UBND tỉnh Đồng Nai ngày 24/7/2015 phê duyệt quy hoạch mạng lưới chợ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020, định hướng 2025. Tổng kinh phí dự kiến là 26,8 tỷ đồng, trong đó giai đoạn 1 là 9,7 tỷ đồng.

Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Hiện nay công ty đã hoàn tất tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ 50%. Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành mới trong đợt này đã được đăng ký chứng khoán tại VSD theo quy định.

Kế hoạch chi trả cổ tức

Nguyên nhân của việc giảm tỷ lệ chi trả cổ tức từ 22% xuống còn 15% là do trong năm 2015, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc tăng vốn điều lệ từ 173,3 tỷ đồng lên hơn 260 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ tăng 50%. Với mức tăng này thì việc giảm tỷ lệ trả cổ tức để cân đối mức tài chính là hoàn toàn hợp lý về mặt tài chính và tỷ lệ giảm này không do tác động của kết quả sản xuất kinh doanh hoặc bất cứ thông tin nào khác.

14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán FPT – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà công ty đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng, Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa là doanh nghiệp có vị thế hoạt động trong ngành, có đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề và Ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong sản xuất kinh doanh, đầu tư các dự án của công ty.

Dựa trên kết quả kinh doanh các năm vừa qua cùng với dự báo về triển vọng phát triển ngành đầu tư xây dựng trong những năm sắp tới, chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của công ty trong năm tới là phù hợp và khả thi nếu như không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình đưa ra quyết định đầu tư. Công ty cổ phần Chứng khoán FPT – Chi nhánh TP. HCM không sở hữu bất kỳ cổ phiếu nào của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (TIP).

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có.

16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

Về giao dịch thoái vốn tại Ngân hàng TMCP Đại Á

Theo QĐ số 2687/QĐ-NHNN ngày 18/11/2013 của NH Nhà nước VN, việc sáp nhập Ngân hàng TMCP Đại Á và NH TMCP phát triển TP.HCM (HDBank) chính thức có hiệu lực kể từ ngày 20/12/2013. Theo đó, Công ty đang nắm giữ 11.501.684 CP tương ứng với tỷ lệ nắm giữ là 3,71% vốn điều lệ của Đại Á bank cũng sẽ chính thức chuyển thành cổ đông của NH HDBank với số lượng CP nắm giữ tương ứng. Theo NQ HĐQT số 05/2013/NQ-HĐQT ngày 16/12/2013, HĐQT thông qua kế hoạch chuyển nhượng 11.501.684 CP NH TMCP Đại Á, đồng thời ủy quyền cho Tổng Công ty Tín Nghĩa thực hiện kế hoạch chuyển nhượng trên.

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền giữa CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa và Tổng Công ty Tín Nghĩa trong việc tìm kiếm đối tác, tham gia thương lượng, đàm phán, ký kết thỏa thuận hoặc xúc tiến các thủ tục pháp lý cần thiết để chuyển nhượng 11.501.684 CP Ngân hàng TMCP Đại Á (nay là HD Bank) do TIP đang sở hữu. Tổng Công ty Tín Nghĩa đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số cổ phần trên cho CTCP Sovico với mức giá là 12.000 VND/CP. Tính đến thời điểm 31/12/2015, việc chuyển nhượng này đã hoàn tất. Công ty đã ghi nhận giảm vốn đầu tư và phải thu 46,387 tỷ đồng từ Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH.

Về cơ sở thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty chuyển đổi hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần từ ngày 08/01/2008 từ doanh nghiệp nhà nước. Giá trị lợi thế kinh doanh phát sinh do định giá theo phương pháp tài sản khi cổ phần hóa doanh nghiệp là 7.620.652.980 VND. Công ty đã thực hiện phân bổ vào chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2008, năm 2009 và năm 2010 theo hướng dẫn tại điểm 2.13 Mục IV Phần C Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 1560/BTC-TCT ngày 29/01/2011 của Bộ Tài Chính hướng dẫn phân bổ lợi thế kinh doanh, các khoản chi phí đã phân bổ nêu trên đã được Cục thuế Tỉnh Đồng Nai loại ra khỏi chi phí hợp lý, hợp lệ khi kiểm tra quyết toán thuế.

Ngày 20/08/2012, Bộ Tài Chính đã ban hành thông tư số 138/2012/TT-BTC hướng dẫn phân bổ giá trị lợi thế kinh doanh đối với Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước. Căn cứ trên hướng dẫn của Thông tư này, giá trị lợi thế kinh doanh nêu trên là khoản chi phí hợp lý, hợp lệ khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN. Để đảm bảo tính thận trọng, Công ty đã gửi Công văn số 184/CV.CT ngày 14/08/2014 đến Cục Thuế Tỉnh Đồng Nai về tính hợp lệ của việc kê khai bổ sung khoản chi phí trên và quyết toán thuế năm 2012 và năm 2013 nhưng đến nay vẫn chưa nhận được văn bản trả lời. Công ty đã chủ động kê khai điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế năm 2013 là 5.080.435.320 VND, điều này dẫn tới chi tiêu thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013 giảm 1.270.108.030 VND. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế theo kê khai điều chỉnh quyết toán thuế năm 2013 của Công ty có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Về thông tin quyết toán thuế

Ngày 23/07/2014, Cục thuế Tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 547/QĐ-CT về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế qua kiểm tra việc chấp hành pháp luật về thuế (thời kì kiểm

tra: 2010-2011). Theo đó, số thuế Công ty sẽ phải kê khai và nộp bổ sung trong năm 2014 là 840.483.643 đồng, trong đó có 141.028.451 đồng là tiền thuế GTGT phải nộp bổ sung và 699.455.198 đồng tiền phạt kê khai chậm nộp. Ngày 28/07/2014, Công ty đã gửi Công văn số 266/CV.CT kiến nghị Cục thuế Tỉnh Đồng Nai tạm thời chưa truy thu do các vấn đề này có liên quan đến các nội dung mà Cục thuế Tỉnh Đồng Nai chờ văn bản hướng dẫn trả lời từ Tổng Cục Thuế. Ngày 22/10/2015, Cục thuế tỉnh Đồng Nai đã ban hành quyết định số 929/QĐ-CT điều chỉnh quyết định số 547/QĐ-CT ngày 23/7/2014 về việc điều chỉnh số thuế Công ty còn phải nộp là 589.011.836 đồng.

Hiện nay công ty vẫn đang tiếp tục kiến nghị Cục Thuế tỉnh Đồng Nai xem xét về số thuế còn phải nộp như trên và sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ khi có văn bản hướng dẫn từ Cục thuế tỉnh Đồng Nai

Về thông tin miễn tiền thuê đất KCN Tam Phước

Theo quyết định số 19/QĐ-CT ngày 03/02/2015 của Cục Thuế Tỉnh Đồng Nai về việc miễn tiền thuê đất phải nộp cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, đối với hợp đồng thuê đất số 22/HĐTĐ ngày 04/03/2014, số tiền thuê đất được miễn là 6.534.411.150 đồng. Số tiền thuê đất Công ty được miễn tương ứng với số tiền thuê đất và thuê hạ tầng của 03 Công ty được miễn do bị thiệt hại theo các Quyết định của UBND tỉnh Đồng Nai, gồm:

- Công ty TNHH Timber Industries, được miễn: 3.106.407.564 đồng, theo Quyết định số 4103/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Công ty TNHH Gỗ Lee Fu (Việt Nam), được miễn: 2.271.186.529 đồng, theo Quyết định số 4101/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Công ty CP Johnson Wood, được miễn: 1.156.817.057 đồng, theo Quyết định số 4087/QĐĐC-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai;
- Căn cứ theo Quyết định nêu trên, Công ty có trách nhiệm kê khai số tiền thuê đất được miễn, giảm trên theo quy định và khấu trừ tiền thuê đất và thuê hạ tầng năm 2014 cho 03 doanh nghiệp trên (không thu tiền thuê đất, thuê hạ tầng năm 2014 của các doanh nghiệp theo số tiền như trên).

Tuy nhiên, Công ty đã xuất hóa đơn GTGT, ghi nhận doanh thu, thu tiền và kê khai nộp thuế đối với tiền thuê đất và thuê hạ tầng năm 2014 của 03 doanh nghiệp nêu trên trong năm tài chính 2014. Công ty đã gửi Công văn số 186/CVCT ngày 24/06/2015 đề nghị Cục Thuế tỉnh Đồng Nai hướng dẫn thực hiện việc miễn giảm số tiền thuê đất và thuê hạ tầng theo Quyết định số 19/QĐ-CT ngày 03/02/2015. Căn cứ công văn số 5443/CT-CTHT của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai ngày 12/08/2015, Công ty đã thực hiện điều chỉnh thanh toán các khoản tiền thuê đất năm 2014 của 3 doanh nghiệp trên vào khoản phải trả, đồng thời số tiền này được Cục Thuế tỉnh Đồng Nai miễn giảm vào tiền thuê đất hàng năm của CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa.

Về thông tin chi trả cổ tức năm 2015

Ngày 11/12/2015, HĐQT Công ty đã có nghị quyết số 05/2015/NQ-HĐQT về việc tạm ứng đợt 1 của năm 2015 với tỷ lệ 10%. Theo đó, ngày 28/12/2015, Công ty đã có Thông báo gửi Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam về ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền trả cổ tức bằng cổ phiếu.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **Loại chứng khoán:** cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/ cổ phiếu
3. **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 26.003.143 cổ phiếu
4. **Số lượng cổ phiếu, trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.**

Cổ đông sáng lập: không có.

Cổ đông đặc biệt: Cổ đông là thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và cam kết của cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của công ty cam kết hạn chế chuyển nhượng 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời hạn 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số lượng này trong 6 tháng tiếp theo.

Đơn vị tính: cổ phần

Cổ đông	Sở hữu	Đại diện sở hữu	Tổng cộng
HĐQT	312.000	0	312.000
Cao Ngọc Đức	75.000	0	75.000
Nguyễn Văn Liễu	36.000	0	36.000
Nguyễn Hiếu Lộc	36.000	0	36.000
Đỗ Thu Hà	165.000	0	165.000
Ban giám đốc	396.157	0	396.157
Nguyễn Hiếu Lộc	36.000	0	36.000
Đỗ Hoài Thu	360.157	0	360.157
Ban kiểm soát	2.250	0	2.250
Phạm Hoa Cường	2.250	0	2.250
Kế toán trưởng	0	0	0
Cổ đông lớn là người có liên quan	14.754.000	0	14.754.000
Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH	14.754.000	0	14.754.000

5. Xếp hạng tín nhiệm

Chưa có.

6. Phương pháp tính giá

Giá niêm yết dự kiến được tính theo giá trung bình (có tính đến trọng số) của 3 phương pháp:

- » Phương pháp xác định giá trị sổ sách (*gọi tắt là phương pháp BV*);
- » Phương pháp so sánh chỉ số giá cổ phiếu/thu nhập mỗi cổ phần P/E (*gọi tắt là phương pháp so sánh P/E*);
- » Phương pháp so sánh chỉ số giá cổ phiếu trên/ giá trị sổ sách mỗi cổ phần P/BV (*gọi tắt là phương pháp P/BV*).

Phương pháp BV

Phương pháp này dựa trên các số liệu báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Giá trị sổ sách được xác định bởi công thức sau:

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2015 : 413.314.792.306 đồng
- Tài sản vô hình: 0 đồng
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ(*): 17.881.617 cổ phiếu

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phiếu(BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân}} = \frac{413.314.792.306 - 0}{17.881.617} = 23.114 \text{ đồng/ CP}$$

(*). Ngày 09/12/2015, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam đã có thông báo về việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ 01 số 04/2011/GCNCP-VSD-1 ngày 09/12/2015 do đăng ký chứng khoán bổ sung cho CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa. Do đó số lượng cổ phiếu đang lưu hành của công ty sẽ chính thức thay đổi kể từ thời gian này. Số lượng cổ phiếu bình quân trong kỳ được tính bình quân theo trọng số là số ngày lưu hành của cổ phiếu.

Phương pháp P/E

Phương pháp này dựa trên thu nhập 04 quý gần nhất của Công ty (EPS) và hệ số giá trên thu nhập (P/E) bình quân của các công ty cùng ngành đang niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Phương pháp P/BV

Phương pháp này dựa trên giá trị sổ sách ngày 31/12/2015 (BV) của Công ty và hệ số giá (P/BV) trên giá trị sổ sách bình quân của các công ty cùng đang niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Mã CK	Tên Công ty	Sàn giao dịch	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Giá thị trường (31/12/2015)	EPS (31/12/2015) (đồng)	BV (31/12/2015) (đồng)	P/E	P/BV
UIC	CTCP Đầu tư và phát triển nhà và Đô thị IDICO	HSX	80.000	20.700	3.315	24.214	6,24	0,85
SZL	CTCP Sonadezi Long Thành	HSX	200.000	20.800	2.519	23.592	8,26	0,88
LHG	CTCP Long Hậu	HSX	260.826,27	17.200	2.659	26.274	6,47	0,65
D2D	CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	HSX	107.000	32.500	3.580	36.926	9,08	0,88
	Bình quân						7,51	0,82

» Tính theo phương pháp P/E

$$P = P/E \text{ bình quân} \times \text{EPS (4 quý gần nhất)} = 7,51 \times 3.990 = 29.976 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

» Tính theo phương pháp P/BV

$$P = P/B \text{ bình quân} \times \text{BV} = 0,82 \times 3.990 = 18.903 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

Tính giá bình quân

STT	Phương pháp	Giá	Trọng số	Giá theo trọng số
1	Theo BV	23.114	1/3	7.705
2	Theo P/BV	18.903	1/3	6.301
3	Theo P/E	29.976	1/3	9.992
4	Giá bình quân		1	23.998

Trên cơ sở kết hợp các phương pháp tính giá, giá cổ phiếu bình quân của Công ty là **23.998** đồng/ cổ phiếu.

Dựa vào các phương pháp tính giá, tình hình thực tế và tham khảo mức giá giao dịch tại thị trường OTC, Hội đồng quản trị Công ty sẽ có văn bản chính thức xác định mức giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa phù hợp với quy định tại thời điểm niêm yết.

7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Theo Điều 1 Khoản 2 của Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau: (i) không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác), (ii) trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì theo điều ước quốc tế, (iii) nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó, (iv) nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%, (v) công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác. Nghị định 60 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/09/2015.

Hiện nay một số ngành nghề kinh doanh của công ty là ngành nghề có điều kiện nhưng không thuộc trường hợp hạn chế tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài. Hiện nay các văn bản pháp luật đang trong quá trình điều chỉnh và hoàn thiện, đồng thời, với định hướng phát triển hiện tại, Công ty định hướng sẽ áp dụng tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định của pháp luật và sẽ trình Đại hội đồng cổ đông gần nhất thông qua vấn đề này.

8. Các loại thuế có liên quan

8.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Năm 2015, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ở mức 22% theo quy định tại nghị định 218/2013/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Cũng theo quy định này, vào ngày 01/01/2016, thuế thu nhập doanh nghiệp giảm về mức 20%.

8.2 Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Công ty nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế GTGT như sau:

- » Cung cấp nước sạch: 5%
- » Các hoạt động khác: 10%

8.3 Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân,... Công ty thực hiện theo các quy định hiện hành tại Việt Nam.

Quyết toán thuế sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác

nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

8.4 Thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán

Đối với nhà đầu tư cá nhân

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009 thì Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- » *Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.*
- » *Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:*
 - Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
 - Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Kỳ tính thuế:

- » Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- » Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Đối với nhà đầu tư tổ chức

Nhà đầu tư tổ chức thực hiện nộp thuế thu nhập từ đầu tư vốn, chuyển nhượng vốn theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 03 thông qua ngày 03/06/2008 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2009. Theo đó, nhà đầu tư tổ chức phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- *Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu*

- *Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư*

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Địa chỉ : Tầng 2 – 71 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (04) 3773 7070 **Fax:** (04) 3773 9058

CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : Tầng 3, Tòa nhà Bến Thành Times Square, 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

Điện thoại : (08) 6290 8686 **Fax:** (08) 6291 0560

Website : www.fpts.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC - CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : Số 17 Sông Thương, Phường 2, Quận Tân Bình

Điện thoại : (08) 3848 5983 **Fax:** (08) 3547 1838

Website : www.aasc.com.vn

VII. PHỤ LỤC

1. Phụ lục I

Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu và 06 lần thay đổi.

2. Phụ lục II

Bản sao Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.




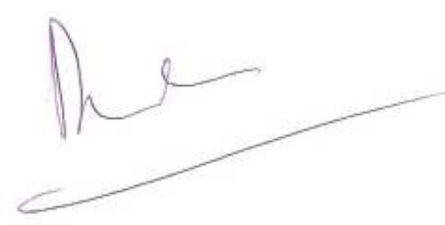



3. Phụ lục III

Bản sao Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2013 và 2014; Bản sao Báo cáo tài chính công ty mẹ đã kiểm toán năm 2013 và 2014; Bản sao Báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất quý IV năm 2015.

4. Các phụ lục khác (nếu có)

Người chịu trách nhiệm nội dung BCB

Biên Hòa, ngày 25 tháng 02 năm 2016

TỔ CHỨC NIÊM YẾT	
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA	
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ   CAO NGỌC ĐỨC	GIÁM ĐỐC  NGUYỄN HIẾU LỘC
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT  ĐẶNG NGỌC GIÀU	KẾ TOÁN TRƯỞNG  NGUYỄN QUỐC HÙNG
TỔ CHỨC TƯ VẤN	
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT - CHI NHÁNH TP. HCM	
GIÁM ĐỐC   NGUYỄN VĂN TRUNG	