

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



**BẢN CÁO BẠCH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN**  
**KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

(Giấy chứng nhận ĐKDN 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 07 ngày 05 tháng 08 năm 2019)

**CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số: 72 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31 tháng 03 năm 2022)

**TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY .../.../2022 TẠI:**

**1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

Trụ sở chính : Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại : 0251 3 512 063

Fax: 0251 3 512 479

Website : [www.tinnghiaip.com.vn](http://www.tinnghiaip.com.vn)

**2. TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : Lầu 1 và Lầu 7, tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028 3820 8116

Fax: 028 3820 8116

Website : [www.vcbs.com.vn](http://www.vcbs.com.vn)

**Phụ trách công bố thông tin:**

Họ tên: Nguyễn Quốc Hùng

Chức vụ: Phó Giám đốc

Số điện thoại: 0251 3512 063 (116)

# CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

(Giấy chứng nhận ĐKDN 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 07 ngày 05 tháng 08 năm 2019)



## CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

<b>Tên cổ phiếu</b>	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
<b>Loại cổ phiếu</b>	:	Cổ phiếu phổ thông
<b>Mệnh giá cổ phiếu</b>	:	10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Giá chào bán</b>	:	25.000 đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng cổ phiếu chào bán</b>	:	39.004.714 cổ phiếu
<b>Tổng giá trị cổ phiếu chào bán (theo mệnh giá)</b>	:	390.047.140.000 đồng

### TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Trụ sở chính : Tầng 2 và 3, Tòa nhà số 72 Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại : 024 3928 8080

Fax: 024 3928 9888

Website : [www.bvsc.com.vn](http://www.bvsc.com.vn)

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Trụ sở chính : Tầng 3, tòa nhà Galaxy 9, số 9 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028 3848 5983

Fax: 028 3547 1838

Website : [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM

Địa chỉ : Lầu 1 và Lầu 7, tòa nhà Green Star, số 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : 028 3820 8116

Fax: 028 3820 8116

Website : [www.vCBS.com.vn](http://www.vCBS.com.vn)

# MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....	6
<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b> .....	6
1. Tổ chức phát hành .....	6
2. Tổ chức bảo lãnh phát hành.....	6
3. Tổ chức tư vấn.....	6
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b> .....	7
1. Rủi ro về kinh tế .....	7
2. Rủi ro về luật pháp .....	11
3. Rủi ro đặc thù .....	11
4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	16
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu.....	18
6. Rủi ro quản trị Công ty .....	20
7. Rủi ro khác .....	20
<b>III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH</b> .....	23
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành .....	23
2. Quá trình hình thành, phát triển.....	24
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành.....	24
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành.....	26
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	28
6. Thông tin về quá trình tăng/giảm vốn điều lệ.....	31
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	33
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành .....	33
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài .....	34
10. Hoạt động kinh doanh .....	36
11. Chính sách đối với người lao động.....	74
12. Chính sách cổ tức .....	77
13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	77
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	77

15.	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	77
16.	Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	78
<b>IV.</b>	<b>KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH</b> .....	<b>78</b>
1.	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	78
2.	Tình hình tài chính.....	80
3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành.....	89
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức .....	91
<b>V.</b>	<b>THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, GIÁM ĐỐC, PHÓ GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG</b> .....	<b>92</b>
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập.....	92
2.	Thông tin về cổ đông lớn.....	92
3.	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng.....	94
<b>VI.</b>	<b>THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN</b> .....	<b>129</b>
1.	Loại cổ phiếu .....	129
2.	Mệnh giá cổ phiếu .....	129
3.	Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	130
4.	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	130
5.	Giá chào bán dự kiến .....	130
6.	Phương pháp tính giá.....	130
7.	Phương thức phân phối.....	131
8.	Đăng ký mua cổ phiếu .....	132
9.	Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	134
10.	Phương thức thực hiện quyền.....	136
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu .....	136
12.	Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu .....	136
13.	Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của TIP .....	136
14.	Hủy bỏ đợt chào bán.....	136
15.	Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài .....	136

16.	Các loại thuế có liên quan.....	137
17.	Thông tin về các cam kết.....	138
18.	Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	138
<b>VII.</b>	<b>MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>	<b>138</b>
<b>VIII.</b>	<b>KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>141</b>
1.	Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán .....	141
2.	Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn .....	142
<b>IX.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>143</b>
1.	Tổ chức bảo lãnh phát hành.....	144
2.	Tổ chức tư vấn.....	144
3.	Tổ chức kiểm toán .....	144
<b>X.</b>	<b>CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....</b>	<b>144</b>
<b>XI.</b>	<b>NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC, GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH HOẶC KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH.....</b>	<b>145</b>
<b>XII.</b>	<b>PHỤ LỤC .....</b>	<b>146</b>

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

#### 1. Tổ chức phát hành

Bà: Đặng Thị Thanh Hà Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông: Nguyễn Hiếu Lộc Chức vụ: Giám đốc

Bà: Nguyễn Thị Ly Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

#### 2. Tổ chức bảo lãnh phát hành

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Ông: Nhữ Đình Hòa Chức vụ: Tổng Giám đốc

Theo GPHKD số 01/GPHĐKD do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 16/11/1999, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt được phép thực hiện các nghiệp vụ Môi giới, Tự doanh, Bảo lãnh phát hành, Quản lý danh mục đầu tư, Tư vấn đầu tư chứng khoán với mức vốn điều lệ tại thời điểm hiện tại là 722,3 tỷ đồng./.

#### 3. Tổ chức tư vấn

Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM

Ông: Trần Quốc Việt Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh

*(Theo giấy ủy quyền số 31/2020/UQ-VCBS-KSNB ngày 09/07/2020 của Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam)*

Theo GPHKD số 09/GPHĐKD ngày 24/04/2002 và GPĐC số 63/GPĐC – UBCK ngày 29/12/2017. Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam được phép thực hiện các nghiệp vụ Môi giới, Tự doanh, Bảo lãnh phát hành, Quản lý danh mục đầu tư, Tư vấn đầu tư chứng khoán với mức vốn điều lệ tại thời điểm hiện tại là 1.000 tỷ đồng./.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt và Công ty TNHH Chứng khoán ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ bảo lãnh phát hành cổ phiếu số 178/2021/BVSC-TIP/TV-BLPH và Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn chào bán cổ phiếu ra công chúng số 08/2021/VCBS-TVTCNDN.HCM ngày 10 tháng 08 năm 2021 với Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa cung cấp.

## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động của các yếu tố vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ lạm phát, lãi suất. Các yếu tố này có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Do tác động của các yếu tố kinh tế vĩ mô đến hoạt động của doanh nghiệp rất nhanh và mạnh nên việc phân tích môi trường vĩ mô của nền kinh tế nhằm mục đích dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược phát triển và đảm bảo vận hành mô hình kinh doanh của Công ty là rất cần thiết.

#### 1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Theo Tổng cục Thống kê, GDP năm 2021 tăng 2,58% (quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73%; quý III giảm 6,02%; quý IV tăng 5,22%) so với năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23%.

Trong khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, năng suất của phần lớn cây trồng đạt khá so với năm trước, chăn nuôi tăng trưởng ổn định, kim ngạch xuất khẩu một số nông sản năm 2021 tăng cao góp phần duy trì nhịp tăng trưởng của cả khu vực. Ngành nông nghiệp tăng 3,18%, đóng góp 0,29 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; ngành lâm nghiệp tăng 3,88%, đóng góp 0,02 điểm phần trăm; ngành thủy sản tăng 1,73%, đóng góp 0,05 điểm phần trăm.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 6,37%, đóng góp 1,61 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Ngành sản xuất và phân phối điện tăng 5,24%, đóng góp 0,19 điểm phần trăm. Ngành khai khoáng giảm 6,21%, làm giảm 0,23 điểm phần trăm do sản lượng dầu mỏ thô khai thác giảm 5,7% và khí đốt thiên nhiên dạng khí giảm 19,4%. Ngành xây dựng tăng 0,63%, đóng góp 0,05 điểm phần trăm.

Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp từ cuối tháng 4/2021 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động thương mại và dịch vụ. Tăng trưởng âm của một số ngành dịch vụ chiếm tỷ trọng lớn đã làm giảm mức tăng chung của khu vực dịch vụ và toàn bộ nền kinh tế. Ngành bán buôn, bán lẻ giảm 0,21% so với năm trước, làm giảm 0,02 điểm phần trăm trong tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; ngành vận tải kho bãi giảm 5,02%, làm giảm 0,3 điểm phần trăm; ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống giảm mạnh 20,81%, làm giảm 0,51 điểm phần trăm. Ngành y tế và hoạt động trợ giúp xã hội đạt tốc độ tăng cao nhất trong khu vực dịch vụ với mức tăng 42,75%, đóng góp 0,55 điểm phần trăm; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 9,42%, đóng góp 0,52 điểm phần trăm; ngành thông tin và truyền thông tăng 5,97%, đóng góp 0,36 điểm phần trăm.

Về cơ cấu nền kinh tế năm 2021, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 12,36%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,86%; khu vực dịch vụ chiếm 40,95%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,83%.

Về sử dụng GDP năm 2021, tiêu dùng cuối cùng tăng 2,09% so với năm 2020; tích lũy tài sản tăng 3,96%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 14,01%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 16,16%.

Năng suất lao động của toàn nền kinh tế theo giá hiện hành năm 2021 ước tính đạt 171,3 triệu đồng/lao động (tương đương 7.398 USD/lao động, tăng 538 USD so với năm 2020). Theo giá so sánh, năng suất lao động năm 2021 tăng 4,71% do trình độ của người lao động được cải thiện (tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng, chứng chỉ năm 2021 đạt 26,1%, cao hơn mức 25,3% của năm 2020).

Dự báo cho năm 2022 VCBS dự báo tốc độ tăng trưởng GDP đạt 6,8%-7,2% với các cơ sở: (1) tăng trưởng chi tiêu công có thể tác động tích cực đến tiêu dùng và đầu tư tư nhân, tạo sự hỗ trợ cho việc lượng cầu tiêu dùng phục hồi; (2) gói kích thích kinh tế với quy mô hợp lý hướng vào đúng các lĩnh vực và trước Tết Nguyên đán sẽ giúp Việt Nam theo kịp tốc độ hồi phục của kinh tế thế giới (rủi ro có thể xảy ra khi tốc độ hồi phục kinh tế toàn cầu bị chậm lại, kéo giảm tốc độ tăng trưởng xuất khẩu của Việt Nam); (3) kỳ vọng điểm sáng về chính sách tiền tệ và sự kết hợp hài hòa với chính sách tài khóa sẽ tiếp tục được duy trì trong năm 2022; (4) tỷ lệ bao phủ vaccine tiếp tục cải thiện nhằm đáp ứng các yêu cầu để mở cửa các đường bay quốc tế, tạo điều kiện phục hồi các ngành dịch vụ, du lịch, lưu trú... cũng như tạo điều kiện thu hút dòng vốn FDI trong năm 2022.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô quan trọng có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ phát triển của ngành đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Do đó trước bất kỳ những biến động của nền kinh tế, Công ty luôn xem xét một cách thận trọng trong việc xây dựng chiến lược phát triển trên cơ sở tận dụng lợi ích từ các chính sách ban hành, nhằm đảm bảo mục tiêu doanh thu và lợi nhuận Công ty đề ra. Thông qua đó, Công ty quản trị rủi ro để hạn chế việc đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm qua luôn bám sát nhu cầu thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

## **1.2. Lạm phát**

Lạm phát là yếu tố vĩ mô có thể tác động đến mọi chủ thể trong nền kinh tế, ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Lạm phát tăng cao sẽ khiến giá nguyên vật liệu đầu vào và đầu ra biến động không ngừng, ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động tài chính của doanh nghiệp. Ngược lại, lạm phát quá thấp kéo dài cộng thêm sự thâm hụt ngân sách liên tiếp có thể làm cho nền kinh tế phục hồi chậm, thậm chí dễ dẫn đến trì trệ, tiêu thụ sản phẩm gặp khó khăn rất dễ đến suy thoái kinh tế.

Theo số liệu từ Tổng Cục Thống Kê, lạm phát cơ bản tháng 12/2021 tăng 0,16% so với tháng trước, tăng 0,67% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2021 tăng 0,81% so với bình quân năm 2020.

Giá xăng dầu, giá gas trong tháng giảm theo giá nhiên liệu thế giới; dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp trên phạm vi cả nước; học phí học kỳ I năm học 2021-2022 tiếp tục được miễn, giảm tại một số địa phương là các nguyên nhân chính làm chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2021 giảm 0,18% so với tháng trước và tăng 1,81% so với tháng 12/2020. Bình quân năm 2021, CPI tăng 1,84% so với năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016.

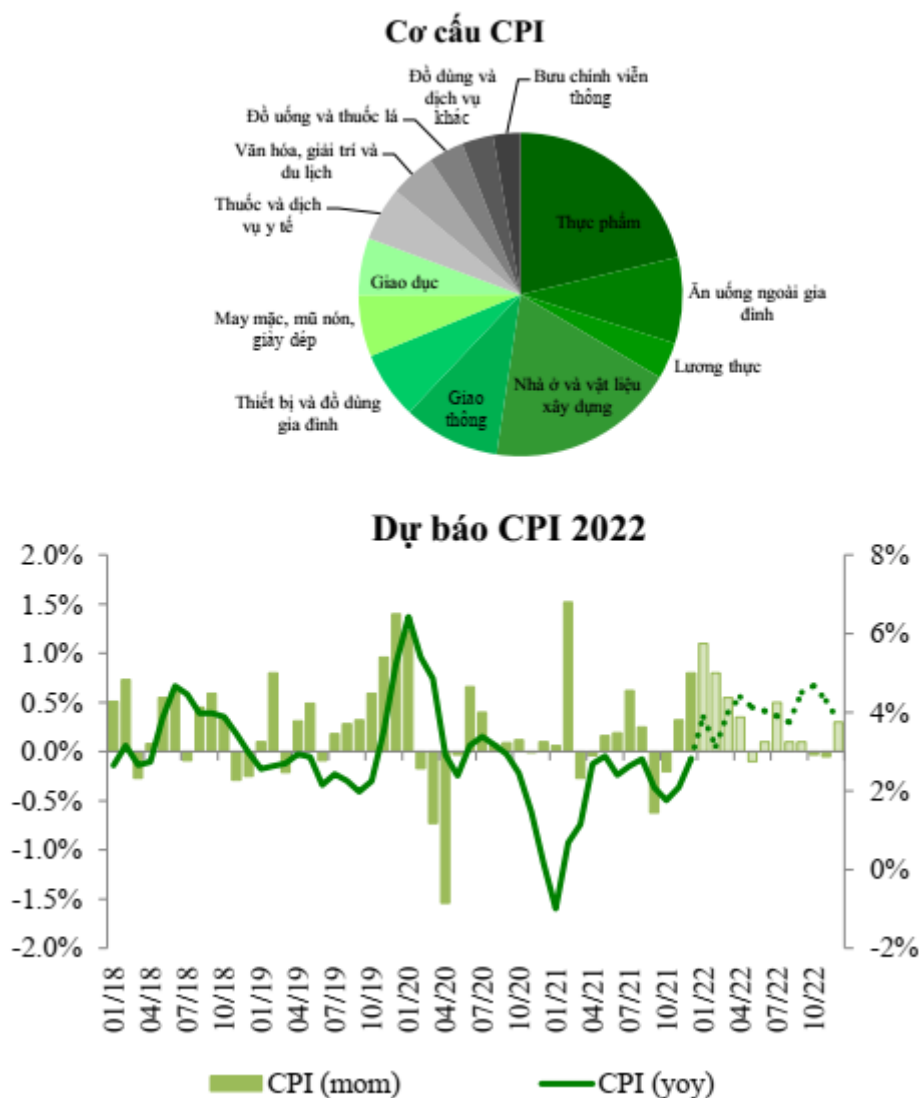
Theo đánh giá của VCBS, lạm phát cả năm 2022 sẽ tăng từ 4% đến 4,5%. Trong năm 2022 các



công cụ điều hành sẽ tiếp tục được Chính phủ sử dụng nhằm quyết tâm ổn định mặt bằng giá: (1) điều chỉnh thời điểm tăng lương cơ bản thay vì tháng 7/2022; (2) chủ động kiểm soát nguồn cung lương thực thực phẩm cũng như hàng hóa tiêu dùng (3) kiểm soát giá cả các hàng hóa dịch vụ công, điện, nước, y tế trong khả năng điều hành của Chính phủ; (4) chính sách tiền tệ, chính sách tài khóa điều hành linh hoạt, định hướng nhất quán.

Tuy nhiên vẫn tồn tại những yếu tố gây áp lực tăng đến CPI 2022 như: (i) lượng cầu tiêu dùng phục hồi sau dịch; (ii) giá nguyên liệu đầu vào tăng, đặc biệt là nguyên vật liệu nhập khẩu; (iii) nhu cầu y tế tăng do phục vụ nhu cầu chữa trị và công tác y tế dự phòng.

**Biểu 1: Dự báo CPI 2022**



Nguồn: CEIC, GSO, VCBS tổng hợp

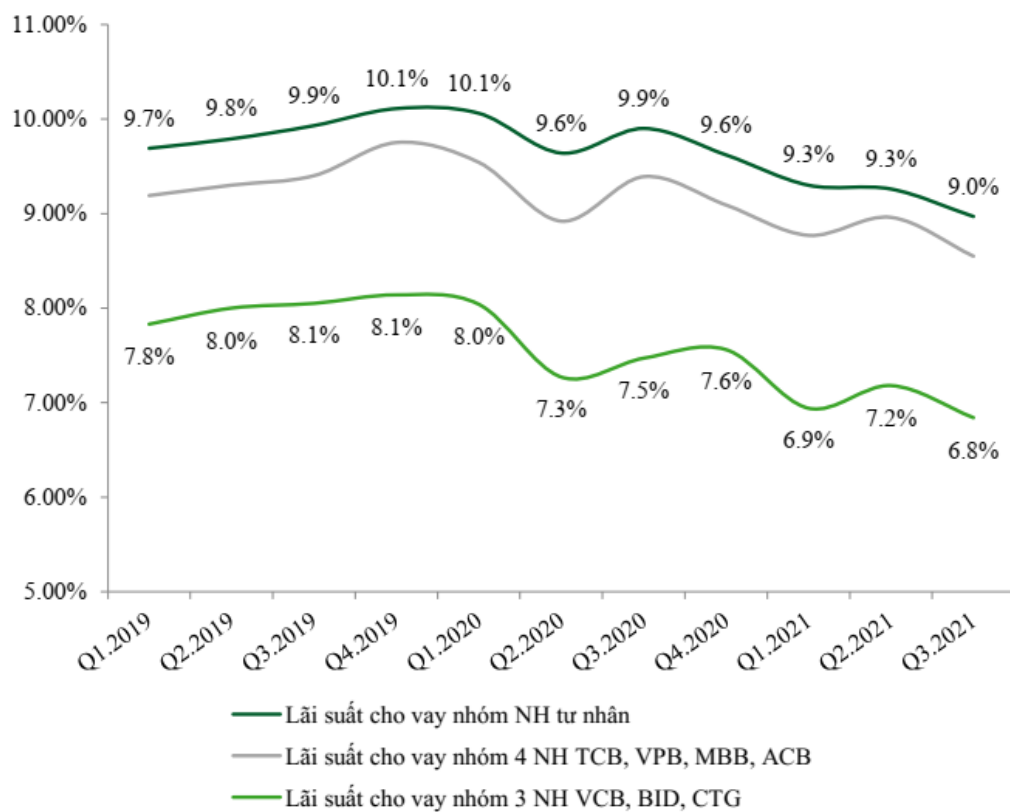
Để giảm thiểu rủi ro lạm phát đối với hoạt động của Công ty, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên cập nhật, tìm kiếm các nguồn cung ổn định, chủ động dự báo sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, tăng cường công tác kiểm soát định mức chi phí và quản lý biến động giá cả đầu vào, đồng thời điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thị trường và có tính cạnh tranh.

### 1.3. Lãi suất

Bên cạnh lạm phát, lãi suất có ý nghĩa quan trọng tác động đến tăng trưởng kinh tế mà Công ty phải luôn theo dõi và cập nhật thường xuyên để hoạch định chiến lược đầu tư phù hợp. Đa số doanh nghiệp đều sử dụng vốn vay từ ngân hàng để bổ sung cho hoạt động kinh doanh. Lãi suất cho vay hình thành nên chi phí vốn và là chi phí đầu vào của quá trình sản xuất kinh doanh nên ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Từ năm 2020, với mục tiêu hỗ trợ nền kinh tế trong giai đoạn khủng hoảng vì dịch bệnh COVID-19, mặt bằng lãi suất, cả lãi suất huy động và lãi suất cho vay đã có những điều chỉnh giảm theo định hướng của Ngân hàng Nhà nước, đảm bảo ổn định hoạt động của các thị trường tiền tệ, ngoại hối.

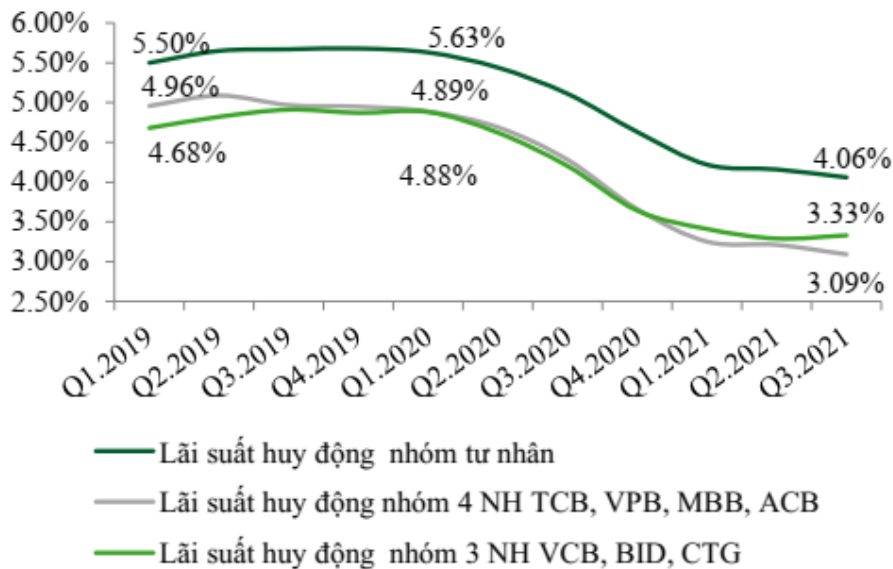
**Biểu 2: Biến động lãi suất cho vay giai đoạn 2019-2021**



*Nguồn: NHNN, NHTM, VCBS tổng hợp*

So với thời điểm trước dịch, lãi suất cho vay bình quân cuối năm 2021 đã ghi nhận mức giảm khoảng 1%/năm. Lãi suất tiền gửi được điều chỉnh mức giảm khoảng 1,5%/năm so với trước dịch. Đến thời điểm báo cáo, lãi suất cho vay VND của các ngân hàng thương mại nhà nước được duy trì ở mức 5-6%/năm cho các khoản vay ngắn hạn và 7-9%/năm cho các khoản vay dài hạn (áp dụng cho tối đa 12 tháng đầu). Đối với một số ngành, lĩnh vực ưu tiên, lãi vay ngắn hạn chỉ quanh mức 4,5%/năm. Song song với việc điều chỉnh giá lãi suất cho vay, lãi suất huy động vốn của các ngân hàng này cũng được điều chỉnh giảm theo chính sách điều hành của Ngân hàng nhà nước. Cụ thể lãi suất huy động VND phổ biến ở mức 0.1-0.2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng, 3,7-4,1%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng, 4,4-6,4% đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng, 6%-7%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 12 tháng trở lên.

**Biểu 3: biến động lãi suất tiền gửi giai đoạn 2019-2021**



Nhìn chung, lãi suất năm 2022 được dự báo sẽ tiếp tục duy trì ở mức thấp theo như chủ trương của Ngân hàng Nhà nước (NHNN), qua đó hỗ trợ tích cực cho các hoạt động sản xuất kinh doanh nhưng vẫn đảm bảo ổn định hoạt động của các thị trường tiền tệ, ngoại hối. Ngân hàng Nhà nước đã duy trì ổn định mức lãi suất điều hành và trần lãi suất huy động bằng VND, kết hợp với chính sách điều chỉnh giảm trần lãi suất huy động USD, đảm bảo duy trì khoảng chênh lệch hợp lý giữa lãi suất VND và lãi suất USD.

Hiện nay hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, ngoài việc dựa trên nguồn vốn tự có, Công ty còn sử dụng nguồn vốn vay từ ngân hàng để mở rộng quy mô hoạt động. Do đó biến động về lãi suất sẽ tác động trực tiếp lên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm tiếp theo nếu Công ty lên kế hoạch mở rộng đầu tư nhiều dự án lớn sắp tới. Để hạn chế tác động rủi ro lãi suất, trong thời gian tới Công ty sẽ tối ưu hóa chi phí lãi vay thông qua cấu trúc lại các khoản nợ của các tổ chức tín dụng và nâng cao năng lực tài chính bằng nguồn vốn chủ sở hữu thông qua việc chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

## 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 Bảo vệ 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 19 năm hoạt động đã mang lại cho Công ty Cổ phần Phát triển 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 đặc thù

### **3.1. Rủi ro cạnh tranh**

#### **3.1.1. Tình hình điều chỉnh quy hoạch KCN**

Trong 9 tháng đầu năm 2021, cả nước có 12 địa phương có sự điều chỉnh trong quy hoạch phát triển các KCN đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận và 01 địa phương có sự điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng KKT dẫn đến điều chỉnh quy hoạch các KCN nằm trong KKT là tỉnh Quảng Nam (KKT mở Chu Lai).

#### **3.1.2. Tình hình thành lập KCN**

Trong 9 tháng đầu năm 2021, đã có 41 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN mới/mở rộng/điều chỉnh đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư với tổng diện tích khoảng 7.670 ha (danh sách gửi kèm theo). Theo đó, tính đến cuối tháng 9/2021, trên phạm vi cả nước có 563 KCN nằm trong Quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam (tính cả KCN trong KKT ven biển, KKT cửa khẩu) với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 210,9 nghìn ha, chiếm khoảng 0,6% tổng diện tích đất tự nhiên của cả nước và 4,1% tổng diện tích đất phi nông nghiệp trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2016 - 2020.

Trong 563 KCN đã được quy hoạch phát triển, đã có 397 KCN đã được thành lập (bao gồm 352 KCN nằm ngoài các KKT, 37 KCN nằm trong các KKT ven biển, 08 KCN nằm trong các KKT cửa khẩu) với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 122,9 nghìn ha. Trong đó, diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 82,6 nghìn ha, chiếm khoảng 67,2% diện tích đất tự nhiên.

Trong 397 KCN đã được thành lập, có 291 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 87,1 nghìn ha, diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 58,7 nghìn ha và 106 KCN đang trong quá trình xây dựng với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 35,7 nghìn ha, diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 23,8 nghìn ha.

Tổng diện tích đất công nghiệp đã cho thuê của các KCN đạt khoảng 43,3 nghìn ha. Như vậy, trong 9 tháng đầu năm 2021 các KCN thuê trên cả nước đã cho thuê thêm khoảng 520 ha so với cuối năm 2020.

Tính đến cuối tháng 9/2021, tỷ lệ lấp đầy các KCN đã thành lập trên cả nước đạt khoảng 52,5%. Nếu tính riêng các KCN đã đi vào hoạt động thì tỷ lệ lấp đầy đạt khoảng 70,9%, xấp xỉ so với cuối năm 2020.

Về tình hình lao động, do tác động của dịch Covid-19, một số KCN tại các địa phương có dịch gặp nhiều khó khăn trong việc tổ chức sản xuất. Tuy nhiên, những khó khăn này chỉ mang tính tạm thời, tính về số lao động có hợp đồng lao động chính thức, các KCN trên địa bàn cả nước đã tạo việc làm cho khoảng 4,07 triệu lao động trực tiếp, tăng khoảng 90 nghìn lao động so với cuối năm 2020. Trong đó, có khoảng 456 nghìn lao động nước ngoài, chiếm 11,2% số lao động làm việc tại các KCN.

#### **3.1.3. Tình hình đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN**

Tính đến cuối tháng 9/2021, tổng vốn đầu tư đăng ký của các nhà đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng KCN đạt khoảng 5,1 tỷ USD đối với các khu công nghiệp do nhà đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng và 385,1 nghìn tỷ đồng đối với các khu công nghiệp do nhà đầu tư trong nước đầu tư xây dựng. Trong đó, vốn đầu tư đã thực hiện của các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng đạt khoảng 2,5 tỷ USD và 154 nghìn tỷ đồng.

## **3.2. Tình hình quy hoạch và phát triển các KKT ven biển**

Quy hoạch phát triển các KKT ven biển Việt Nam đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt bao gồm 19 KKT ven biển với tổng diện tích khoảng 871,5 nghìn ha, bao gồm 582,3 nghìn ha diện tích đất liền (chiếm khoảng 1,75% diện tích đất cả nước) và 289,2 nghìn ha diện tích mặt biển. Trong đó:

- 18 KKT được thành lập với tổng diện tích 857,6 nghìn ha (kể cả diện tích mặt biển) trong đó diện tích đất liền khoảng 568,4 nghìn ha (chiếm 1,68% tổng diện tích đất cả nước), trong đó khoảng 99,2 nghìn ha được quy hoạch để phát triển các khu chức năng (trong đó: khu phi thuế quan khoảng 8,6 nghìn ha, KCN trong KKT khoảng 39,8 nghìn ha; khu chức năng sản xuất thương mại, du lịch, dịch vụ khoảng 53,8 nghìn ha, trong đó có 60,4 nghìn ha đất đã được nhà đầu tư xây dựng hạ tầng, cơ sở sản xuất kinh doanh.
- 01 KKT chưa được thành lập là KKT Ninh Cơ, tỉnh Nam Định với diện tích quy hoạch 13.950 ha.

Tổng diện tích đất đã cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất trong KKT ven biển đạt trên 44,1 nghìn ha, chiếm khoảng 45% tổng diện tích đất dành cho sản xuất công nghiệp, du lịch, dịch vụ trong KKT ven biển.

## **3.3. Về công tác bảo vệ môi trường trong KCN, KKT**

Tính đến cuối tháng 9/2021, có 262/291 KCN đang hoạt động (đạt tỷ lệ 90%) có công trình xử lý nước thải tập trung đi vào hoạt động đạt tiêu chuẩn môi trường với tổng công suất tối đa đạt khoảng 1,24 triệu m<sup>3</sup> nước thải/ngày đêm.

Việc đăng ký nguồn thải nguy hại được nghiêm túc kiểm tra, đôn đốc tại các KCN. Chất thải rắn và chất thải nguy hại phát sinh được từng cơ sở trong KKT, KCN ký hợp đồng trực tiếp với đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý. Đa số các doanh nghiệp trong KCN đã có biện pháp phân loại và lưu giữ tạm thời trước khi thu gom đến nơi xử lý. Do vậy, về cơ bản, việc thu gom, xử lý chất thải rắn, chất thải nguy hại được đảm bảo.

Do quy mô và tính chất đặc thù của KKT, bao gồm nhiều khu chức năng như khu thương mại, khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị... do vậy, các khu kinh tế không có hệ thống XLNT chung cho toàn bộ KKT như mô hình đang áp dụng tại KCN hiện nay. Do vậy, đối với các dự án tập trung trong KCN thuộc KKT sẽ được xử lý nước thải thông qua hệ thống XLNT tập trung của KCN trong KKT.

## **3.4. Tình hình thu hút đầu tư vào các KCN, KKT**

### **3.4.1. Về đầu tư nước ngoài**

Ước tính trong 09 tháng đầu năm 2021, các KCN, KKT trên cả nước đã thu hút được khoảng 453 dự án đầu tư mới và 590 dự án tăng vốn đầu tư với số vốn đăng ký mới và tăng thêm đạt khoảng 10,2 tỷ USD (tăng 8,7% về số vốn đăng ký mới và tăng thêm so với cùng kỳ năm 2020).

Lũy kế đến cuối tháng 9/2021, các KCN, KKT trên cả nước có khoảng 10.975 dự án sản xuất kinh doanh còn hiệu lực của các nhà đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký đạt khoảng 230,1 tỷ USD. Trong đó, có khoảng 8.257 dự án đã đi vào hoạt động với tổng vốn đầu tư thực hiện đạt khoảng 160,2 tỷ USD, chiếm 69,6% vốn đầu tư đăng ký.

### **3.4.2. Về đầu tư trong nước**

Ước tính trong 09 tháng đầu năm 2021, các KCN, KKT trên cả nước đã thu hút được khoảng 435 dự án đầu tư mới và 160 dự án tăng vốn đầu tư với số vốn đăng ký mới và tăng thêm đạt khoảng 189,5 nghìn tỷ đồng (tăng 7,2% về số vốn đăng ký mới và tăng thêm so với cùng kỳ năm 2020).

Lũy kế đến cuối tháng 9/2021, các KCN, KKT trên cả nước có khoảng 9.900 dự án sản xuất kinh doanh còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký đạt khoảng 2,54 triệu tỷ đồng. Trong đó, có khoảng 7.043 dự án đã đi vào hoạt động với tổng vốn đầu tư thực hiện đạt khoảng 1,15 triệu tỷ đồng, chiếm khoảng 45,4% vốn đầu tư đăng ký.

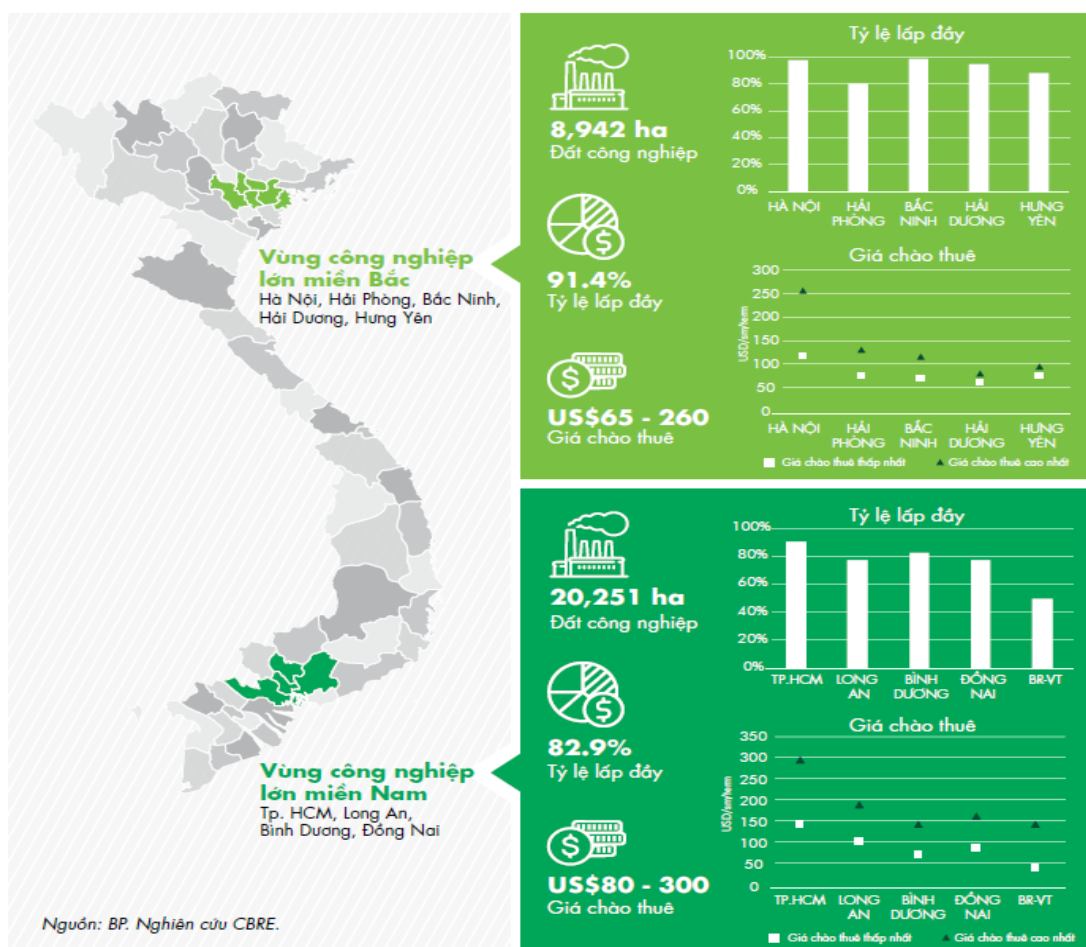
### 3.5. Tình hình sản xuất kinh doanh trong các KCN

Ước tính trong 9 tháng đầu năm 2021, các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh của các KCN, KKT như sau:

- Tổng doanh thu đạt khoảng 153 tỷ USD, tăng khoảng 3,4% so với cùng kỳ năm 2020.
- Kim ngạch xuất khẩu của các doanh nghiệp đạt khoảng 110,7 tỷ USD, tăng 2,9% so với cùng kỳ năm 2020.
- Đóng góp vào NSNN khoảng 102,9 nghìn tỷ đồng, tăng 2,5% so với cùng kỳ năm 2020.

Tuy nhiên, mức doanh thu, xuất khẩu đạt được mức tăng là nhờ mức tăng của các dự án của Tập đoàn Samsung tại Việt Nam. Tuy nhiên, do tác động của dịch bệnh Covid-19 dẫn đến nhiều dự án đầu tư sản xuất kinh doanh trong các KCN bị ảnh hưởng nghiêm trọng nên mức tăng này không đạt kỳ vọng.

**Biểu đồ 1: Tình hình phát triển các khu công nghiệp tại các Vùng công nghiệp lớn**



Tại vùng công nghiệp lớn miền Nam, các KCN tại 4 tỉnh TP.HCM, Bình Dương, Long An, Đồng Nai đang có tỷ lệ lấp đầy bình quân ở mức 82,9%, giá cho thuê thấp nhất từ 80 – 140USD/m<sup>2</sup> cho 1 chu kỳ thuê. Đồng Nai là một trong số ít địa phương đi đầu trong phát triển khu công nghiệp phía Nam với các chính sách hỗ trợ từ chính quyền địa phương

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 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

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, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã giảm thiểu được rủi ro này khá tốt.

### **3.6. Rủi ro do thay đổi chính sách quản lý về hoạt động đầu tư kinh doanh Khu công nghiệp**

Đây là rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh và phát triển Khu công nghiệp bao gồm rủi ro có thể xảy ra: Khó thành lập dự án mới; dự án bị thu hồi; dự án bị chuyển đổi mục đích sử dụng; thay đổi chính sách về ưu đãi cho các nhà đầu tư; các quy định ưu đãi không rõ ràng gây hiểu lầm giữa cơ quan chức năng và chủ đầu tư, thay đổi chính sách thuế, thay đổi chính sách về đóng tiền thuê đất hàng năm; thay đổi các quy định về giá đất đền bù, v...v...

Các KCN, KKT đã có những đóng góp tích cực, quan trọng vào quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa của Việt Nam, qua đó, góp phần quan trọng chuyển dịch cơ cấu kinh tế của đất nước theo hướng gia tăng tỷ trọng ngành công nghiệp, giá trị công nghệ, thu hút đầu tư trong nước và nước ngoài, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, giải quyết việc làm, phát triển đô thị, thúc đẩy liên kết ngành và liên kết vùng, bảo vệ môi trường sinh thái, mở rộng quan hệ đối ngoại... Vì vậy, việc phát triển các KCN, KKT là một trong những nội dung quan trọng trong chiến lược, định hướng thu hút đầu tư của Việt Nam - Khu vực động lực thúc đẩy thu hút đầu tư và phát triển kinh tế, xã hội của đất nước. Theo đó, trong thời gian qua, nhiều chính sách ưu đãi đầu tư vào KCN, KKT đã được ban hành như Luật Đầu tư 2020, Nghị định 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Cùng với đó là các ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp như các Nghị định số 218/2013/NĐ-CP 218/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Nghị định 91/2014/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung quy định về thuế; Quyết định 29/2021/QĐ-TTg quy định áp dụng ưu đãi đầu tư đặc biệt; Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp; Ưu đãi thuế nhập khẩu (Nghị định số 134/2016/NĐ-CP). Theo đó, các dự án đầu tư hạ tầng KCN và dự án đầu tư trong KCN, KKT được hưởng ưu đãi miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định. Dự án đầu tư hạ tầng KCN và dự án đầu tư sản xuất trong KKT được hưởng ưu đãi miễn thuế nhập khẩu đối với nguyên liệu, vật tư, linh kiện trong nước chưa sản xuất được nhập khẩu để sản xuất của dự án trong thời hạn 05 năm, kể từ ngày bắt đầu sản xuất.

Bên cạnh đó là các chính sách về ưu đãi đất đai (Nghị định số 135/2016/NĐ-CP); Hỗ trợ của nhà nước đối với đầu tư xây dựng hạ tầng KCN, KKT, bao gồm ưu đãi tín dụng: dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN, dự án đầu tư xây dựng công trình xử lý nước thải, rác thải tại KCN, dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (công nhân KCN) thuộc đối tượng cho vay tín dụng đầu tư của Nhà nước (Nghị định số 32/2017/NĐ-CP); xây dựng hạ tầng kỹ thuật của KCN, KKT được sử dụng vốn NSNN (tùy theo khả năng của ngân sách địa phương); đảm bảo hạ tầng ngoài hàng rào, kết nối với KCN, khu chức năng trong KKT.

Định hướng, chủ trương của Đảng, Chính phủ Việt Nam gần đây yêu cầu về nâng cao hiệu quả hoạt động của KCN, KKT theo hướng kết hợp hợp lý giữa tăng trưởng theo chiều rộng và chiều sâu; trong đó lấy tăng trưởng theo chiều sâu là hướng chủ đạo, xác định rõ trọng tâm phát triển và cơ chế, chính sách vượt trội phù hợp với đặc thù của từng mô hình và phát triển KKT, KCN sinh thái ven biển gắn với hình thành và phát triển các trung tâm kinh tế biển mạnh.

Vừa qua, Bộ Kế hoạch và Đầu tư đã trình Chính phủ dự thảo Nghị định thay thế Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chính phủ quy định về quản lý KCN và KKT; trong đó đã bổ sung, hoàn thiện các quy định về việc phát triển mô hình KCN, KKT mới. Trong thời gian tới, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cam kết sẽ cùng các Bộ, ngành và các địa phương tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện cơ chế chính sách và đồng hành cùng với nhà đầu tư để xây dựng môi trường đầu tư kinh doanh của KCN, KKT ngày càng thông thoáng, minh bạch.

#### **4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

##### **4.1. Rủi ro của đợt chào bán**

Trong lần chào bán này, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho đối tượng nhà đầu tư là cổ đông hiện hữu - là những người am hiểu tình hình hoạt động kinh doanh, định hướng phát triển cũng như năng lực quản lý của ban lãnh đạo Công ty. Bên cạnh đó, Công ty đã ký cam kết bảo lãnh theo phương thức cam kết mua toàn bộ số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết với Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt, theo đó số lượng cổ phiếu không được cổ đông mua hết sẽ được tổ chức bảo lãnh phát hành cam kết mua lại.

Do đó rủi ro từ đợt phát hành này được đánh giá là khá thấp.

##### **4.2. Rủi ro của việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng cho các mục đích dự kiến như sau:

<b>Stt</b>	<b>Mục đích sử dụng vốn</b>	<b>Số tiền (đồng)</b>
1	Bổ sung vốn đối ứng tham gia đấu thầu Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3	860.117.850.000
2	Thanh toán phí bảo lãnh phát hành cho Công ty chứng khoán thực hiện bảo lãnh phát hành nhưng tối đa không được vượt quá 15.000.000.000 đồng	15.000.000.000
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty	100.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>975.117.850.000</b>

**a.** Đối với khoản vốn 860.117.850.000 đồng, TIP cam kết sẽ phong tỏa trong tài khoản phong



tòa để dùng cho mục đích làm vốn đối ứng tham gia đấu thầu dự án Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3.

Khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- (i) Công ty tham gia đấu thầu và trúng gói thầu dự án Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3- dẫn đến Công ty phải điều chỉnh mục đích sử dụng vốn để giải ngân tiền thực hiện dự án sau khi trúng thầu; hoặc
- (ii) Công ty tham gia đấu thầu nhưng không trúng thầu dự án KCN Long Đức 3 hoặc (iii) Dự án KCN Long Đức 3 không được mở thầu. Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh mục đích tham gia đấu giá, đấu thầu các dự án khác hoặc các hoạt động đem lại hiệu quả sử dụng vốn để mở rộng kinh doanh theo quyết định của ĐHCĐ.

Công ty cam kết sẽ phải tổ chức ĐHCĐ để thông qua việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn trước khi thực hiện giải tỏa tiền trong tài khoản. Việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn (nếu có) sẽ phải tuân thủ các quy định của pháp luật.

Thông tin về tiến độ dự án Khu công nghiệp Long Đức 3:

- Ngày 25/12/2020, Thủ tướng chính phủ đã có Văn bản số 1836/TTg-CN ngày chấp thuận bổ sung KCN Long Đức 3 vào quy hoạch KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
  - Hiện nay, trên cơ sở các ý kiến đóng góp của các Bộ ngành có liên quan UBND tỉnh Đồng Nai đang hoàn thiện các nội dung để trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư của Dự án KCN Long Đức 3.
  - Tại Điều 29 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020 thì quy trình như sau: Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, sau đó UBND tỉnh Đồng Nai căn cứ vào Quyết định chủ trương đầu tư tiến hành lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu (Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là Quyết định phê duyệt Danh mục dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu – Điểm b Khoản 2 Điều 29 của Nghị Định 31/2021/NĐ-CP).
  - Như vậy, sau khi có chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai sẽ tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dựa trên danh mục dự án – chính là chủ trương đầu tư – đã được phê duyệt.
  - Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3 được Công ty đánh giá là 1 dự án rất quan trọng trong chiến lược phát triển của TIP trong tương lai. Do đó, hiện nay Công ty phải chuẩn bị tất cả các điều kiện để có thể tham gia đấu thầu nhằm trở thành Nhà đầu tư thực hiện dự án này, trong đó bao gồm cả việc chuẩn bị vốn đối ứng để đủ kiện tham gia đấu thầu.
- b.** Đối với khoản thanh toán phí bảo lãnh phát hành cho đơn vị bảo lãnh phát hành tối đa không vượt quá 15.000.000.000 đồng. Trên cơ sở khoản chi thanh toán thực tế thực hiện, trường hợp phí trả cho đơn vị bảo lãnh thấp hơn 15.000.000.000 đồng, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục xem xét và phê duyệt phương án sử dụng số tiền còn lại sao cho đảm bảo được lợi ích cao nhất cho Cổ đông Công ty.

Nhìn chung kế hoạch sử dụng vốn của Công ty từ đợt chào bán hoàn toàn phù hợp với chiến lược phát triển trung và dài hạn là tập trung mở rộng quy mô và phát triển đầu tư các dự án Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Với năng lực và uy tín của mình cũng như thị trường bất

động sản khu công nghiệp còn nhiều dư địa tăng trưởng, Công ty tin tưởng sẽ sử dụng có hiệu quả số tiền thu được từ đợt chào bán.

## 5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Sau khi chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty sẽ tăng hơn 1,5 lần so với hiện tại. Điều này sẽ dẫn tới rủi ro pha loãng cổ phiếu, cụ thể là giá cổ phiếu và thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ giảm sút. Nguyên nhân dẫn đến hiện tượng này là do số lượng cổ phiếu tăng lên trong khi doanh thu, lợi nhuận của Công ty có thể chưa tăng tương ứng. Tỷ suất lợi nhuận sau khi phát hành cổ phiếu nhiều khả năng sụt giảm so với trước khi phát hành. Nhà đầu tư cần lưu ý đến rủi ro này, cụ thể như sau:

### 5.1. Rủi ro pha loãng cổ phiếu Công ty sau khi chào bán cho cổ đông hiện hữu

Giá giao dịch của cổ phiếu TIP sẽ được điều chỉnh kỹ thuật giảm theo tỷ lệ chào bán và giá chào bán tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm. Trong trường hợp, giá giao dịch tại ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá chào bán thì giá tham chiếu của TIP sẽ được điều chỉnh theo quy chế giao dịch của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM, công thức như sau:

$$P_{tc} = \frac{S_{t-1} \times P_{t-1} + S_t \times P_t}{S_{t-1} + S_t}$$

Trong đó:

- $P_{tc}$ : Giá tham chiếu cổ phiếu TIP tại ngày giao dịch không hưởng quyền phân bổ cổ phiếu chào bán thêm
- $P_{t-1}$ : Giá đóng cửa cổ phiếu TIP ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền phân bổ cổ phiếu chào bán thêm
- $P_t$ : Giá cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu
- $S_{t-1}$ : Số lượng cổ phiếu lưu hành trước đợt chào bán
- $S_t$ : Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán thêm

Giá sử giá cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền  $P_{t-1} = 40.000$  đồng/cổ phiếu.

Giá pha loãng cổ phiếu TIP sau khi chào bán cổ phiếu được xác định như sau:

$$P_{tc} = \frac{26.003.143 \times 40.000 + 39.004.715 \times 25.000}{26.003.143 + 39.004.715}$$

Giá tham chiếu (điều chỉnh) = 31.000 đồng/cổ phiếu

**Lưu ý:** Giá cổ phiếu của Công ty có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông, ví dụ nêu trên chỉ nhằm mục đích chứng minh sự thay đổi về giá cổ phần khi cổ phiếu bị pha loãng.

Trong trường hợp, giá giao dịch tại ngày giao dịch không hưởng quyền nhỏ hơn giá chào bán thì giá tham chiếu của TIP sẽ không điều chỉnh theo quy chế giao dịch của Sở Giao dịch Chứng

khoán TP.HCM.

## 5.2. Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) Công ty sau khi chào bán

Nhà đầu tư nên lưu ý đến ảnh hưởng của việc chào bán thêm cổ phiếu mới lên thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty. Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) điều chỉnh sau khi chào bán cổ phiếu được xác định theo công thức sau:

$$\text{EPS điều chỉnh} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

- Lợi nhuận sau thuế được xác định bằng lợi nhuận sau thuế của năm 2021.
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ: là bình quân trọng số theo số ngày. Tổng số ngày trong kỳ là số ngày thực tế theo lịch, bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ. Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ được tính theo công thức sau:

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X*12 + Y*t}{12}$$

Trong đó:

- X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi chào bán
- Y: Số lượng cổ phiếu chào bán thêm
- T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu chào bán thêm

Ví dụ: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu chào bán thêm (*giả định*) là: 10 tháng. Vậy số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ là:

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{26.003.143 * 12 + 39.004.715 * 10}{12} = 58.507.072 \text{ (Cổ phiếu)}$$

Lợi nhuận sau thuế năm 2021 của TIP (dự kiến) là: 92.845.295.303 đồng

So sánh EPS năm 2022 trong 2 trường hợp:

Stt	Nội dung	Không phát hành	Phát hành
1	Lợi nhuận sau thuế (đồng)	92.845.295.303	92.845.295.303
2	Số lượng CP lưu hành bình quân	26.003.143	58.507.072
3	EPS	3.571	1.587

Sau khi chào bán EPS của Công ty sẽ giảm 55,6% so với trước khi chào bán.

## 5.3. Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Đợt chào bán ra công chúng thông qua phát hành quyền mua được ưu tiên đối tượng là cổ đông hiện hữu của Công ty. Do đó, sau đợt chào bán, Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt chào bán này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm mà cổ đông đang sở hữu)

## **6. Rủi ro quản trị Công ty**

Quản trị công ty tốt có ý nghĩa quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của doanh nghiệp. Quản trị công ty liên quan đến mối quan hệ giữa Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, các cổ đông và những bên có quyền lợi liên quan tạo nên định hướng và sự kiểm soát công ty.

Chủ trương của Công ty khi tăng vốn là phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Nhưng do tỷ lệ thực hiện quyền cao nên khả năng cổ đông hiện hữu không mua hết là điều có thể xảy ra.

Khi đó, số lượng cổ phiếu còn dư sẽ do HĐQT Công ty quyết định phân phối cho những đối tượng khác theo những điều kiện phù hợp. Sự tham gia của các cổ đông mới sẽ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu, xuất hiện những quan điểm khác biệt trong quản trị điều hành và có thể phát sinh các xung đột lợi ích dẫn đến việc quản trị điều hành Công ty gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh và định hướng phát triển của Công ty.

Cơ chế quản lý của Công ty hiện được xây dựng dựa trên quy mô vốn điều lệ hiện tại với các ngành nghề sản xuất kinh doanh truyền thống. Việc tăng vốn sẽ tạo nên những áp lực lớn hơn, đòi hỏi Công ty có thể phải xây dựng kế hoạch định hướng và mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh để đem lại hiệu quả tương ứng với quy mô vốn mới. Khi đó, Công ty có thể gặp rủi ro trong quá trình triển khai hoạt động do cơ chế quản lý cũ chưa theo kịp với yêu cầu phát triển mới. Điều này cũng có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh và sự phát triển của Công ty trong tương lai.

## **7. Rủi ro khác**

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố, ... đều ít nhiều gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Nếu xảy ra, những rủi ro này có thể gây thiệt hại đến con người cũng như tài sản của Công ty, tác động trực tiếp hoặc gián tiếp tới kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*

## CÁC KHÁI NIỆM

**Trong Bản cáo bạch này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:**

- **Bản cáo bạch** : Tài liệu công khai những thông tin chính xác, trung thực, khách quan liên quan đến việc chào bán cổ phiếu ra công chúng đợt này của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- **Điều lệ** : Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua.
- **Vốn điều lệ** : Tổng số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- **Cổ phiếu** : Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa phát hành.
- **Tổ chức chào bán** : Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- **Tổ chức kiểm toán** : Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC – CN TP. Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, các thuật ngữ khác sẽ được hiểu như quy định trong Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn luật khác có liên quan.

BCB	Bản cáo bạch
BCTC	Báo cáo tài chính
BGD	Ban giám đốc
BHTN	Bảo hiểm tự nguyện
BKS	Ban kiểm soát
BVSC	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
CCN	Cụm công nghiệp
Công ty/TIP/Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
CP	Cổ phiếu, cổ phần
CTCP	Công ty Cổ phần
DTT	Doanh thu thuần

GĐ	Giám đốc
HDQT	Hội đồng Quản trị
HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
ISO	Tiêu chuẩn quốc tế
KCN	Khu công nghiệp
KDC	Khu dân cư
KKT	Khu kinh tế
KTT	Kế toán trưởng
LNST	Lợi nhuận sau thuế
Logo	Biểu tượng
NHTM	Ngân hàng thương mại
PGĐ	Phó giám đốc
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
UBCKNN	Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
VCBS	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam
VĐL	Vốn điều lệ

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*

### III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

#### 1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên đầy đủ : CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài : TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt : TIP

Người đại diện theo pháp luật : Nguyễn Hiếu Lộc - Chức vụ: Giám đốc

Trụ sở chính : Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Vốn điều lệ đăng ký : 260.031.430.000 (Hai trăm sáu mươi tỷ không trăm ba mươi một triệu bốn trăm ba mươi ngàn) đồng

Mã chứng khoán : TIP

Sàn giao dịch : HOSE

Logo : 

Số điện thoại : (0251) 3 512 063

Số fax : (0251) 3 512 479

Email : [tip@tinnghiaip.com.vn](mailto:tip@tinnghiaip.com.vn)

Website : [www.tinnghiaip.com.vn](http://www.tinnghiaip.com.vn)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 05/08/2019

#### **Ngành nghề kinh doanh chính**

- Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cho thuê lại đất, nhà xưởng công nghiệp;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Kinh doanh nước sạch, thoát nước và xử lý nước thải;
- Dịch vụ tư vấn môi trường (tư vấn, lập báo cáo giám sát môi trường).

## **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 ủy Đồng Nai “Phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa thành Công ty Cổ phần”.

Hiện tại, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 bảy ngày 05 tháng 08 năm 2019, với vốn điều lệ là 260.031.430.000 đồng.

Ngày 20/01/2016, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có Văn bản số 329/UBCK-GSĐC ngày 17/08/2009 thông báo về việc đăng ký công ty đại chúng của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Ngày 06/06/2016, toàn bộ cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo Quyết định số 95/QĐ-SGDHCM ngày 09/03/2016 đánh dấu một bước phát triển vượt bậc của Công ty.

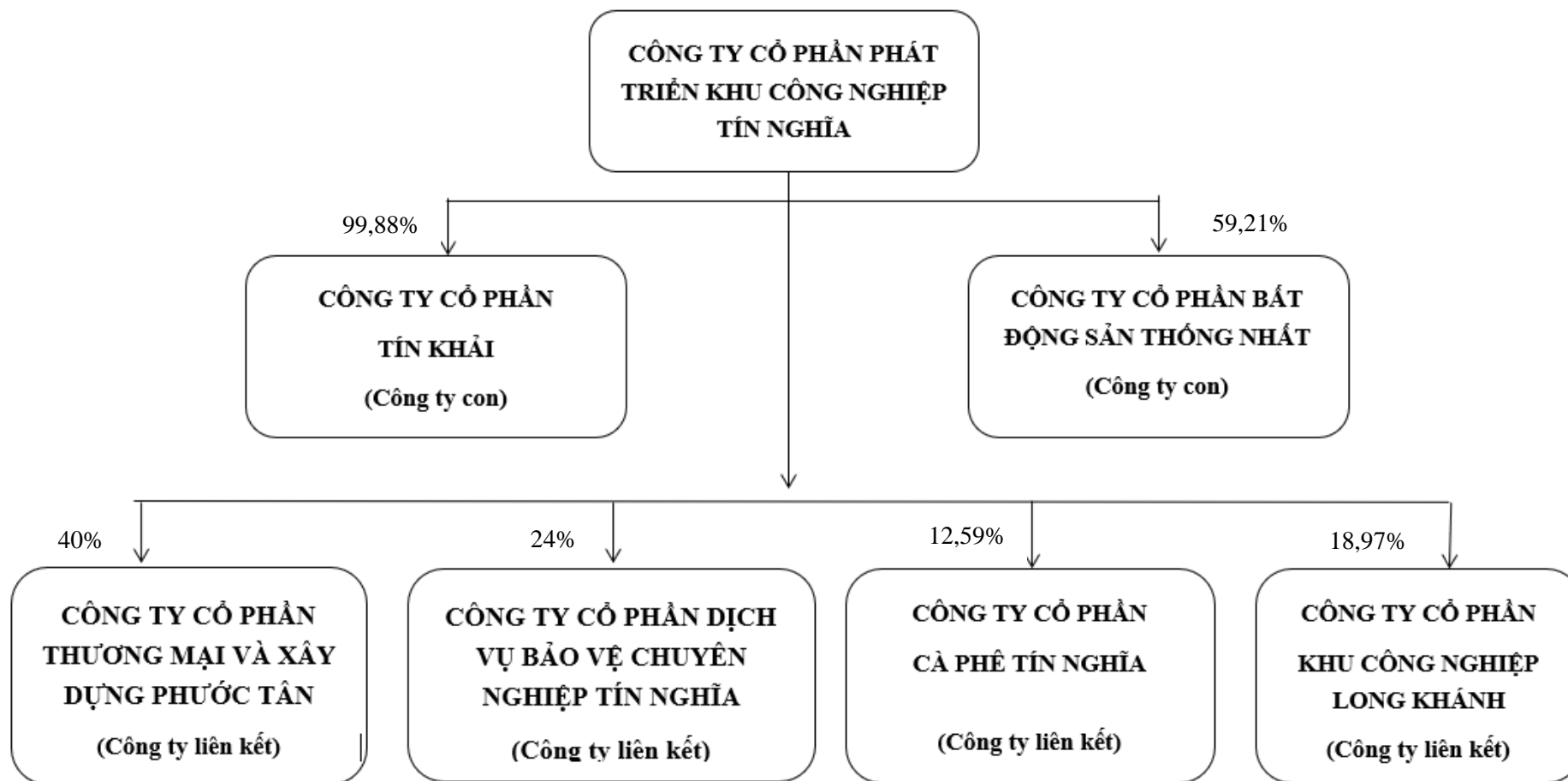
Kế thừa kết quả đầu tư phát triển kinh doanh từ trước khi cổ phần hóa, đến nay trải qua hơn 18 năm hoạt động, Công ty đã thu hút được 57 nhà đầu tư thuê đất, hạ tầng trực tiếp tại Khu công nghiệp với vốn đăng ký hơn 540 triệu USD và 1.600 tỉ VNĐ, tạo việc làm cho hơn 22.000 lao động, lấp đầy 100% diện tích đất cho thuê trong khu công nghiệp.

## **3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành**

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa trụ sở chính tại Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai và các Công ty con, công ty liên kết.

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*

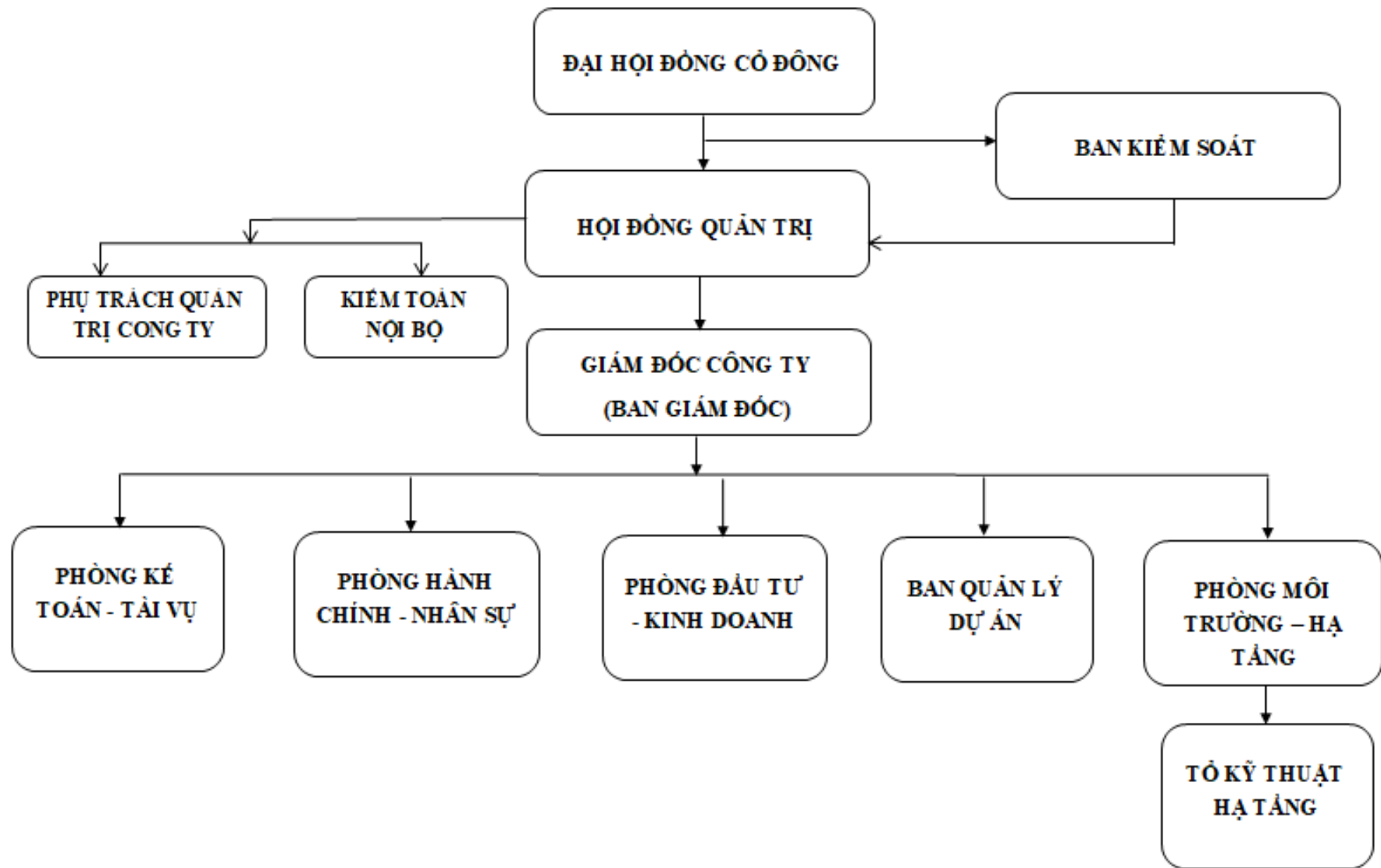




*Nguồn: TIP*

Cơ cấu tổ chức của TIP được vận hành theo mô hình công ty mẹ, công ty con và các đơn vị thành viên, được phân tách thành 2 nhóm: TIP sở hữu trên 50% và dưới 50%. Thông tin chi tiết về các đơn vị thành viên này được trình bày tại mục 5 Phần IV: *Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.*

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành



Nguồn: TIP

## ***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. Hội đồng Quản trị bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty và thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ với chức năng, nhiệm vụ như sau:

- Người phụ trách quản trị Công ty: Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa công ty và cổ đông; Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát; Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp; Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật; Cung cấp các thông tin tài chính, biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát; Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của công ty; Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan.
- Bộ phận kiểm toán nội bộ: Thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn, kiểm toán nội bộ đưa ra các đảm bảo mang tính độc lập, khách quan và các kiến nghị về các nội dung về: Hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro của Công ty; Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao; Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ công tác mà Công ty cần đạt được.

## ***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.

## ***Ban Giám đốc Công ty***

Ban Giám đốc Công ty là cấp quản lý điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty, đứng đầu là Giám đốc Công ty do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm một trong số các thành viên Hội đồng Quản trị. 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 – Hạ tầng, Ban quản lý dự án xã lộ 25.

### ***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 xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh theo chiến lược phát triển 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. Tham mưu cho Ban giám đốc Công ty trong việc ký kết các hợp đồng kinh tế, quản lý và điều hành liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, thực hiện các vấn đề liên quan đến việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng.

### ***Phòng Môi Trường – Hạ tầng***

Chức năng nhiệm vụ chính của Phòng Môi trường – Hạ tầng 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. Kiểm soát chất lượng, quản lý, bảo trì, vận hành có hiệu quả trạm xử lý nước thải đảm bảo nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn quy định; Thực hiện việc thu gom, vận chuyển rác thải sinh hoạt, chất thải công nghiệp không nguy hại cho các khách hàng trong và ngoài 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.

### ***Ban quản lý dự án xã Lộ 25:***

Chức năng nhiệm vụ chính của Ban quản lý dự án xã Lộ 25 là chuẩn bị các thủ tục về đền bù, giao nhận đất và các công việc khác liên quan đến xây dựng cơ sở hạ tầng dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistic và khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25.

## **5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

### **5.1. Thông tin về công ty mẹ của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành**

#### **❖ Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa**

Ngày thành lập : 07/09/1989

Giấy CNĐKKD số : 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 03/11/2004, thay đổi lần thứ 23 ngày

08/07/2021

- Địa chỉ : Số 96, Đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Hoạt động kinh doanh chính : Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; Thu mua xuất khẩu, chế biến cà phê và các loại nông sản khác; Nhập khẩu nguyên liệu thức ăn gia súc và các mặt hàng khác; Đầu tư, kinh doanh lĩnh vực xăng dầu, gas đốt và ngành liên quan; Đầu tư, kinh doanh lĩnh vực Logistics; các lĩnh vực khác.
- Vốn điều lệ (31/12/2021) : 2.000.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết tại Tổ chức phát hành (31/12/2021) : 56,74%

## **5.2. Thông tin về công ty con của Tổ chức phát hành**

### **❖ Công ty Cổ phần Tín Khải**

- Ngày thành lập : 06/03/2008
- Giấy CNĐKKD số : 3600989870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 06/03/2008, thay đổi lần thứ 5 ngày 30/03/2020
- Địa chỉ : Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai
- Hoạt động kinh doanh chính : Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê.
- Vốn điều lệ (31/12/2021) : 100.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021) : 99,88%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021) : 82,38%

### **❖ Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thống Nhất**

- Ngày thành lập : 18/08/2009
- Giấy CNĐKKD số : 3602041707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2009, thay đổi lần thứ 2 ngày 25/01/2019

Địa chỉ	: Số 95A, Đường Cách mạng tháng 8, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác quản lý chợ, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp, khu dân cư.
Vốn điều lệ (31/12/2021)	: 70.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 59,21%

### **5.3. Thông tin về những công ty mà Tổ chức phát hành đang nắm giữ cổ phần không chi phối**

#### **5.3.1. Công ty liên kết**

##### **❖ Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân**

Ngày thành lập	: 18/08/2009
Giấy CNĐKKD số	: 3602041601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2009, thay đổi lần thứ 7 ngày 19/06/2020
Địa chỉ	: Tổ 25, KP Tân Mai, Phường Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	: Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà các loại, kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (31/12/2021)	: 700.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 40,00%

##### **❖ Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa**

Ngày thành lập	: 25/03/2015
Giấy CNĐKKD số	: 3603272464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 25/03/2015, thay đổi lần thứ 6 ngày 23/10/2020
Địa chỉ	: Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	: Cung ứng dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp
Vốn điều lệ (31/12/2021)	: 5.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành	: 24,00%

tại Doanh nghiệp (31/12/2021)

### **5.3.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

#### **❖ Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa**

Ngày thành lập	:	30/11/2016
Giấy CNĐKKD số	:	3603425174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30/11/2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 18/07/2019
Địa chỉ	:	Đường số 1, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 – Giai đoạn 2, Thị trấn Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	:	Chế biến lương thực: Rang và lọc cà phê; Sản xuất các sản phẩm như: Cà phê hoà tan, cà phê lọc, chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc; sản xuất các chất thay thế cà phê, ...
Vốn điều lệ (31/12/2021)	:	301.887.505.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	:	12,59%
Tỷ lệ quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	:	12,59%

#### **❖ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Long Khánh**

Ngày thành lập	:	22/01/2007
Giấy CNĐKKD số	:	3600881612 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/01/2007, thay đổi lần thứ 10 ngày 26/06/2019
Địa chỉ	:	Khu công nghiệp Long Khánh, Xã Bình Lộc, Thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	:	Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng cho thuê.
Vốn điều lệ (31/12/2021)	:	120.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	:	18,97%

### **5.4. Thông tin về những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần góp vốn chi phối khác**

Không có.

### **6. Thông tin về quá trình tăng/giảm vốn điều lệ**

Thông tin về các đợt tăng, giảm vốn kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần bao gồm thời điểm tăng/giảm vốn, giá trị vốn tăng/giảm, hình thức tăng/giảm vốn, đơn vị cấp, ý kiến của đơn vị kiểm toán (nếu có) của TIP như sau:

**Bảng 1: Quá trình thay đổi vốn điều lệ của TIP**

STT	Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ trước phát hành (Nghìn đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (Nghìn đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (Nghìn đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý	Cơ quan chấp thuận
1	08/01/2008	173.354.320			Thành lập công ty	– Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600964611 được Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008.	Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai
2	04/12/2015	173.354.320	86.677.110	260.031.430	Phát hành cổ phiếu thưởng để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, bao gồm:  – Số cổ phiếu đã phát hành: 8.667.711 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.  – Số cổ đông được phân phối: 455 cổ đông  – Ngày chốt danh sách cổ đông: 04/11/2015	– Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2015/NQ-ĐHCD ngày 26 tháng 08 năm 2015.  – Công văn số 7214/UBCK-QLPH ngày 19/11/2015 của Ủy ban chứng khoán nhà nước về nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa  – Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600964611 đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 04/12/2015.	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Đồng Nai.

*Nguồn: TIP*



## 7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Trong các năm 2019, 2020 và đến thời điểm hiện tại, TIP triển khai góp vốn và thoái vốn tại các doanh nghiệp khác có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên, cụ thể như sau:

- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Phước Tân
  - Cuối năm 2018, Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Phước Tân thực hiện tăng vốn từ 100 tỷ lên 400 tỷ cho cổ đông hiện hữu. TIP đã thực hiện góp vốn theo tỷ lệ góp vốn điều lệ thêm 120 tỷ đồng tương đương 40%.
  - Năm 2020, TIP nhận chuyển nhượng 10% phần vốn góp của Công ty TNHH Hoà Bình tại Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Phước Tân nâng tỷ lệ sở hữu của TIP tại Phước Tân từ 40% lên 50%. Đến tháng 4/2021, Công ty thực hiện thanh lý hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp đã ký với Công ty TNHH Hoà Bình do hai bên chưa thống nhất về các điều khoản trong hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết, do đó tỷ lệ vốn góp của TIP tại Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Phước Tân giảm từ 50% xuống còn vẫn là 40%.
  - Đồng thời trong tháng 4/2021, Công ty CP Xây dựng và Thương Mại Phước Tân thực hiện tăng vốn từ 400 tỷ lên 700 tỷ cho cổ đông hiện hữu và TIP đã thực hiện góp vốn theo tỷ lệ góp vốn điều lệ thêm 120 tỷ đồng tương đương tỷ lệ sở hữu 40%.
- Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa
  - Căn cứ Biên bản họp HĐQT số 07/BB-HĐQT ngày 16/05/2019 của HĐQT TIP, Công ty đã thực hiện mua 3.800.000 cổ phần của Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa tương đương với tỷ lệ sở hữu 10,86% trên vốn điều lệ 300 tỷ đồng. Đến thời điểm 31/12/2021, tổng vốn điều lệ thực góp tại Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa là 301.887.505.000 tỷ đồng do đó tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa là 12,59%.

## 8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

### 8.1. Cổ phiếu phổ thông

Số lượng lưu hành: 26.003.143 cổ phiếu

**Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại ngày 20/07/2021 của TIP**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I</b>	<b>Trong nước</b>	<b>1.020</b>	<b>20.970.766</b>	<b>209.707.660.000</b>	<b>80,64%</b>
1	Tổ chức	18	15.646.871	156.468.710.000	60,17%
2	Cá nhân	1.002	5.323.895	53.238.950.000	20,47%
<b>II</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>26</b>	<b>5.032.377</b>	<b>50.323.770.000</b>	<b>19,35%</b>
1	Tổ chức	10	4.897.477	48.974.770.000	18,83%
2	Cá nhân	16	134.900	1.349.000.000	0,52%

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
3	Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ >50% vốn điều lệ	0	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.046</b>	<b>26.003.143</b>	<b>260.031.430.000</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam

## 8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Công ty không có cổ phiếu ưu đãi đang lưu hành.

## 8.3. Các loại chứng khoán khác

Công ty không có các loại chứng khoán khác đang lưu hành như trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi.

## 9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

### 9.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TIP theo quy định pháp luật

Hiện nay, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đang hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008, đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 07 vào ngày 05/08/2019 và Điều lệ sửa đổi ngành nghề kinh doanh được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 vào ngày 23/04/2021. Thông tin về lĩnh vực hoạt động ngành nghề kinh doanh của Công ty được đăng tải trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp Quốc gia theo đường link sau:

<https://dichvuthongtin.dkkd.gov.vn/inf/Forms/Searches/EnterpriseInfo.aspx?h=105b7>

Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa không quy định tỷ lệ sở hữu đối với Nhà đầu tư nước ngoài. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam tuân theo quy định tại Điều 139 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Nghị định 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 139 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty đại chúng được xác định như sau:

*a) Công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà điều ước quốc tế có Việt Nam là thành viên quy định về sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo điều ước quốc tế;*

*b) Công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật liên quan có quy định về sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó;*

*c) Công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh thuộc danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài thì thực hiện theo quy định về sở hữu nước ngoài tại danh mục. Trường hợp ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện tại danh*

*mục không quy định cụ thể điều kiện tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong tổ chức kinh tế thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại công ty là 50% vốn điều lệ;*

*d) Công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế;*

*đ) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;*

*e) Trường hợp công ty đại chúng quyết định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa thấp hơn tỷ lệ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản 1 Điều này thì tỷ lệ cụ thể phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và quy định tại Điều lệ công ty.”*

Nghị định số 155/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2021, theo đó do TIP có hoạt động kinh doanh đăng ký đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, nên tỷ lệ sở hữu nước ngoài không được vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác.

Để tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, ngày 18/08/2021, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã gửi Giấy thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài số 220/CV-CT đến UBCKNN để xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty. Theo đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa do Công ty tự xác định là 50% vốn điều lệ của Công ty.

Căn cứ công văn số 5154/UBCK-PTTT ngày 08/09/2021 của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa hiện nay là chưa xác định được.

## **9.2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TIP theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty**

Theo Điều lệ hoạt động của Công ty, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TIP được xác định theo quy định của Pháp luật.

## **9.3. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành hiện tại**

Tại ngày 14/03/2022, theo website của Trung Tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam, tỷ lệ sở hữu của các cổ đông nước ngoài tại TIP tối đa là 49% và tỷ lệ sở hữu của các cổ đông nước ngoài đang nắm giữ tại TIP là 17,46% vốn điều lệ của TIP.

Tỷ lệ sở hữu của các cổ đông nước ngoài tại TIP theo Giấy thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài số 220/CV-CT gửi UBCKNN là 50% vốn điều lệ của Công ty.

Trong đợt chào bán này, TIP xin cam kết đảm bảo tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài sở hữu cổ phần đã chào bán của Công ty không vượt quá tỷ lệ cổ đông nước ngoài đang nắm giữ cổ phần tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán, đồng thời sau khi hoàn thành việc phát hành sẽ rà soát, báo cáo cấp có thẩm quyền xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TIP theo quy định và để đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về quyền lợi của cổ đông, trong trường hợp cần thiết TIP sẽ có lộ trình sửa đổi Điều lệ và Giấy ĐKKD để đảm bảo phù hợp với quy định về

tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo NĐ 31/2021/NĐ-CP, NĐ 155/NĐ-CP và các quy định pháp luật liên quan.

## **10. Hoạt động kinh doanh**

### **10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và các dịch vụ đi kèm cung cấp cho khách hàng trong Khu công nghiệp.

#### ***✚ 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***

- Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tọa lạc trên địa bàn thuộc phường 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 thành phố HCM - Đồng Nai - Bà Rịa Vũng Tàu nằm trong bán kính từ 15 đến 40 km; gần đường cao tốc thành phố HCM - Long Thành - Dầu Giây và Quốc lộ 51 nối thành phố 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 Quốc lộ 51.

#### **10.1.1. Mô tả các sản phẩm, dịch vụ chính, quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng**

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.

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 325,01 ha đất của KCN Tam Phước đã đưa vào khai thác 100%. Diện tích đất dùng cho mục đích cho thuê là khoảng 236,31 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 1.843.872,8m<sup>2</sup> chu kỳ từ năm 2016 đến năm 2020 là 304,2 đồng/m<sup>2</sup>/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 48.653,7m<sup>2</sup> có giá thuê 1.553 đồng/m<sup>2</sup>/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 dùng chung của khu công nghiệp bao gồm đất giao thông, cây xanh và đầu mối hạ tầng kỹ thuật thì không nộp tiền thuê đất 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 Công ty.

**a. Dịch vụ cho thuê mặt bằng, hạ tầng, nhà xưởng khu công nghiệp**

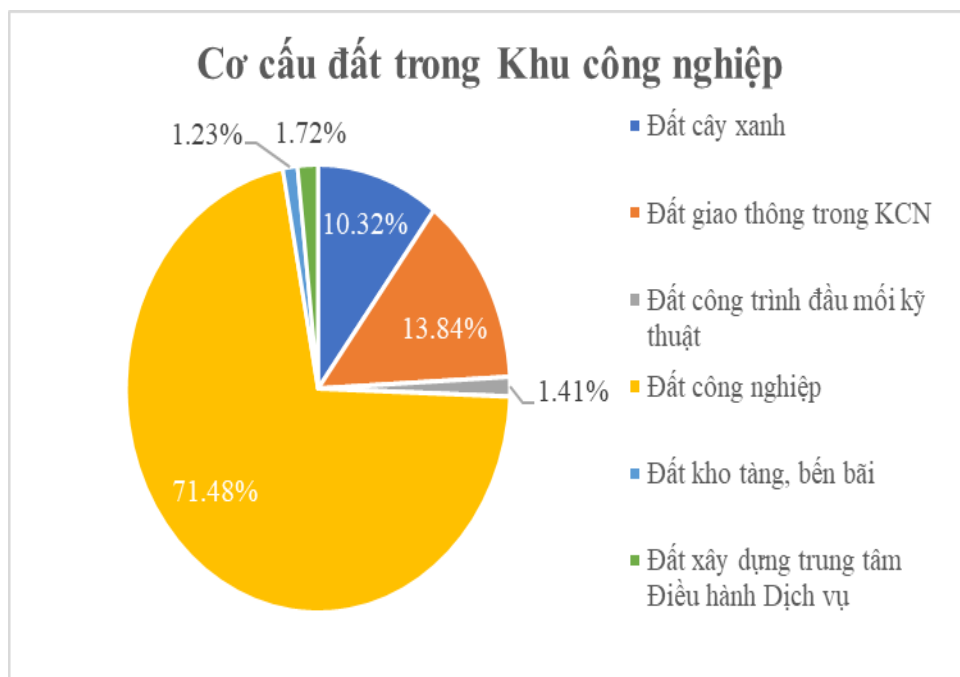
Nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam là vùng kinh tế phát triển năng động, thu hút nhiều dự án đầu tư công nghiệp trong và ngoài nước, công ty chiếm được nhiều lợi thế trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng KCN. KCN Tam Phước cùng với KCN An Phước, KCN Long Đức và KCN Long Thành đã tạo thành hệ thống các KCN tập trung quy mô lớn dọc Quốc lộ 51. Gắn 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.

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

**🚧 Cơ cấu đất trong KCN Tam Phước:**

STT	Danh mục sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Diện tích đất không phải trả tiền thuê	83,11	25,58%

1	Đất cây xanh	33,55	10,32%
2	Đất giao thông trong KCN	44,99	13,84%
3	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	4,57	1,41%
<b>II</b>	<b>Diện tích đất phải trả tiền thuê</b>	<b>241,40</b>	<b>74,42%</b>
1	Đất công nghiệp	232,31	71,48%
2	Đất kho tàng, bến bãi	4,00	1,23%
3	Đất xây dựng trung tâm Điều hành Dịch vụ	5,59	1,72%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>325,01(*)</b>	<b>100,00%</b>




*Nguồn: TIP*

**Ghi chú:**

(\*) Trong 325,01 ha đất của KCN Tam Phước, có 398.696,3 m<sup>2</sup> đất được Ủy ban nhân dân 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 m được xây dựng đồng bộ, đúng quy chuẩn xây dựng, có hệ thống thoát nước mưa và thoát nước bẩn. 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/m<sup>2</sup>/năm.

- Phí sử dụng hạ tầng bình quân tương đương là 1USD/m<sup>2</sup>/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 tăng 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 hiện tại là 10.300 đồng/m<sup>2</sup> và bán lại cho các đơn vị trong KCN giá 11.500 đồng/m<sup>2</sup> với tổng khối lượng nước cung cấp mỗi năm trung bình đạt 1.740.000 m<sup>3</sup>, 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**



**b. 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 QCVN 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 7000m<sup>3</sup>/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.

### **c. Dịch vụ kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu dân cư**


Ngoài kinh doanh hạ tầng KCN, Công ty còn triển khai dự án Khu dân cư và tái định cư 18ha Tam Phước có vị trí tiếp giáp đường số 2 KCN Tam Phước với quy mô dự án là Khu dân cư trên diện tích 16,47 ha, nhận chuyển nhượng từ CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa.

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 Hòa 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: phường 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 Cổ phần 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 4614/QĐ-UBND ngày 25/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất xây dựng KDC và TĐC 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, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định 2801/QĐ-UBND ngày 12/09/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích đất ghi tại khoản 1, khoản 2 điều 1 quyết định số 4614/QĐ-UBND ngày 25/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- 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 TĐC tại xã Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định 1220/QĐ-UBND ngày 14/05/2015 về việc giao đất để sử dụng vào mục đích kinh doanh tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định 3203/QĐ-UBND ngày 11/09/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh điều 1 quyết định số 4614/QĐ-UBND ngày 25/12/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng vào ngày 31/12/2019.

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

STT	Danh mục sử dụng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Đất công trình công cộng</b>	<b>21.587</b>	<b>11,95</b>
1	Đất thương mại dịch vụ	17.100	9,5
2	Đất nhà trẻ	4.487	2,45
<b>II</b>	<b>Đất ở</b>	<b>81.861</b>	<b>45,3</b>
1	Đất nhà biệt thự	11.008	6
2	Đất nhà ở thấp tầng	14.940	8
3	Đất nhà liên kế vườn	55.913	30,94
<b>III</b>	<b>Đất công viên cây xanh</b>	<b>9.366</b>	<b>5,18</b>
<b>IV</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>67.899</b>	<b>37,57</b>

	<b>Tổng cộng</b>	<b>180.713</b>	<b>100</b>
--	------------------	----------------	------------

*Nguồn: TIP*

#### **d. 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 khu Kios và văn phòng thương mại, kinh doanh chợ, thu gom rác thải, tư vấn môi trường, hoạt động xây dựng.

##### **– 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 Tam Phước nói riêng, nhu cầu về 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 cổng các nhà máy gây mất an ninh trật tự, ảnh hưởng đến môi trường và cảnh quan khu công nghiệp.

Công ty xây dựng công trình Kios – đường trục nối Khu công nghiệp từ năm 2012 – 2013 tại đường số 3, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích khoảng 9.661,1 m<sup>2</sup>. Công ty đã tiến hành các thủ tục xin phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ 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. Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã ban hành các Quyết định số 4265/QĐ-UBND ngày 31/12/2014, số 1908/QĐ-UBND ngày 20/06/2016 chấp thuận việc điều chỉnh này. Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tam Phước 1, thành phố Biên Hòa.

##### ***Cơ cấu đất của Khu Kios và Văn phòng thương mại phường Tam Phước:***

Sau khi có Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Tam Phước 1, thành phố Biên Hòa, cơ cấu sử dụng đất của Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước như sau: Tổng diện tích toàn khu là 9.661,1 m<sup>2</sup>, trong đó diện tích cho thuê văn phòng thương mại là 1.155 m<sup>2</sup>.

##### ***🚧 Thông tin về thủ tục pháp lý, tiến độ mới nhất của dự án:***

Dự án được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3553/QĐ-UBND ngày 10/10/2017, cho Công ty thuê đất số 4725/QĐ-UBND ngày 27/12/2017. 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. Trong năm 2019, Công ty ký hợp đồng thuê đất số 30/HĐTD với Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai với thời gian thuê từ ngày 27/12/2017 đến 10/10/2067, tiền thuê đất nộp hằng năm và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

#### **10.1.2. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh đầu tư, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và các dịch vụ đi kèm cung cấp cho khách hàng trong Khu công nghiệp của Công ty phụ thuộc vào nhiều yếu tố tác động

nhu chủ trương phê duyệt quy hoạch dự án của các cơ quan có thẩm quyền, kế hoạch xúc tiến thu hút nguồn vốn FDI của các tỉnh/thành, ... Do đó các hoạt động kinh doanh đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN của Công ty không có tính thời vụ rõ ràng.

### 10.1.3. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ

Tỷ trọng từng loại sản phẩm, dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại của TIP chủ yếu phân theo các mảng kinh doanh chính 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.

#### Sản lượng sản phẩm

##### a. Dịch vụ cho thuê mặt bằng, hạ tầng, nhà xưởng khu công nghiệp

Với cơ cấu sử dụng đất: Tổng diện tích đất là 325,01 ha trong đó diện tích đất không trả tiền thuê là 83,11 ha. Diện tích đất trả tiền thuê là 241,4 ha chủ yếu là 232,31 ha đất công nghiệp.

Theo danh sách khách hàng thuê KCN Tam Phước từ TIP thì hiện tại cơ cấu khách hàng đang thuê tại KCN Tam Phước như sau:

Chỉ tiêu	Khách thuê trả tiền hàng năm	Khách thuê trả tiền 1 lần
Số lượng (khách)	67	6
Diện tích (ha)	222,22	15,14
Tổng thanh toán hàng năm (tỷ đồng)	58	Đã thu vào các năm trước
Ngành nghề kinh doanh	Công nghiệp chế biến may mặc, nông sản, gỗ, cao su, bao bì, hạt nhựa, ...	

Khách hàng thuê đất và hạ tầng chủ yếu là trả tiền hàng năm tạo ra dòng tiền đều đặn cho TIP và tăng giá tiền cho thuê đất trường hợp Nhà nước điều chỉnh tăng giá. Tuy nhiên, đối với phần phí cơ sở hạ tầng đã chốt hợp đồng cố định với khách hàng nên phần này khó điều chỉnh tăng theo tỷ lệ lạm phát.

##### b. Dịch vụ xử lý nước thải công nghiệp

Hoạt động dịch vụ xử lý nước thải công nghiệp và các hoạt động khác, TIP không thực hiện thống kê sản lượng cho các hoạt động này do đây là hoạt động kinh doanh phục vụ chung cho cả KCN Tam Phước, được vận hành hoạt động trên một hệ thống xử lý nước thải chung nên được gộp chung, không có thống kê cụ thể về số lượng.

##### c. Dịch vụ kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu dân cư

Tại ngày 31/12/2019, dự án Khu dân cư và tái định cư 18ha Tam Phước đã hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng. Tính tới cuối Quý IV năm 2021, dự án hầu như đã được chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận.

Số dư hàng tồn kho còn lại là 41,955 tỷ đồng là đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng (tổng

diện tích là 1,7 ha).

#### **d. Nhóm doanh thu khác**

Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại Tam Phước hiện có 55 căn Kios cho thuê và khu Văn phòng thương mại.

Hiện tại, Dự án đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và 55 Khu Kios đã hoàn thiện và đưa vào khai thác với giá cho thuê bình quân 4,5 triệu/tháng. Đối với Văn phòng đã khởi công xây dựng từ đầu năm 2021 với đơn giá dự kiến cho thuê tối thiểu là 12 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

Khu Kios lập ra để phục vụ nhu cầu mua bán các mặt hàng tiêu dùng, sinh hoạt thiết yếu cho người công nhân. Hạn chế tình trạng mua/bán các mặt hàng rong tại cổng nhà máy gây mất an ninh trật tự. Hiện KCN Tam Phước đã thu hút được hơn 22.000 người lao động đang sinh sống và làm việc trong địa bàn tỉnh Đồng Nai và lân cận, nên việc đáp ứng nhu cầu mua sắm hàng hóa thiết yếu của người lao động là điều hợp lý.

Khu văn phòng thương mại Công ty đang xúc tiến tìm kiếm khách hàng cho thuê có thể là các khách hàng là phòng giao dịch của Ngân hàng hoặc các doanh nghiệp trong KCN có nhu cầu thuê.

Tính tới cuối Quý IV năm 2021, chi phí dở dang xây dựng khu Văn phòng thương mại (Giai đoạn 1) là 5,232 tỷ đồng và khu Kios đã cho thuê được 15/55 Kios.

Khi đưa vào khai thác và tối ưu công suất, 55 Kios có thể mang lại doanh thu khoảng 2,97 tỷ đồng/năm và Văn phòng thương mại mang lại 3,82 tỷ đồng/năm. Lợi nhuận gộp lần lượt mang lại là 1,3 tỷ đồng và 1,5 tỷ đồng.

#### **✚ Giá trị dịch vụ**

Doanh thu, lợi nhuận hoạt động kinh doanh của TIP 2 năm gần đây và đến thời điểm hiện tại như sau:

#### **❖ Doanh thu thuần Công ty mẹ**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

KHOẢN MỤC	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	50.790	27,16%	51.846	28,84%	54.062	43,13%
Doanh thu cho thuê đất	3.218	1,72%	3.274	1,82%	2.795	2,23%
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.999	7,49%	13.650	7,59%	14.090	11,24%

KHOẢN MỤC	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu cung cấp điện	1.243	0,66%	1.525	0,85%	1.442	1,15%
Doanh thu cung cấp nước	25.761	13,77%	25.005	13,91%	24.722	19,72%
Doanh thu bán nhà kho	0	0	45.995	25,59%	0	0
Doanh thu bán đất của dự án KDC 18 ha Tam Phước	72.990	39,03%	17.288	9,62%	9.047	7,22%
Doanh thu thu gom rác thải	5.219	2,79%	5.640	3,14%	5.413	4,32%
Doanh thu cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	13.801	7,38%	15.546	8,65%	13.774	10,99%
<b>Tổng cộng</b>	<b>187.021</b>	<b>100%</b>	<b>179.769</b>	<b>100%</b>	<b>125.345</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP

❖ **Doanh thu thuần hợp nhất**

Đơn vị tính: Triệu đồng

KHOẢN MỤC	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	50.790	23,42%	51.846	19,86%	54.062	21,85%
Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	3.218	1,48%	3.274	1,25%	2.795	1,13%
Doanh thu bán đất của dự án KDC 18 ha Tam Phước	72.990	33,65%	17.288	6,62%	9.047	3,66%

KHOẢN MỤC	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán đất của dự án KDC Thạnh Phú	0	0	48.326	18,51%	94.739	38,29%
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	27.831	12,83%	32.949	12,62%	21.485	8,68%
Doanh thu cung cấp nước	25.761	11,88%	25.005	9,58%	24.722	9,99%
Doanh thu bán nhà kho	0	0	45.995	17,62%	0	0
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.999	6,45%	13.650	5,23%	14.090	5,69%
Doanh thu thu gom rác thải	5.219	2,41%	5.640	2,16%	5.413	2,19%
Doanh thu cung cấp điện	1.243	0,57%	1.525	0,58%	1.442	0,58%
Doanh thu cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	15.853	7,31%	15.546	5,96%	19.637	7,94%
<b>Tổng cộng</b>	<b>216.904</b>	<b>100%</b>	<b>261.044</b>	<b>100%</b>	<b>247.433</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

Doanh thu thuần hợp nhất năm 2021 ghi nhận 247 tỷ đồng (-5,36%/yoy) và LNST đạt 92,25 tỷ đồng (-33,34%/yoy).

Năm 2021, các mảng kinh doanh của TIP biến động trái chiều do ảnh hưởng bởi dịch Covid 19 và 1 số nguyên nhân khác.

- Doanh thu mảng cho thuê cơ sở hạ tầng KCN, cho thuê đất KCN đạt 54,1 tỷ đồng (+3,15%/yoy).
- Doanh thu cung cấp nước đạt 24,72 tỷ đồng (-1,13% yoy), mức giảm không đáng kể do các doanh nghiệp đang phục hồi sản xuất.
- Doanh thu kinh doanh bất động sản từ 2 dự án Tam Phước và Thạnh Phú đạt 104,67 tỷ đồng (+59,5% yoy) do tiếp tục doanh thu từ chuyển nhượng sản phẩm dự án.
- Doanh thu thu gom rác thải đạt 5,4 tỷ đồng (-4,02% yoy), mức giảm không đáng kể so với năm 2020.

- Doanh thu cho thuê Kios, chợ đạt 19,64 tỷ đồng (-4,29%yoy), giảm tương đối so với năm 2020, nguyên nhân chính là do các yêu cầu giãn cách xã hội phòng chống dịch Covid 19 gây ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các sạp chợ.
- Doanh thu từ bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios đạt 21,49 tỷ đồng (-25,21%yoy) do hoạt động bán hàng chịu ảnh hưởng từ dịch Covid 19.

❖ **Lợi nhuận gộp Công ty mẹ**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

KHOẢN MỤC	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Lợi nhuận gộp phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	36.141	19,32%	43.272	24,07%	47.295	37,73%
Lợi nhuận gộp cho thuê đất	2.238	1,20%	2.294	1,28%	2.002	1,60%
Lợi nhuận gộp phí thu gom nước thải	3.814	2,04%	5.619	3,13%	5.801	4,63%
Lợi nhuận gộp cung cấp điện	1.218	0,65%	1.495	0,83%	1.402	1,12%
Lợi nhuận gộp cung cấp nước	7.377	3,94%	10.030	5,58%	11.110	8,86%
Lợi nhuận gộp bán nhà kho	0	0	45.995	25,59%	0	0
Lợi nhuận gộp bán đất của dự án KDC 18 ha Tam Phước	56.840	30,39%	12.654	7,04%	5.860	4,67%
Lợi nhuận gộp thu gom rác thải	2.838	1,52%	2.844	1,58%	2.554	2,04%
Lợi nhuận gộp cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	12.398	6,63%	14.126	7,86%	12.556	10,02%
<b>Tổng cộng</b>	<b>122.864</b>	<b>65,70%</b>	<b>138.329</b>	<b>76,95%</b>	<b>88.580</b>	<b>70,67%</b>

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP

❖ Lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

KHOẢN MỤC	Năm 2019		Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Lợi nhuận gộp phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	36.141	16,66%	43.272	16,58%	47.295	19,11%
Lợi nhuận gộp cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	2.238	1,03%	2.294	0,88%	2.002	0,81%
Lợi nhuận gộp bán đất của dự án KDC 18 ha Tam Phước	56.840	26,21%	12.654	4,85%	5.860	2,37%
Lợi nhuận gộp bán đất của dự án KDC Thạnh Phú	0	0	35.097	13,44%	69.597	28,13%
Lợi nhuận gộp bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	8.839	4,08%	10.594	4,06%	3.126	1,26%
Lợi nhuận gộp cung cấp nước	7.377	3,40%	10.030	3,84%	11.110	4,49%
Lợi nhuận gộp bán nhà kho	0	0	45.995	17,62%	0	0
Lợi nhuận gộp phí thu gom nước thải	3.814	1,76%	5.619	2,15%	5.801	2,34%
Lợi nhuận gộp thu gom rác thải	2.838	1,31%	2.844	1,09%	2.554	1,03%
Lợi nhuận gộp cung cấp điện	1.218	0,56%	1.495	0,57%	1.402	0,57%
Lợi nhuận gộp cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	12.672	5,84%	14.126	5,41%	18.420	7,44%



<b>Tổng cộng</b>	<b>131.978</b>	<b>60,85%</b>	<b>184.020</b>	<b>70,49%</b>	<b>167.167</b>	<b>67,56%</b>
------------------	----------------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

Trong năm 2021, Lợi nhuận gộp hợp nhất đạt 167,17 tỷ đồng (-9,16% so với cùng kỳ). Nguyên nhân chính là doanh thu các mảng kinh doanh giảm sút so với năm 2020 đồng thời giá vốn hàng bán tăng nhẹ (+4,2%yoy).

## 10.2. Tài sản

Tình hình tài sản cố định của TIP theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2020 và 31/12/2021 được tóm lược ở bảng sau:

### ❖ Tài sản cố định Công ty mẹ

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Stt	Khoản mục	31/12/2020			31/12/2021		
		Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>84.462</b>	<b>68.470</b>	<b>15.992</b>	<b>93.996</b>	<b>71.701</b>	<b>22.295</b>
1	Nhà cửa vật kiến trúc	37.495	25.475	12.021	43.124	27.500	15.625
2	Máy móc thiết bị	31.453	31.452	8.413	31.452	31.452	0
3	Phương tiện vận tải	11.108	8.413	2.694	14.944	9.317	5.627
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	4.406	3.129	1.277	4.475	3.432	1.043
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>113.382</b>	<b>97.191</b>	<b>16.190</b>	<b>113.692</b>	<b>98.410</b>	<b>15.282</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	106.588	91.232	15.356	106.899	92.386	14.513
2	Thiết bị, truyền dẫn	6.380	5.715	665	6.380	5.763	617

3	Vườn cây lâu năm	413	244	169	413	261	152
	<b>Tổng cộng</b>	<b>197.844</b>	<b>165.661</b>	<b>32.182</b>	<b>207.688</b>	<b>170.111</b>	<b>37.577</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2021 của TIP

❖ **Tài sản cố định hợp nhất**

Stt	Khoản mục	31/12/2020			31/12/2021		
		Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>89.899</b>	<b>70.821</b>	<b>19.078</b>	<b>99.556</b>	<b>74.487</b>	<b>25.069</b>
1	Nhà cửa vật kiến trúc	39.165	26.296	12.869	44.794	28.459	16.335
2	Máy móc thiết bị	31.452	31.452	0	31.452	31.452	0
3	Phương tiện vận tải	14.656	9.761	4.896	18.493	10.949	7.543
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	4.625	3.312	1.313	4.817	3.627	1.190
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>12</b>	<b>23</b>
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>113.382</b>	<b>97.191</b>	<b>16.190</b>	<b>113.692</b>	<b>98.410</b>	<b>15.282</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	106.588	91.232	15.356	106.899	92.386	14.513
2	Thiết bị, truyền dẫn	6.380	5.715	665	6.380	5.763	617
3	Vườn cây lâu năm	413	244	169	413	261	152
	<b>Tổng cộng</b>	<b>203.316</b>	<b>168.012</b>	<b>35.303</b>	<b>213.282</b>	<b>172.906</b>	<b>40.376</b>

### 10.3. Thị trường hoạt động

Địa bàn kinh doanh và hoạt động của Công ty chỉ tại địa bàn tỉnh Đồng Nai, 100% doanh thu, lợi nhuận của Công ty đều đến tại thị trường Đồng Nai.

### 10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Công tác đầu tư Công ty tập trung hoàn tất các thủ tục hồ sơ pháp lý triển khai các dự án, cụ thể như sau:

#### **Dự án đầu tư Khu dịch vụ thương mại, Logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25, huyện Thống Nhất:**

Tỉnh Đồng Nai thuộc khu vực miền Đông Nam Bộ và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Nằm ở cửa ngõ phía Bắc đồng thời là một trung tâm công nông nghiệp và đô thị của vùng, tỉnh Đồng Nai có vai trò rất quan trọng về phát triển kinh tế – xã hội, giao lưu thương mại và an ninh quốc phòng.

Ngày 27/7/2017, UBND tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 7362/UBND-ĐT về việc chấp thuận chủ trương giao cho Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa lập thủ tục đầu tư dự án Khu dịch vụ thương mại, Logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, làm cơ sở cho việc lập quy hoạch đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tại khu vực từ một khu đất chủ yếu là đất canh tác kém năng suất trở thành một khu công nghiệp - dịch vụ thương mại - Logistics hoàn toàn mới đáp ứng được nhu cầu của xã hội và phát triển kinh tế của địa phương. Với một hệ thống hạ tầng trong khu đất quy hoạch được kết nối thống nhất và hoàn chỉnh với mạng lưới đường trong khu vực, tạo điều kiện phát triển với các khu vực lân cận.

Theo tinh thần trên, Khu dịch vụ thương mại, Logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất do Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đầu tư, được quy hoạch có vị trí thuận lợi cho việc đầu tư một khu công nghiệp - dịch vụ thương mại - Logistics đáp ứng yêu cầu mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội huyện Thống Nhất và tỉnh Đồng Nai.

Khu dịch vụ thương mại, Logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai nhằm đáp ứng các mục tiêu sau:

- Xây dựng một khu công nghiệp, dịch vụ, thương mại, logistics đáp ứng được nhu cầu, đòi hỏi ngày càng cao của nền kinh tế thị trường.
- Thu hút đào tạo nguồn nhân lực, giải quyết nhu cầu việc làm cho người lao động tại địa phương, công nghiệp hóa hiện đại hóa phát triển nông thôn.
- Tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư, các đối tác xuất nhập khẩu, người tiêu dùng được giao dịch, trao đổi, mua bán và tiếp cận trực tiếp với các sản phẩm thực phẩm sạch, chất lượng cao.
- Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng đảm bảo được yêu cầu tính chất, mục tiêu của dự án nêu trên và phù hợp với định hướng phát triển chung của Tỉnh

#### **Thông tin về thủ tục pháp lý, tiến độ mới nhất của dự án:**

- Công văn số 2428/UBND-TH, ngày 20/03/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương giao cho Công ty Cổ phần phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đầu tư dự án Khu dịch vụ thương mại, Logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Công văn số 7362/UBND-ĐT ngày 27/7/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chủ trương điều chỉnh bổ sung dự án Khu liên hợp công nông nghiệp Dofico, trong đó chấp thuận cho Công ty Cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa lập thủ tục đầu tư dự án Khu dịch vụ thương mại, Logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất.
- Quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 3644/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 và Quyết định điều chỉnh số 1488/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dịch vụ, thương mại, logistics do công ty TNHH Thiết kế kiến trúc P.A – trường Đại học Kiến trúc TP.HCM lập.
- Hồ sơ đo đạc của Trung tâm kỹ thuật địa chính – nhà đất Đồng Nai thực hiện, UBND huyện Thống Nhất ký xác lập ngày 19/01/2018.
- Quyết định phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 356/QĐ-BTNMT ngày 10/02/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.
- Phê duyệt giá trị đất để tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án số 1675/QĐ-UBND ngày 25/05/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

Ngày 05/10/2020, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 11811/UBND-KTN trình Thủ tướng Chính phủ cho phép điều chỉnh “Khu dịch vụ, thương mại, logistic được chuyển đổi quy hoạch và điều chỉnh sang chức năng Khu công nghiệp”, Công ty sẽ phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư làm việc với các Bộ ngành liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Sau khi có chủ trương chuyển đổi chức năng qua KCN, Công ty sẽ điều chỉnh quy hoạch phù hợp.

❖ **Thống kê sử dụng đất kế hoạch:**

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ %
1	Đất xây dựng nhà máy, kho bãi, logistics	113,8	45,67%
2	Đất khu điều hành, dịch vụ thương mại	66,54	26,7%
3	Đất công trình kỹ thuật đầu mối	2,83	1,13%
4	Đất giao thông, vỉa hè	34,15	13,71%
5	Đất cây xanh-suối Cái Hảo	31,87	12,79%
<b>Tổng cộng</b>		<b>249,19</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: TIP, VCBS tổng hợp*

❖ **Tổng mức đầu tư dự kiến:**

STT	Nội dung phân bổ	Thành tiền sau thuế
-----	------------------	---------------------

		<b>(Đồng)</b>
I	Chi phí xây dựng và thiết bị sau thuế	449.721.213.500
A	<i>Nhóm công trình HTKT</i>	<i>168.667.039.000</i>
B	<i>Nhóm công trình giao thông</i>	<i>246.261.411.000</i>
C	<i>Nhóm công trình công nghiệp</i>	<i>34.792.763.500</i>
II	Chi phí Quản lý dự án	14.759.850.211
III	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	32.559.815.821
IV	Chi phí khác	11.332.974.568
V	Chi phí dự phòng 10%	50.837.385.360
VI	Chi phí lãi vay giai đoạn đầu tư	186.671.085.499
VI	Cộng I + ... + V	745.882.324.959
VII	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.331.864.930.000
	<b>Tổng cộng I + ... + VII</b>	<b>2.077.747.254.959</b>

*Nguồn: TIP, VCBS tổng hợp*


### **Dự án Kios và Văn phòng thương mại đường 3**

- Được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư về giãn tiến độ thực hiện dự án.
- Hoàn tất hồ sơ đầu tư xây dựng Khu Kios và Văn phòng thương mại: Đã được sử dụng Xây dựng Đồng Nai thẩm định hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công, giấy phép xây dựng; Hội đồng quản trị phê duyệt hồ sơ thiết kế thi công và tổng dự toán.
- Lập thủ tục lựa chọn nhà thầu thi công Văn phòng thương mại.


### **10.5. Các hợp đồng lớn**

Thông tin về các hợp đồng lớn đã được thực hiện, đã được ký kết và chưa thực hiện trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại bao gồm các nội dung trong bảng sau:

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*

 Các hợp đồng mua hàng

STT	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác tham gia	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
1	22/HĐTĐ	625.266.902 đồng/năm	04/03/2014	06/10/2053	Hợp đồng thuê đất	UBND Tỉnh Đồng Nai	Không có
2	30/HĐTĐ	248.474.368 đồng/năm	20/08/2019	10/10/2067	Hợp đồng thuê đất	UBND Tỉnh Đồng Nai	Không có
3	18/000562; 18/000225; 18/000220; 18/000567; 18/000563; 18/000219	Đơn giá theo quy định hiện hành	05/10/2018	Định kỳ 05 năm gia hạn 1 lần	Hợp đồng mua bán điện	Điện lực Long Thành	Không có
4	102/2014/HĐ-CCN	Đơn giá theo quy định hiện hành của UBND tỉnh Đồng Nai	01/06/2014	Không thời hạn	Hợp đồng cung cấp và sử dụng nước	Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai	Không có

 Các hợp đồng bán hàng

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác cung cấp	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
<b>I</b>	<b>THANH TOÁN HÀNG NĂM</b>						
1	80/HĐTĐ	909.278.709	06/7/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH A First Vina	Không có

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác cung cấp	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
2	71/HĐTĐ	482.581.306	30/6/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty Cổ phần Cà phê An Giang	Không có
3	07/2018/HĐTLĐ	2.044.824.964	31/01/2018	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty Cổ phần mặt dựng CAG	Không có
4	89/HĐTĐ	596.523.228	30/12/2008	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Xây dựng Ho-Team	Không có
6	84/HĐTĐ	1.040.179.000	06/7/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Cariyan Wooden Việt Nam	Không có
7	111/HĐTĐ	2.594.324.635	17/8/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Sản xuất Đồ mộc Chien Việt Nam	Không có
8	01/HĐHT	1.263.751.751	31/3/2008	06/10/2053	Sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH CN Diing Jyuo Việt Nam	Không có
9	89/HĐTĐ	220.539.485	15/7/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Gi-Wang Việt Nam	Không có
10	12/HĐTĐ	1.366.874.756	20/3/2006	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Quốc Tế Gia Mỹ	Không có

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác cung cấp	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
11	146/HĐTĐ	1.249.589.873	07/11/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Gỗ Hạnh Phúc	Không có
12	83/HĐTĐ	2.094.683.283	06/7/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Huada Furniture (VN)	Không có
13	72/HĐTĐ	441.987.098	30/08/2012	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH KoTop Vina	Không có
14	129/HĐTĐ	1.409.880.628	10/10/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty Cổ phần Johnson Wood	Không có
15	06A/HĐTĐ	422.924.000	28/2/2007	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Ủy thác CN Cầu Vòng VN	Không có
16	154/HĐTĐ	1.786.128.302	30/11/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty Cổ phần Khải Toàn	Không có
17	102/HĐTĐ	936.488.615	17/9/2007	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty Cổ phần Khải Toàn	Không có
18	10/HĐHT	1.758.141.000	20/5/2008	06/10/2053	Sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Homn Reen Việt Nam	Không có



Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác cung cấp	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
19	117/HĐTĐ	1.231.429.512	06/12/2006	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Gõ Lee Fu (Việt Nam)	Không có
20	118/HĐTĐ	1.671.968.000	06/12/2006	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Gõ Lee Fu (Việt Nam)	Không có
21	92/HĐTĐ	812.283.683	12/7/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Lục Quán (VN) Công nghiệp Nhựa	Không có
22	124/2014/HĐTLĐ	730.767.993	14/11/2014	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Lại Hồng	Không có
23	79/HĐTĐ	1.028.681.152	30/6/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Mộc Nghệ Thuật	Không có
24	88/HĐTĐ	109.367.716	30/12/2008	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Mộc Nghệ Thuật	Không có
25	86/HĐHT	2.959.946.658	15/12/2008	06/10/2053	Thuê lại hạ tầng	Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu sản xuất Nhật Minh	Không có
26	76/HĐTĐ	226.204.945	30/6/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH SX-TM Ngôi Sao	Không có

<b>Stt</b>	<b>Tên Hợp đồng</b>	<b>Giá trị hợp đồng (Đồng)</b>	<b>Thời điểm ký kết</b>	<b>Thời gian thực hiện</b>	<b>Sản phẩm/ dịch vụ</b>	<b>Đối tác cung cấp</b>	<b>Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP</b>
27	130/HĐTĐ	247.970.202	10/10/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH P.M.C	Không có
28	106/HĐTĐ	716.409.912	01/8/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty Cổ phần Phú Tài	Không có
29	44/2016/HĐTLĐ	1.043.698.232	28/3/2016	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty CP Công nghiệp và xuất nhập khẩu Cao Su	Không có
30	148/HĐTĐ	2.272.612.421	18/11/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty CP gỗ Poh Huat Việt Nam	Không có
31	124/HĐTĐ	909.048.637	29/9/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Home Voyage Việt Nam	Không có
32	157/2016/HĐTHT	473.430.892	07/7/2011	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Home Voyage Việt Nam	Không có
33	85/HĐTĐ	549.786.059	12/7/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Home Voyage Việt Nam	Không có

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác cung cấp	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
34	51A/HĐTĐ	324.055.488	24/5/2007	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Segis Việt Nam	Không có
35	62/HĐTLĐ	626.895.650	03/12/2013	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Shen Phat Furniture	Không có
36	110/HĐTĐ	210.541.499	17/8/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Shyange Paint	Không có
37	11/2016/HĐTLĐ	799.820.789	18/1/2016	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Joy Full	Không có
	193/2018/HĐTHT	319.550.000	18/12/2018	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng		Không có
38	90/HĐTĐ	604.564.358	12/7/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Farbez	Không có
39	108/HĐTĐ	771.095.259	17/8/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Tân Dương	Không có
40	46/HĐTĐ	239.302.113	05/6/2006	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Thạch Việt	Không có
41	129/HĐTMB	102.256.000	28/11/2013	06/10/2053	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH Thạch Việt	Không có

<b>Stt</b>	<b>Tên Hợp đồng</b>	<b>Giá trị hợp đồng (Đồng)</b>	<b>Thời điểm ký kết</b>	<b>Thời gian thực hiện</b>	<b>Sản phẩm/ dịch vụ</b>	<b>Đối tác cung cấp</b>	<b>Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP</b>
43	50/HĐTĐ	57.250.296	06/6/2011	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty CP Thép Bắc Nam	Không có
44	75/HĐTĐ	306.620.100	30/6/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH SX TM DV Thịnh Nguyên Phát	Không có
45	74/HĐTĐ	2.024.840.000	30/6/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Timber Industries	Không có
46	74/HĐTĐ	1.183.480.508	30/6/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Timber Industries	Không có
47	103/HĐTĐ	582.416.561	18/9/2007	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Timber Industries	Không có
48	62/HĐTĐ	138.280.920	02/10/2008	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	CN Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	Không có
49	79/PLHĐTĐ	4.816.668	02/10/2008	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	CN Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	Không có

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác cung cấp	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
50	19/HĐTĐ	435.800.875	25/3/2013	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty Cổ phần Dệt Sợi Phương Nam	Không có
51	87/HĐTĐ	62.698.800	12/7/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Chi nhánh Công ty TNHH TM XD Việt Tinh	Không có
52	145/HĐTĐ	62.698.800	07/11/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Vina Filter Technology	Không có
53	47/HĐTĐ	422.924.000	05/6/2006	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty Cổ phần Nhân Bao bì Vina Úc	Không có
54	05/HĐTĐ	960.735.305	02/02/2007	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH SX TM Vĩnh Trường Phát	Không có
55	70/HĐTĐ	481.571.074	30/6/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Hồ boi châu Á Thái Bình Dương Desjoyaux	Không có

<b>Stt</b>	<b>Tên Hợp đồng</b>	<b>Giá trị hợp đồng (Đồng)</b>	<b>Thời điểm ký kết</b>	<b>Thời gian thực hiện</b>	<b>Sản phẩm/ dịch vụ</b>	<b>Đối tác cung cấp</b>	<b>Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP</b>
56	73/HĐTĐ	550.580.297	30/6/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Jinmyung Vina	Không có
57	01/75/PLHĐTĐ	25.266.599	24/11/2009	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Tôn Tráng Kẽm Việt Nam	Không có
58	13/HĐTĐ	225.941.784	13/3/2009	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty CP gạch men Ý Mỹ	Không có
59	02/13/PLHĐTĐ	188.080.739	18/7/2011	06/10/2053	Sử dụng hạ tầng	Công ty CP gạch men Ý Mỹ	Không có
60	78/HĐTĐ	833.542.523	30/6/2005	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Yuan Chang	Không có
61	01/02/PLHĐTĐ	129.353.840	24/11/2009	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Bao bì Nước giải khát Crown Đồng Nai	Không có
62	78/HĐTĐ	1.268.772.000	20/09/2012	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Bao bì Nước giải khát Crown Đồng Nai	Không có
63	04/HĐTĐ	30.539.640	04/02/2010	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Đại Lam Sơn	Không có

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác cung cấp	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
64	207/HĐHT	74.547.180	12/5/2004	06/10/2053	Sử dụng hạ tầng	DNTN Hồng Ngân	Không có
65	01/207/PLHĐHT	465.597.132	12/5/2005	06/10/2053	Sử dụng hạ tầng	DNTN Hồng Ngân	Không có
66	16/HĐHT	25.564.000	02/6/2008	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Chi nhánh Đồng Nai - Công ty Cổ phần Viễn Thông FPT	Không có
67	28/HĐTĐ/KD/10	15.311.508	29/6/2010	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Bà Nguyễn Thị Thúy Giang	Không có
68	77/HĐTĐ	42.333.984	10/8/2011	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Phan Tiến	Không có
69	78/HĐTĐ	646.611.390	12/07/2007	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty Cổ phần Ha Na Ka A.B.M	Không có
70	04/2018/HĐTLĐ	3.520.973.683	31/01/2018	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Cty TNHH August Sports	Không có
71	143/2016/HĐTHT	939.685.347	24/9/2016	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty CP Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	Không có

Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác cung cấp	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
72	143/2016/HĐTHT	66.755.317	24/9/2016	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty CP Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	Không có
73	58/2017/HĐTHT	126.844.733	05/1/2017	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Nhựa Nhật Tân	Không có
74	394/2017/HĐTHT	102.256.000	25/12/2017	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Vina Thịnh Phước	Không có
75	131/2017/HĐTHT	214.737.600	25/9/2017	24/9/2021	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH Cơ khí Đức Anh Phát	Không có
76	292/2017/HĐTHT	127.820.000	01/11/2017	31/10/2021	Thuê lại hạ tầng	Công ty TNHH Năm Hồng	Không có
77	147/2015/HĐTHT	1.977.525	10/11/2015	26/10/2045	Thuê mặt bằng	Viễn thông Đồng Nai	Không có
78	96/2014/HĐTVT	248.400.000	10/9/2014	09/9/2024	Thuê mặt bằng	Chi nhánh Viettel Đồng Nai - Tập đoàn viễn thông Quân đội	Không có
79	104/2017/HĐTMB	2.750.000	02/6/2017	01/6/2047	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH Tín An Vui	Không có



Stt	Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng (Đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm/ dịch vụ	Đối tác cung cấp	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông lớn của TIP
80	110/2017/HĐTMB	2.750.000	06/7/2017	05/7/2047	Thuê mặt bằng	Công ty TNHH Cơ khí chính xác Minh Thư	Không có
<b>II</b>	<b>THANH TOÁN MỘT LẦN</b>						
1	75/HĐTĐ	7.687.092.500	24/11/2009	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Tôn Tráng Kẽm Việt Nam	Không có
2	01/HĐTĐ	36.779.393.980	06/01/2009	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Thực phẩm Ava	Không có
3	02/HĐTĐ	12.441.022.000	07/01/2009	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Bao bì Nước giải khát Crown Đồng Nai	Không có
4	58/2017/HĐTHT	16.329.547.588	05/01/2017	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Nhựa Nhật Tân	Không có
5	193/2018/HĐTHT	83.604.812.500	18/12/2018	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Joyful	Không có
6	394/2017/HĐTHT	343.472.820	25/12/2017	06/10/2053	Thuê lại đất và sử dụng hạ tầng	Công ty TNHH Vina Thịnh Phước	Không có

#### 10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Danh sách các khách hàng, nhà cung cấp lớn của TIP trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại được thống kê như sau:

Stt	Tên Khách hàng/Nhà cung cấp	Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số mua hàng (Đồng/năm)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm dịch vụ	Mối quan hệ với người nội bộ, cổ đông lớn
1	Công ty Cổ phần cấp nước Đồng Nai	15.573.600.000	01/06/2014	Cấp nước	Không có
2	Điện lực Long Thành	3.000.000.000	05/10/2018	Cấp điện	Không có
3	Chi nhánh NMXLNT CTNH & chất thải rắn sinh hoạt – Công ty TNHH Tài Tiến	2.000.000.000	02/03/2020	Thu gom chất thải thông thường, và chất thải nguy hại	Không có

**Ghi chú:**

- Các hợp đồng nêu trên được ký và duy trì thực hiện qua các năm, giá trị giao dịch hàng năm biến động không đáng kể.

*(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)*

## 10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

### 10.7.1. Vị thế của công ty trong ngành

Theo số liệu từ Website của Ban Quản Lý KCN tỉnh Đồng Nai (<http://www.diza.dongnai.gov.vn>), tính đến hết năm 2021, trên địa bàn tỉnh có tổng cộng 32 KCN được phép hoạt động với tổng diện tích đăng ký là 9.687,5 ha.

Xét về quy mô tổng diện tích đất: KCN Tam Phước xếp thứ 19 trên tổng số 32 KCN của Tỉnh với tổng diện tích là 325,01 ha, trong đó diện tích dùng cho thuê là 236,31 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/m<sup>2</sup>/năm, KCN Long Thành là 4 USD m<sup>2</sup>/năm.

Về thị phần của TIP so với các doanh nghiệp khác cùng ngành thì chúng tôi không có thông tin để so sánh và đánh giá.

**Bảng 3: Danh sách các khu công nghiệp trong tỉnh Đồng Nai tính tới thời điểm 31/12/2021**

STT	Tên Khu công nghiệp	Công ty đầu tư hạ tầng	Năm thành lập	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
1	Lộc An – Bình Sơn	CTCP Đầu tư và Phát triển V.R.G Long Thành	2010	497,77	73,95%
2	Dầu Giây	CTCP KCN Dầu Giây	2008	330,8	60,57%
3	Giang Điền	CTCP Sonadezi Giang Điền	2008	529,2	43,11%
4	Long Khánh	CTCP KCN Long Khánh	2008	264,47	91,38%
5	Ông Kèo	CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	2008	823,45	89,55%
6	Agtex Long Bình	Tổng Công ty 28	2007	43,26	100%
7	Tân Phú	CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	2007	54,16	17,76%
8	Bàu Xéo	CTCP Thống Nhất	2006	499,8	98,1%
9	Thạnh Phú	CTCP Sonadezi Long Bình	2006	177,2	48,27%
10	Xuân Lộc	CTCP Sonadezi Long Bình	2006	108,82	80,76%
11	Nhơn Trạch II – Lộc	Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư Lộc Khang	2006	69,53	84,09%

STT	Tên Khu công nghiệp	Công ty đầu tư hạ tầng	Năm thành lập	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
	Khang				
12	Nhơn Trạch II – Nhơn Phú	CTCP Địa ốc Thảo Điền	2005	183,18	99,3%
13	Nhơn Trạch VI	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng KCN Nhơn Trạch 6A; CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa; CTCP Đầu tư XD và VLXD Sài Gòn	2005	314,23	65,95%
14	Long Đức	Công ty Cổ phần Đầu tư Long Đức	2004	281,32	75,82%
15	Định Quán	CTCP KCN Định Quán	2004	54,35	100%
16	An Phước	CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	2003	200,85	53,59%
17	Long Thành	CTCP Sonadezi Long Thành	2003	486,91	84,56%
18	Nhơn Trạch V	Tổng Công ty Phát triển Đô thị và KCN Việt Nam (IDICO)	2003	298,4	100%
19	Tam Phước	CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa	2003	325,01	98,59%
20	Dệt may Nhơn Trạch	CTCP Đầu tư Vinatex Tân Tạo	2003	175,6	97,43%
21	Biên Hòa I	Tổng CTCP Phát triển KCN (Sonadezi)	2000	335	100%
22	Sông Mây	CTCP Phát triển KCN Sông Mây	1998	473,95 (Giai đoạn 1: 250 ha; Giai đoạn 2: 223,95 ha)	Giai đoạn 1: 84,45%
23	Nhơn Trạch I	Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO (IDICO - URBIZ)	1997	466,49	95,84%
24	Nhơn Trạch III	CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	1997	697,49 Giai đoạn 1: 337 ha; Giai đoạn 2: 360,49	Giai đoạn 1: 100%; Giai đoạn 2: 85,07%

STT	Tên Khu công nghiệp	Công ty đầu tư hạ tầng	Năm thành lập	Tổng diện tích (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)
				ha	
25	Nhon Trạch II	CTCP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	1997	331,42	94,96%
26	LOTECO	Công ty TNHH Phát triển KCN Long Bình	1996	100	99,26%
27	Biên Hòa II	CTCP Sonadezi Long Bình	1995	394,63	93,97%
28	AMATA	CTCP Đô thị Amata Biên Hòa	1994	513,01	90,86%
29	Gò Dầu	CTCP Sonadezi Long Bình	Không có thông tin	182,38	91,08%
30	Hố Nai	CTCP KCN Hồ Nai	Không có thông tin	496,65 Giai đoạn 1: 226 ha; Giai đoạn 2: 270,65 ha	Giai đoạn 1: 99,89%
31	Suối Tre	CTCP Sonadezi An Bình	Không có thông tin	144,78	82,68%
32	Công nghệ Cao Long Thành	CTCP Đô thị Amata Long Thành	Không có thông tin	410,31	Không có thông tin

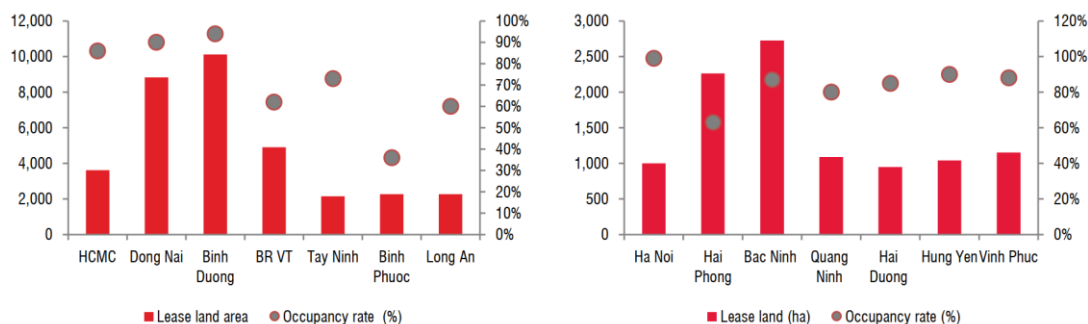
Nguồn: Ban quản lý các KCN Đồng Nai, <http://www.diza.dongnai.gov.vn>

### 10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Trong năm 2020, dịch Covid-19 đã gây ra sự gián đoạn nghiêm trọng trong chuỗi cung ứng và các doanh nghiệp đã đẩy nhanh quá trình đa dạng hóa chuỗi cung ứng sang Việt Nam. Theo đó, dịch Covid-19 đã thúc đẩy hoạt động dịch chuyển trong vài năm trở lại đây. Tuy nhiên, do dịch Covid-19 bùng phát, các chuyến bay quốc tế ra vào Việt Nam tạm thời bị đóng cửa đối với hầu hết các hoạt động kinh doanh và du lịch. Điều này đã gây ra khó khăn trong việc ký kết các hợp đồng sản xuất, ảnh hưởng đến tiến độ cho thuê các khu công nghiệp trong thời gian gần đây.

Giá thuê trung bình tăng mạnh so với dự báo của các công ty vào đầu năm 2020. Cụ thể, giá thuê các KCN tại khu vực phía Nam như TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu đều tăng từ 15,3% đến 23% so với cùng kỳ trong năm 2020. Trong khi đó, giá thuê của các KCN ở miền Bắc tăng từ 14% đến 18% so với cùng kỳ. Có thể thấy giá thuê tại miền Nam tăng cao so với miền Bắc là do (1) Tỷ lệ lấp đầy các KCN ở miền Nam cao, đặc biệt là ở TP.HCM, Đồng Nai và Bình Dương, với công suất từ 82% đến 90%; (2) Việc mở rộng diện tích cho thuê của các KCN ở miền Nam đang gặp nhiều khó khăn trong công tác đền bù và giải phóng mặt bằng.

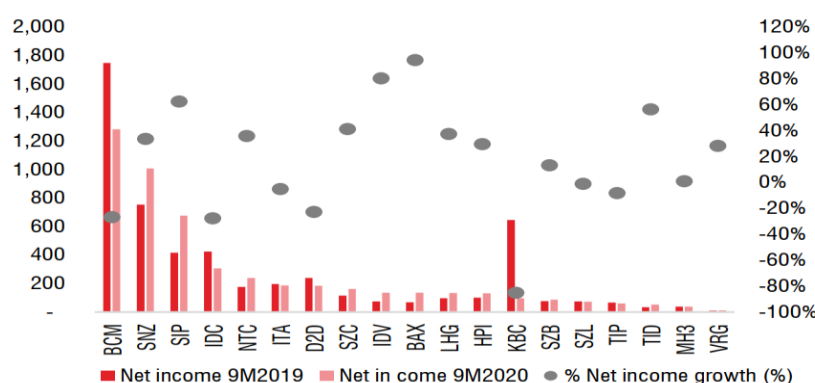
**Diện tích đất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy ở miền Nam trong 9T2020**      **Diện tích đất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy ở miền Bắc trong 9T2020**



Nguồn: Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL)

Trong 9 tháng đầu năm 2020, các công ty khu công nghiệp niêm yết đạt doanh thu 37,4 nghìn tỷ đồng (-4,95% so với cùng kỳ) và lợi nhuận ròng đạt 7 nghìn tỷ đồng (-8,2% so với cùng kỳ).

**Lợi nhuận ròng của các công ty KCN niêm yết trong 9T2020**



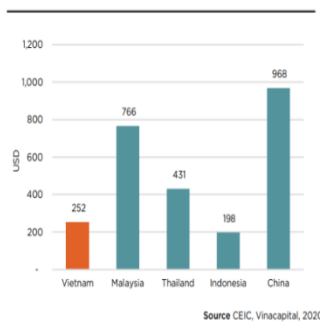
Nguồn: Finpro

Trong năm 2021, ngành bất động sản khu công nghiệp đạt được những triển vọng tăng trưởng nhất định.

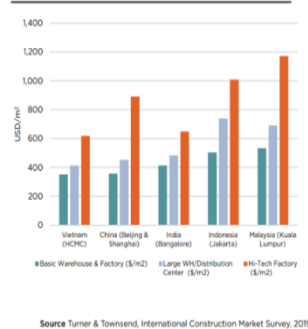
Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn đón đầu dòng vốn FDI và hưởng lợi ưu đãi thuế từ FTA. Nhu cầu di chuyển cơ sở sản xuất của các tập đoàn đa quốc gia để cải thiện biên lợi nhuận được thúc đẩy mạnh mẽ do: (1) Sự gia tăng trong chi phí nhân công tại Trung Quốc; (2) Áp lực từ chiến tranh thương mại và căng thẳng gia tăng trong quan hệ Mỹ - Trung; (3) Dịch Covid-19 và sự đứt gãy trong chuỗi cung ứng toàn cầu trong năm 2020 đã cho thấy rủi ro khu chuỗi sản xuất tập trung tại một địa điểm duy nhất. So với các quốc gia trong khu vực (Philippines, Indonesia, Malaysia, Thái Lan và Myanmar) về mức độ thu hút công nghiệp, Việt Nam vẫn là vị trí tiềm năng cho sự chuyển dịch của các công ty nhờ: (1) Vị trí gần Trung Quốc với bờ biển dài, kết nối với các tuyến giao thương lớn đặc biệt Việt Nam là một điểm đến an toàn khu là một trong

những quốc gia thành công nhất trong việc kiểm soát dịch Covid-19; (2) Tiền nhân công, chi phí năng lượng và nhà xưởng thấp đặc biệt chi phí bất động sản công nghiệp rất cạnh tranh; (3) Sự hỗ trợ từ các chính quyền địa phương và Chính Phủ; và (4) Lượng lớn các Hiệp định Thương mại Tự do (FTA) được ký kết tạo ra mức thuế hấp dẫn cho xuất khẩu nhiều loại hàng hóa ra thị trường toàn cầu. Nhận định rằng hiệp định EVFTA sẽ giúp thúc đẩy đầu tư sản xuất tới Việt Nam, giúp duy trì dòng vốn FDI vào Việt Nam trong các năm tới. Bên cạnh chi phí hoạt động thấp, Việt Nam đã giảm thuế thu nhập doanh nghiệp từ mức 22% xuống mức 20% vào năm 2016 cho tất cả các công ty trong nước và nước ngoài để tăng cường thu hút sản xuất. Ngoài ra, các công ty tại các khu công nghiệp còn được hưởng các ưu đãi khác như miễn thuế trong 2 đến 4 năm, giảm thuế trong 3 đến 15 năm và miễn thuế nhập khẩu. Có một số công ty lớn đang có kế hoạch chuyển một phần hoạt động sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam như Microsoft, Google, Panasonic, Sharp, Foxconn, ....

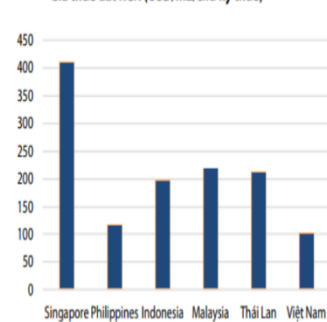
Manufacturing salaries, 2020



Average construction costs, 2019



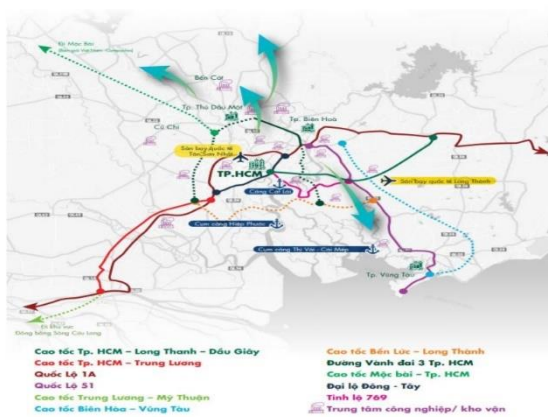
Giá thuê đất KCN (USD/m2/cho kỳ thuê)



Nguồn: CBRE, Savills, VCBS tổng hợp

Tiếp đến là quy hoạch khu công nghiệp mới của Việt Nam trong giai đoạn 2021-2025 có thể gia tăng diện tích đất khu công nghiệp mới trong tương lai, đặc biệt đối với các khu công nghiệp lớn với tổng diện tích đất trên 1.000 ha đáp ứng yêu cầu của các doanh nghiệp có vốn đầu tư FDI.

Ngoài ra, việc phát triển cơ sở hạ tầng như cao Biên Hòa – Vũng Tàu, cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết, cao tốc Bắc – Nam, cảng Cái Mép – Thị Vải và Gemalink có thể giúp kết nối thuận tiện hơn với khu công nghiệp.



Nguồn: CBRE, FIA Việt Nam, VCBS tổng hợp

Cuối cùng, với giá thuê đất khu công nghiệp tại Việt Nam hiện tại được đánh giá là thấp hơn so với một số quốc gia trong khu vực. Cụ thể thấp hơn khoảng 25 – 30% so với Indonesia và Thái Lan, là các quốc gia hưởng lợi từ dòng vốn FDI. Giá đất khu công nghiệp tại Việt Nam được kỳ vọng sẽ tăng trưởng 7 – 8% tại khu vực phía Nam và 5 – 6% tại khu vực phía Bắc trong năm 2021.

### **10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của TIP so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

KCN được định nghĩa theo Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/05/2018 của Chính phủ là các khu vực có ranh giới địa lý xác định, chuyên sản xuất hàng công nghiệp và thực hiện dịch vụ cho sản xuất công nghiệp, được thành lập theo điều kiện, trình tự và thủ tục quy định tại Nghị định này.

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 cộng 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, cụ thể như là Quyết định 1107/QĐ-TTg ngày 21/08/2006 của Thủ tướng Chính Phủ về việc “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.

### **10.8. Hoạt động Marketing**

#### **✚ Chính sách khách hàng**

Đối với các doanh nghiệp hiện đang hoạt động tại KCN Tam Phước (Khách hàng của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa), 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.

#### **✚ 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.

#### **✚ 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 hàng 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.



### **✚ 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.

### **10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế**

Nhãn hiệu đã được TIP đăng ký bản quyền.



### **10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển**

- Trong quá trình thực thi chiến lược, Công ty tập trung nghiên cứu và phát triển gắn với phát triển sản phẩm chủ lực theo các định hướng chiến lược của Công ty kể cả về mở rộng phạm vi đầu tư ra ngoài tỉnh lẫn khâu vị đầu tư của khách hàng.
- Các chính sách nghiên cứu và phát triển cụ thể của Công ty:
  - + Bám sát mục tiêu và định hướng chiến lược kinh doanh.
  - + Nghiên cứu nắm bắt thời cơ, cơ hội đầu tư, nắm bắt thông tin quy hoạch, khảo sát thực địa, đánh giá tiềm năng phát triển.
  - + Đánh giá đúng lợi thế và bất lợi trong quá trình thực hiện nghiên cứu và phát triển để đưa ra quyết định đầu tư đúng đắn.
- ✚ Các chính sách nghiên cứu và phát triển cụ thể của Công ty trong năm 2020 và năm 2021:
  - Tiếp tục tìm kiếm dự án mới theo đúng định hướng phát triển của Công ty (cụ thể tăng thêm vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Phước Tân). Việc chuyển dần nguồn vốn lưu động sang đầu tư dài hạn ít nhiều làm ảnh hưởng đến các khoản thu nhập tài chính ngắn hạn của Công ty.
  - Khai thác kinh doanh dự án KCN Long Đức 3 tại Long Thành, Tỉnh Đồng Nai sau khi đấu thầu thành công.
  - Tập trung nghiên cứu các giải pháp tìm nguồn vốn phù hợp, kể cả việc thực hiện tăng vốn.

## **10.11. Chiến lược kinh doanh**

### **10.11.1. Chiến lược phát triển giai đoạn 2021 - 2025**

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty: Cung cấp các dịch vụ hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; Chia sẻ, chăm sóc và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho khách hàng trên tinh thần hợp tác cùng có lợi.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Tập trung đầu tư phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản gồm: Đầu tư hạ tầng KCN, các dự án khu dân cư, nhà ở xã hội ... Trong năm 2021 và các năm tiếp theo, Công ty tham gia đấu giá các Dự án mới và tiếp tục triển khai đầu tư 02 Dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư và Khu Dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
- Mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội, cộng đồng): Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Công ty đặc biệt quan tâm và ưu tiên hàng đầu trong lĩnh vực bảo vệ môi trường, thể hiện trách nhiệm cao của Doanh nghiệp với cộng đồng và xã hội. Hiện nay với nhu cầu nước thải tập trung tại khu công nghiệp khoảng 5.000 – 5.500 m<sup>3</sup>/ngày.đêm, Công ty đã đầu tư và vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung với tổng công suất 7.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Đồng thời, Công ty đã hoàn thiện công trình xây dựng, nghiệm thu và đưa vào sử dụng hồ sơ cố theo quy định tương đương lượng nước xả thải 03 ngày (khoảng 21.000 m<sup>3</sup>). Nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư mở rộng của các Doanh nghiệp trong KCN, Công ty dự định sẽ tăng công suất lên 11.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm trong thời gian tới.

### **10.11.2. Nguồn vốn dự kiến**

Trong giai đoạn 2021 – 2025, để đảm bảo nguồn vốn triển khai kinh doanh, tham gia đầu tư các dự án bất động sản khu công nghiệp, TIP thực hiện phát hành tăng vốn điều lệ từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng với số tiền thu về là 975.117.850.000 đồng. Bên cạnh đó, TIP thực hiện tiếp cận thêm các nguồn tài trợ từ các tổ chức tín dụng. Với số tiền thu được, TIP đảm bảo vốn đối ứng triển khai cho các dự án TIP tham gia đầu tư như:

- Dự án khu dịch vụ Thương mại Logistics xã lộ 25 tại huyện Thống Nhất;
- Tham gia đấu thầu dự án Khu công nghiệp Long Đức 3;
- Một số dự án Khu dân cư, nhà ở xã hội.

Đối với dự án Xã lộ 25, TIP đã được Ngân hàng Công thương – Chi nhánh Đồng Nai chấp thuận tài trợ vốn cho dự án với số tiền cho vay tối đa là 1.662 tỷ đồng.

### **10.11.3. Nguồn lực dự kiến**

Công ty luôn quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ về phẩm chất đạo đức và năng lực công tác. Đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ cán bộ 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 nguồn như chương trình Thạc sĩ; Giám đốc điều hành, Giám đốc tài chính đối với cán bộ chủ chốt trong Công ty.

Bên cạnh đó, Công ty luôn khuyến khích, tạo điều kiện về thời gian, hỗ trợ kinh phí để người lao động học tập, một số CBCNV qua thời gian học tập đã tốt nghiệp tốt nghiệp đại học, thạc sĩ... Hiện nay, cán bộ, CNLĐ Công ty có trình độ văn hóa, chuyên môn đáp ứng yêu cầu công tác.

## **11. Chính sách đối với người lao động**

## 11.1. Số lượng lao động

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty. Vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tại thời điểm 31/12/2021, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 34 người.

Tiêu chí phân loại lao động	31/12/2019		31/12/2020		31/12/2021	
	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>
- Đại học, trên đại học	29	78,4	29	78,4	26	76%
- Cao đẳng, Trung cấp	2	5,4	2	5,4	2	6%
- Trình độ khác	6	16,2	6	16,2	6	18%
<b>Phân theo thời hạn hợp đồng lao động</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>
- HĐLĐ không thời hạn	35	94,6	35	94,6	31	91%
- HĐLĐ có thời hạn từ 12 tháng đến 36 tháng	2	5,4	2	5,4	3	9%
- HĐLĐ dưới 12 tháng	0	0	0	0	0	0
<b>Phân theo giới tính</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>34</b>	<b>100%</b>
- Nam	27	73	26	70,3	25	74%
- Nữ	10	27	11	29,7	9	26%

Nguồn: TIP

## 11.2. Các chính sách liên quan đến người lao động

### Chế độ làm việc

Thời giờ làm việc bình thường là không quá 8 giờ trong 01 ngày và 48 giờ trong 01 tuần. Đối với các bộ phận làm việc theo ca, Công ty sắp xếp như sau:

- Ca 1: Từ 6h – 14h
- Ca 2: Từ 14h – 22h
- Ca 3: Từ 22h – 6h

Những ngày nghỉ lễ, tết và nghỉ hàng năm của người lao động được thực hiện đúng theo quy định hiện hành.

### **🚩 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 người lao động nhằm thu hút được lực lượng nhân sự 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:

- Tiền lương: Hình thức trả lương là lương khoán: xác định theo vị trí công việc và năng lực từng cá nhân. Công ty áp dụng trả không thấp hơn quy định của nhà nước hiện hành về mức lương tối thiểu vùng.
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, BHTN: theo quy định hiện hành
- Tiền thưởng: Tùy vào tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty từng thời điểm và hàng năm, Công ty có các chế độ thưởng Lễ, Tết và thưởng cuối năm cho người lao động. Ngoài ra, tùy theo thành quả công việc và mức đóng góp của từng người lao động, 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, điện thoại 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 người lao động 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 người lao động; khuyến khích và tạo điều kiện hỗ trợ thời gian cho người lao động 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.

### **11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động**

Không có.

## **12. 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.

<b>Năm</b>	<b>Tỷ lệ cổ tức đã chi trả (%/mệnh giá CP)</b>	<b>Hình thức</b>
2018	20%	Tiền mặt
2019	15%	Tiền mặt
2020	15%	Tiền mặt
2021	Dự kiến 15%	Tiền mặt

*Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2018, 2019, 2020 và 2021*

## **13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất**

Công ty không tiến hành chào bán chứng khoán trong vòng 02 (hai) năm trở lại đây.

## **14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**

Thông tin về các cam kết có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của TIP như thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất, trái phiếu chưa đáo hạn, các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi ...: Không có.

## **15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức**

**phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Không có.

**16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

**IV. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH**

**1. Kết quả hoạt động kinh doanh**

**1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành**

Một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của TIP trong năm 2019, 2020, 2021 như sau:

**✚ Chỉ tiêu hoạt động kinh doanh Công ty mẹ**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% +/- năm 2020/2019	Năm 2021	% +/- năm 2021/2020
Tổng giá trị tài sản	648.057	868.942	34,08%	837.337	-3,64%
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	187.021	179.769	-3,88%	125.345	-30,27%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	115.299	146.997	27,49%	97.582	-33,62%
Lợi nhuận khác	(2.302)	(1.716)	-25,46%	(2.438)	42,10%
Lợi nhuận trước thuế	112.997	145.281	28,57%	95.144	-34,51%
Lợi nhuận sau thuế	91.039	122.303	34,34%	85.926	-29,74%
Tỷ lệ trả cổ tức	15%	15%	-	Dự kiến 15%	-

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

**✚ Chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% +/- năm 2020/2019	Năm 2021	% +/- năm 2021/2020
----------	----------	----------	---------------------	----------	---------------------

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% +/- năm 2020/2019	Năm 2021	% +/- năm 2021/2020
Tổng giá trị tài sản	812.886	1.021.772	25,70%	959.916	-6,05%
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	216.905	261.044	20,35%	247.433	-5,21%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	116.907	174.571	49,32%	127.978	-26,69%
Lợi nhuận khác	(2.460)	(2.382)	-3,17%	(2.571)	7,95%
Lợi nhuận trước thuế	114.447	172.189	50,45%	125.406	-27,17%
Lợi nhuận sau thuế	89.766	138.392	54,17%	92.845	-32,91%
Tỷ lệ trả cổ tức	15%	15%	-	Dự kiến 15%	-

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

- Các chỉ tiêu khác: Không có.
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có.

## **1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành**

### **🚩 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...

### **🚩 Khó khăn**

- Diễn biến phức tạp của tình hình dịch bệnh Covid-19 vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến nền kinh tế - xã hội thế giới và trong nước dẫn đến việc 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 sản xuất kinh doanh trong KCN Tam Phước nói riêng, dẫn đến nguy cơ rủi ro rất lớn là các doanh nghiệp thuê lại đất của Công ty sẽ chậm trễ trong việc thanh toán phí hạ tầng và tiền thuê đất.

- Các dự án Công ty tham gia đầu tư chưa thể phát huy hiệu quả hoạt động tài chính cho Công ty như các dự án của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Phước Tân, Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa do các công ty này đang trong giai đoạn đầu tư.

## 2. Tình hình tài chính

### 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

#### a. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

##### Vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty mẹ

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% +/- năm 2020/2019	Năm 2021	% +/- năm 2021/2020
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>447.402</b>	<b>526.787</b>	<b>17,74%</b>	<b>606.772</b>	<b>15,18%</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	260.031	260.031	0	260.031	0
Thặng dư vốn cổ phần	66.266	66.266	0	66.266	0
Quỹ đầu tư phát triển	22.015	24.746	12,41%	28.415	14,83%
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	709	709	0	709	0
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	98.380	175.035	77,92%	251.350	43,60%
<b>Nợ phải trả</b>	<b>200.655</b>	<b>342.155</b>	<b>70,52%</b>	<b>230.565</b>	<b>-32,61%</b>
Nợ ngắn hạn	77.258	143.259	85,43%	37.354	-73,93%
Nợ dài hạn	123.397	198.897	61,18%	193.210	-2,86%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>648.057</b>	<b>868.942</b>	<b>34,08%</b>	<b>837.337</b>	<b>-3,64%</b>

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

##### Vốn điều lệ, vốn kinh doanh của hợp nhất

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% +/- năm 2020/2019	Năm 2021	% +/- năm 2021/2020
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>517.431</b>	<b>611.491</b>	<b>18,18%</b>	<b>693.802</b>	<b>13,46%</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	260.031	260.031	0	260.031	0
Thặng dư vốn cổ phần	66.266	66.266	0	66.266	0



Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% +/- năm 2020/2019	Năm 2021	% +/- năm 2021/2020
Quỹ đầu tư phát triển	22.015	24.745	12,40%	29.002	17,20%
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	709	709	0	709	0
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	133.834	224.098	67,44%	302.071	34,79%
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	34.576	35.640	3,08%	35.722	0,23%
<b>Nợ phải trả</b>	<b>295.455</b>	<b>410.282</b>	<b>38,86%</b>	<b>266.114</b>	<b>-35,14%</b>
Nợ ngắn hạn	108.551	197.277	81,74%	52.345	-73,47%
Nợ dài hạn	186.904	213.005	13,96%	213.769	0,36%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>812.886</b>	<b>1.021.772</b>	<b>25,07%</b>	<b>959.916</b>	<b>-6,05%</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP

#### b. Trích khấu hao tài sản cố định

Chi phí khấu hao tài sản cố định của Công ty được trích phù hợp với quy định của Bộ Tài chính. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư 28/2017/TT-BTC sửa đổi và bổ sung Thông tư 45/2013/TT-BTC. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10

TIP đã thực hiện trích khấu hao tài sản cố định theo chế độ quy định và không có thêm bất kỳ thay đổi nào trong chính sách trích khấu hao tài sản cố định.

#### c. Mức lương bình quân

Năm 2019, TIP đảm bảo duy trì và ổn định thu nhập cho người lao động (cao hơn 5% so với năm 2018), mức lương bình quân của TIP tương đối cạnh tranh với các doanh nghiệp khác trong ngành phát triển bất động sản khu công nghiệp tại Việt Nam. Năm 2020, mặc dù ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, tuy nhiên với mức lương hiện tại, cùng với các chế độ đãi ngộ khác, Công ty vẫn tự tin thu hút được nguồn lao động chất lượng đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (cao hơn 17% so với năm 2019).

Mức lương bình quân của người lao động năm 2020 và năm 2021 tăng 15% so với năm 2019, tạo sự cạnh tranh so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành phát triển bất động sản khu công nghiệp trên cùng địa bàn.

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Mức lương bình quân (VND/người/tháng)	16.400.000	17.300.000	20.300.000	19.500.000

*Nguồn: TIP*

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. So với mức lương tối thiểu vùng theo quy định Nhà nước đối với địa điểm hoạt động kinh doanh của Công ty thì mức lương hiện tại tăng gấp 341% so với mức lương tối thiểu vùng theo quy định là 4.420.000đ/người/tháng.

Dù không có số liệu cụ thể để so sánh với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng trên địa bàn nhưng TIP tự đánh giá mức lương bình quân này là tương đối cạnh tranh, thoả đáng với năng lực làm việc cũng như đảm bảo đời sống cho người lao động.

#### **d. Tình hình công nợ**

##### **(i) Các khoản phải thu**

##### **📌 Các khoản phải thu của Công ty mẹ**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>9.481</b>	<b>131.018</b>	<b>49.836</b>
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	5.354	11.668	9.188
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.047	2.744	3.454
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	106.000	15.000
4	Phải thu ngắn hạn khác	2.089	10.614	22.203
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(9)	(9)	(9)
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>21.825</b>	<b>21.825</b>	<b>21.825</b>
1	Phải thu dài hạn khác	21.825	21.825	21.825
	<b>Tổng cộng</b>	<b>31.306</b>	<b>152.843</b>	<b>71.661</b>

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

##### **📌 Các khoản phải thu của hợp nhất**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>128.177</b>	<b>169.049</b>	<b>98.055</b>
1	Phải thu ngắn hạn khách hàng	37.854	43.046	15.847
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.377	3.207	6.622
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	73.610	88.500	43.500
4	Phải thu ngắn hạn khác	14.345	34.305	32.095
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9)	(9)	(9)
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>21.825</b>	<b>103.735</b>	<b>21.825</b>
1	Phải thu dài hạn khác	21.825	48.625	21.825
2	Phải thu về cho vay dài hạn	0	55.110	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>150.001</b>	<b>272.784</b>	<b>119.880</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP

Tại ngày 31/12/2019, 31/12/2020 và 31/12/2021, TIP có khoản phải thu quá hạn như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019			Năm 2020			Năm 2021		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
1	Trung tâm điện thoại di động CDMA	9	9	0	9	9	0	9	9	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>9</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>0</b>

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP

Tại ngày 31/12/2021, theo BCTC kiểm toán riêng, TIP có khoản phải thu khó đòi là 9 triệu đồng. Khoản phải thu này TIP đã thực hiện trích lập toàn bộ dự phòng khoản phải thu và không có khả năng thu hồi do đơn vị không còn hoạt động.

## (ii) Các khoản phải trả

### Các khoản phải trả của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>77.258</b>	<b>143.259</b>	<b>37.354</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	931	1.937	1.920
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.634	5.878	3.619
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.590	14.141	3.083
	Phải trả người lao động	617	620	600
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.402	1.435	1.639
5	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	4.589	5.837	5.687
6	Phải trả ngắn hạn khác	46.316	101.492	7.228
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	7.358	7.358	7.358
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.822	4.561	6.222
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>123.397</b>	<b>198.897</b>	<b>193.210</b>
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0	0	0
2	Phải trả dài hạn khác	26.674	26.674	26.674
3	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	96.723	172.223	166.536
	<b>Tổng cộng</b>	<b>200.654</b>	<b>342.155</b>	<b>230.564</b>

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP

#### Các khoản phải trả hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>108.551</b>	<b>197.277</b>	<b>52.345</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	5.707	8.273	3.122
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.644	5.888	14.962
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.655	15.077	4.938
4	Phải trả người lao động	923	952	694

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.897	1.435	4.145
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	4.589	5.837	5.687
7	Phải trả ngắn hạn khác	51.871	107.016	12.207
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25.980	48.164	0
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.285	4.634	6.590
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>186.904</b>	<b>213.005</b>	<b>213.769</b>
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	62.707	684	0
2	Phải trả dài hạn khác	26.674	31.674	31.674
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	800	8.424	15.559
4	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	96.723	172.223	166.536
	<b>Tổng cộng</b>	<b>295.455</b>	<b>410.282</b>	<b>266.114</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

Theo số liệu BCTC kiểm toán tại ngày 31/12/2019, 31/12/2020 và 31/12/2021, TIP và các công ty con không vi phạm các điều khoản khác trong các hợp đồng, cam kết.

▪ *Tình hình thanh toán các khoản nợ*

Tại thời điểm 31/12/2021, TIP không có nợ vay tại các tổ chức tín dụng, không có các khoản nợ quá hạn, TIP luôn thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ đến hạn.

▪ *Tổng dư nợ vay qua các năm*

❖ **Chi tiết số dư các khoản vay riêng Công ty mẹ**

*Đơn vị tính: Nghìn Đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>I</b>	<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>7.357.500</b>	<b>7.357.500</b>	<b>7.357.500</b>
1	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất (*)	7.357.500	7.357.500	7.357.500
<b>II</b>	<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>7.357.500</b>	<b>7.357.500</b>	<b>7.357.500</b>

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

Tất cả các khoản nợ vay này đều là các khoản nợ trong hạn, không có nợ quá hạn. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa cụ thể như sau:

(\*) Hợp đồng vay vốn số 12/2020/HĐKT ngày 31/07/2021, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 7.357.500.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 6 tháng, thời gian gia hạn 6 tháng;
- Lãi suất cho vay: 7%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Đảm bảo bằng số vốn 44.445.000.000 đồng Công ty đã góp vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

❖ **Chi tiết số dư các khoản vay hợp nhất**

*Đơn vị tính: Nghìn đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>I</b>	<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>25.980.000</b>	<b>48.164.480</b>	<b>0</b>
1	Vay cá nhân	25.980.000	48.164.480	0
<b>II</b>	<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>62.707.410</b>	<b>684.000</b>	<b>0</b>
1	Vay cá nhân	62.707.410	684.000	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>88.687.410</b>	<b>48.848.480</b>	<b>0</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

**e. 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, thuế tài nguyên, tiền thuê đất ... phải nộp theo quy định của nhà nước.

Công ty áp dụng mức nộp thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh.

❖ **Các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	258	625	396
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.236	13.489	2.660
Thuế thu nhập cá nhân	96	27	27

Thuế nhà đất, tiền thuê	0	0	0
Các loại thuế khác	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>6.590</b>	<b>14.141</b>	<b>3.083</b>

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

❖ **Các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Thuế GTGT đầu ra phải nộp	258	625	396
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.267	14.365	4.449
Thuế thu nhập cá nhân	126	87	93
Thuế tài nguyên	4	0	0
Thuế nhà đất, tiền thuê	0	0	0
Các loại thuế khác	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.655</b>	<b>15.077</b>	<b>4.938</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

**f. Trích lập các quỹ**

Theo quy định Công ty sẽ tiến hành trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm của Công ty. Công ty luôn tuân thủ và thực hiện trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông các quy định pháp luật hiện hành.

❖ **Tình hình trích lập các quỹ của Công ty mẹ**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Quỹ đầu tư phát triển	22.015	24.746	28.415
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.822	4.561	6.222
	<b>Tổng cộng</b>	<b>25.836</b>	<b>29.307</b>	<b>34.637</b>

*Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP*

❖ **Tình hình trích lập các quỹ hợp nhất**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Quỹ đầu tư phát triển	22.015	24.746	29.002
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.285	4.634	6.590
<b>Tổng cộng</b>		<b>26.299</b>	<b>29.380</b>	<b>35.592</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019, 2020 và năm 2021 của TIP

### g. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của TIP kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính 2021

Do diễn biến của tình hình dịch bệnh Covid-19 vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến hầu hết các lĩnh vực kinh tế xã hội và diễn biến phức tạp, nguy cơ rủi ro rất lớn, các doanh nghiệp thuê lại đất của Công ty sẽ chậm trễ trong việc thanh toán phí hạ tầng và tiền thuê đất.

#### 2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

ST T	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Công ty mẹ			Hợp nhất		
			Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>1</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>							
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,30	2,09	7,31	3,78	2,23	9,06
1.2	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,57	1,56	5,36	2,46	1,43	6,03
<b>2</b>	<b>Cơ cấu vốn</b>							
2.1	Hệ số Nợ /Tổng tài sản	Lần	0,31	0,39	0,28	0,36	0,40	0,28
2.2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,45	0,65	0,38	0,57	0,67	0,38
<b>3</b>	<b>Năng lực hoạt động</b>							
3.1	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Lần	0,30	0,24	0,15	0,29	0,28	0,25
3.2	Vòng quay vốn lưu động	Lần	0,81	0,75	0,44	0,48	0,61	0,54



ST T	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Công ty mẹ			Hợp nhất		
			Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
	<i>(Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)</i>							
3.3	Vòng quay hàng tồn kho <i>(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)</i>	Lần	0,99	0,63	0,49	0,60	0,51	0,51
<b>4</b>	<b>Khả năng sinh lời</b>							
4.1	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) <i>(Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)</i>	%	48,68	68,03	68,55	40,00	51,76	37,52
4.2	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) <i>(Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)</i>	%	14,63	16,12	10,07	10,67	13,22	9,37
4.3	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) <i>(Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)</i>	%	21,12	25,11	15,16	16,77	22,10	14,23
4.4	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	3.501	4.703	3.304	3.174	4.921	3.470

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của TIP*

### **3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành**

#### **3.1. Về báo cáo tài chính riêng năm 2019 được kiểm toán của TIP**

“Theo báo cáo tài chính kiểm toán số 280220.010/BCTC.HCM ngày 28/02/2020 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC, ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

#### **3.2. Về báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 được kiểm toán của TIP**

“Theo báo cáo tài chính kiểm toán số 280220.011/BCTC.HCM ngày 28/02/2020 của Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC, ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

### **3.3. Về báo cáo tài chính riêng năm 2020 được kiểm toán của TIP**

“Theo báo cáo tài chính kiểm toán số 010321.006/BCTC.HCM ngày 01/03/2021 của Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC, ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

### **3.4. Về báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 được kiểm toán của TIP**

“Theo báo cáo tài chính kiểm toán số 010321.007/BCTC.HCM ngày 01/03/2021 của Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC, ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

### **3.5. Về báo cáo tài chính riêng năm 2021 được kiểm toán của TIP**

“Theo báo cáo tài chính kiểm toán số 070322.001/BCTC.HCM ngày 24/02/2022 của Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC, ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.”

### **3.6. Về báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 được kiểm toán của TIP**

“Theo báo cáo tài chính kiểm toán số 070322.002/BCTC.HCM ngày 24/02/2022 của Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC, ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán

doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất."

#### 4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

##### 4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2021 và năm 2022

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Thực hiện năm 2021	% tăng/giảm so với thực hiện năm 2020	Kế hoạch năm 2022
1	Doanh thu thuần	179.770	125.345	-30,27%	143.511
2	Lợi nhuận sau thuế	122.303	85.926	-29,74%	98.875
3	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	68,03%	68,55%	-	68,90%
4	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	47,03%	15,16%	-	11,16%
5	Tỷ lệ trả cổ tức	15%	15% (*)	-	Dự kiến 10%

Nguồn: TIP

Ghi chú: (\*) Tỷ lệ 15% cổ tức dự kiến của năm 2021 đang tạm tính trên số vốn điều lệ chưa tăng.

##### 4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch

Kế hoạch kinh doanh năm 2022 đã được HĐQT thông qua tại Nghị quyết HĐQT số 16/NQ-HĐQT ngày 28/12/2021, tuy nhiên do ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 chưa tổ chức nên chưa được ĐHĐCĐ thông qua.

##### 4.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận

- Tiếp tục phát triển ổn định và bền vững; tập trung nguồn lực triển khai nhanh dự án mới đã được chấp thuận chủ trương đầu tư để sớm đưa vào khai thác; tăng cường kiểm tra, giám sát và hỗ trợ các doanh nghiệp, dự án mà Công ty tham gia đầu tư tài chính; khảo sát thị trường, nghiên cứu, đấu thầu vào các dự án đã có quỹ đất sạch trong và ngoài tỉnh về lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, khu dân cư.
- Đào tạo nguồn nhân lực, chuyên môn hóa công tác quản lý, tiết giảm chi phí thường xuyên và nâng cao năng suất lao động.
- Tiếp tục khai thác hiệu quả các hạng mục đã đầu tư vào Khu công nghiệp Tam Phước.
- Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê lại đất, hạ tầng, kho bãi hiện có.
- Thực hiện các giải pháp tài chính linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

- Duy trì áp dụng và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và 14001:2015.
- Chú trọng công tác môi trường, theo dõi giám sát chặt nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp.
- Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn đồng hành cùng với khách hàng.

#### **4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

Là đơn vị tư vấn cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa để chào bán cổ phiếu ra công chúng, Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi nhận thấy rằng kế hoạch kinh doanh của Công ty đặt ra trên cơ sở thận trọng dựa vào đánh giá tình hình kinh doanh và kinh nghiệm của bộ máy điều hành. Công ty đã tích cực trong việc đẩy mạnh doanh thu, tiết kiệm chi phí hoạt động kinh doanh và chi phí quản lý. Tuy nhiên để đạt được kế hoạch kinh doanh trên, Công ty vẫn cần sự nỗ lực rất lớn từ trong nội tại Công ty kết hợp với yếu tố thị trường thuận lợi. Nếu không có những biến động bất thường gây ra ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thì kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà Công ty đề ra trong năm 2022 có thể đạt được.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin do Công ty cung cấp, thu thập có chọn lọc, dựa trên lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không bao hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho nhà đầu tư.

## **V. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, GIÁM ĐỐC, PHÓ GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

### **1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Theo quy định của Luật doanh nghiệp, sau thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình. Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008. Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

### **2. Thông tin về cổ đông lớn**

#### **2.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ**

Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ tại thời điểm ngày 20/07/2021 như sau:

<b>STT</b>	<b>Tên cổ đông</b>	<b>Số cổ phần nắm giữ (cổ phần)</b>	<b>Tỷ trọng% vốn điều lệ</b>
1	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín	14.754.000	56,74%

	Nghĩa		
2	America LLC	4.315.000	16,69%

*Nguồn: Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam*

## 2.2. Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (TID)

- Năm thành lập: 07/09/1989
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600283394 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 03/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 08/07/2021.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: 96 Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại: (0251) 3822 486
- Website: <https://www.tinnghiacorp.com.vn>
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và bất động sản khác; Thu mua xuất khẩu và chế biến cà phê, các loại nông sản khác; Đầu tư và kinh doanh xăng dầu, nhớt và ngành liên quan; Đầu tư, kinh doanh lĩnh vực logistic.
- Vốn điều lệ (31/12/2021): 2.000.000.000.000 (Hai nghìn tỷ) đồng
- Tỷ lệ sở hữu của TID tại TIP tại thời điểm trở thành cổ đông lớn và hiện tại là 56,74%. Sau đợt phát hành này, tỷ lệ sở hữu của TID tại TIP dự kiến không thay đổi.
- Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Thanh Hà – Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
- Người đại diện vốn theo ủy quyền tại TIP: Bà Đặng Thị Thanh Hà đại diện 14.754.000 cổ phần tương đương với 56,74%.

### 2.2.1. Thông tin về các Hợp đồng giao dịch của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn với Tổ Chức Phát Hành

Không có.

### 2.2.2. Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành

Cổ tức cổ đông lớn được nhận hàng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

### 2.2.3. Lợi ích tại doanh nghiệp khác cùng ngành

❖ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa - Phương Đông

Ngày thành lập : 19/11/2009

Giấy CNĐKKD số : 3501499635 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 19/11/2009

Địa chỉ : Khu công nghiệp Đất Đỏ I, Xã Phước Long Thọ, Huyện Đất đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Hoạt động kinh doanh chính : Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp

Vốn điều lệ (31/12/2021) : 200.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của TID tại Doanh nghiệp (31/12/2021) : 80,00%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: CTCP Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông đang quản lý và khai thác Khu công nghiệp Đất Đỏ I tại huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, định hướng tiếp nhận các doanh nghiệp kỹ thuật cao, không gây ô nhiễm môi trường. Điều này không ảnh hưởng đến lợi ích của Khu công nghiệp Tam Phước thuộc của TIP (đã lấp đầy và chấp nhận các doanh nghiệp ngành công nghiệp nặng).

### **2.3. America LLC**

- Năm thành lập: 03/03/2004
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 6145
- Quốc tịch: St. Kitts and Nevis
- Địa chỉ trụ sở chính: PO Box F43031 Freeport, GBI Bahamas
- Số điện thoại: Không có thông tin
- Website: Không có thông tin
- Ngành nghề kinh doanh chính: Quỹ đầu tư tài chính
- Vốn góp của Nhà đầu tư của America LLC thay đổi liên tục vào từng thời điểm phát hành, do đó TIP hiện không có đủ thông tin.
- Tỷ lệ sở hữu của America LLC tại TIP tại thời điểm trở thành cổ đông lớn và hiện tại là 16,69%. Sau đợt chào bán này, tỷ lệ sở hữu của America LLC tại TIP dự kiến không thay đổi.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Paul Aunger – Chức vụ: Giám đốc
- Người đại diện vốn theo ủy quyền tại TIP: Không có
- Người có liên quan của cổ đông lớn với TIP: Không có

#### **2.3.1. Thông tin về các Hợp đồng giao dịch của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn với Tổ Chức Phát Hành**

Không có.

#### **2.3.2. Lợi ích liên quan đối với Tổ Chức Phát Hành**

Cổ tức cổ đông lớn được nhận hàng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

#### **2.3.3. Lợi ích tại doanh nghiệp khác cùng ngành**

Danh mục đầu tư cổ phiếu của America LLC thay đổi liên tục phụ thuộc vào quyết định của Quỹ, do đó TIP hiện không có đủ thông tin.

### **3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng**

#### **3.1. Hội đồng Quản trị**

STT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái nhiệm
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	23/04/2021
2	Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch HĐQT	04/04/2018
3	Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	23/04/2021
4	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT	04/04/2018
5	Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT	04/04/2018

### **ĐẶNG THỊ THANH HÀ – CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Ngày tháng năm sinh : 20/01/1973
- Nơi sinh : Đồng Nai
- CCCD : 075173001235, ngày cấp: 16/04/2021, nơi cấp: Cục Cảnh Sát QLHC về TTXH
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : K2/32B, Khu phố 1, P. Bửu Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại : 02513.822.486
- Địa chỉ email : ha.dtt@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ QTKD
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 1999 đến năm 2002 : Cán bộ Phòng Dịch vụ Giao nhận ICD Biên Hòa Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa
  - Từ năm 2002 đến năm 2006 : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa
  - Từ năm 2006 đến năm 2008 : Học Thạc sỹ Quản trị kinh doanh tại Singapore
  - Từ năm 2008 đến năm 2015 : Giám đốc Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa
  - Từ 06/2015 đến nay : Thành viên HĐQT CTCP Tín Nghĩa Á Châu
  - Từ năm 2015 đến 10/06/2019 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty

Tín Nghĩa

- Từ 04/2019 đến nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Xây dựng và Thương mại Phước Tân
- Từ 05/2019 đến nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa
- Từ 10/06/2019 đến nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Từ 23/04/2021 đến nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

– Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	23/04/2021 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Chủ tịch HĐQT

– Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	06/2015 đến nay	Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu	Thành viên HĐQT
2	04/2019 đến nay	Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Chủ tịch HĐQT
3	05/2019 đến nay	Công ty CP Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Chủ tịch HĐQT
4	10/06/2019 đến nay	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	Chủ tịch HĐQT

- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 14.754.000 cổ phần, chiếm 56,74% vốn điều lệ
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  - + Đại diện phần vốn của TID: 14.754.000 cổ phần, chiếm 56,74% vốn điều lệ.
- Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Ngô Thị Kiểm	Mẹ ruột	270135955	11/1/2007	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Hữu Tài	Chồng	082067000037	06/5/2016	Tây Ninh	0	0
Nguyễn Minh	Con	(Còn nhỏ)	-	-	0	0



Thư						
Nguyễn Minh Thi	Con	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Đặng Thị Thanh Thúy	Chị ruột	270047256	12/9/2007	Đồng Nai	0	0
Đặng Phùng Hiếu	Anh ruột	270135956	9/10/2006	Đồng Nai	0	0
Đặng Thị Thanh Trang	Chị ruột	024880423	27/3/2007	HCM	0	0
Đặng Thị Thanh Thanh	Chị ruột	270750294	11/1/2007	Đồng Nai	0	0
Đặng Thị Thanh Hương	Chị ruột	271296463	9/4/2008	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Minh Sơn	Anh rể	270047363	12/9/2007	Đồng Nai	0	0
Lâm Thị Hương	Chị dâu	270150519	16/6/2020	Đồng Nai	0	0
Lê Văn Hóa	Anh rể	024160061	19/11/2014	HCM	0	0
Nguyễn Văn Tính	Anh rể	270971463	6/12/2006	Đồng Nai	0	0
Lã Quý Linh	Anh rể	079067000260	8/1/2016	Cục CSĐKQL	0	0
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	3600283394	03/11/2004	Đồng Nai	14.754.000	56,74%
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Chủ tịch HĐQT	3602041601	18/08/2009	Đồng Nai	0	0
Công ty CP Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Chủ tịch HĐQT	3601047417	07/10/2009	Đồng Nai	0	0
Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu	TV HĐQT	3602181239	01/12/2009	Đồng Nai	0	0

– Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có

– Những khoản nợ đối với Công ty : Không có

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	0	0	0	0	0	
2020	0	0	0	0	0	
31/12/2021	150	0	199	0	0	

#### **LÊ HỮU TỊNH – PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Ngày tháng năm sinh : 18/02/1965
- Nơi sinh : Quảng Ngãi
- CCCD : 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, Phường 6, Bình Thạnh, Tp.HCM
- Số điện thoại : 0251.3822.486
- Địa chỉ email : [tinhh.lh@tinnghiacorp.com.vn](mailto:tinhh.lh@tinnghiacorp.com.vn)
- Trình độ chuyên môn : Tiến sỹ Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 1987 đến 1991 : Cục Thống kê tỉnh Đồng Nai
  - Từ 1991 đến 2007 : Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa

- Từ 2007 đến 05/2016 : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Từ 30/10/2009 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu
- Từ 24/03/2014 đến nay : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thống Nhất
- Từ 09/01/2015 đến 22/4/2019 : Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Từ 06/05/2015 đến nay : Thành viên HĐQT CTCP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông
- Từ 01/2016 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh
- Từ 05/2016 đến 29/06/2021 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Từ 05/2016 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Từ 23/04/2019 đến 23/04/2021 : Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Từ 23/04/2021 đến nay : Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

– Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	23/04/2021 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Phó Chủ tịch HĐQT

– Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	30/10/2009 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	Thành viên HĐQT
2	24/03/2014 đến nay	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Phó Chủ tịch HĐQT
3	06/05/2015 đến nay	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông	Thành viên HĐQT
4	03/2016 đến nay	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Thành viên HĐQT

5	05/2016 đến nay	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
---	-----------------	--	-------------------

- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Lê Hữu Thanh	Bố ruột (đã mất)	-	-	-	0	0
Nguyễn Thị Phương	Mẹ ruột (đã mất)	-	-	-	0	0
Nguyễn Khánh Linh	Vợ	022225006	09/9/ 2009	TP. HCM	231.094	0,89%
Lê Nguyễn Hữu Tứ	Em ruột	270979236	21/6/ 2007	BR -VT	0	0
Lê Hữu Đức Duy	Con ruột	079090008198	10/1/ 2018	Cục CS ĐKQL	0	0
Lê Hữu Đức Huy	Con ruột	025457065	31/5/ 2011	TP. HCM	0	0
Hồ Thị Kim Yến	Em dâu	273039455	07/7/ 2011	BRVT	0	0
Nguyễn Hồng Nhung	Con dâu	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	TV HĐQT, Phó TGĐ TCT Tín Nghĩa	36002833944	3/11/ 2004	Đồng Nai	14.754.000	56,74%
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Phó CT HĐQT CTCP Thống Nhất	4703000095	24/2/ 2004	Đồng Nai	0	0
Công ty cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	TV HĐQT CTCP Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu	3602181239	1/12/ 2009	Đồng Nai	0	0

Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	TV HĐQT CTCP KCN Long Khánh	3600881612	22/1/2007	Đồng Nai	0	0
--------------------------------	-----------------------------	------------	-----------	----------	---	---

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	215	0	610	0	0	
2020	240	0	218	0	0	
31/12/2021	160	0	385	0	0	

#### **TRẦN HOÀI NAM – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Ngày tháng năm sinh : 03/10/1979
- Nơi sinh : Hà Nội
- CCCD : 001079026521, ngày cấp: 16/12/2019, nơi cấp: TP HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : U12A Bạch Mã, phường 15, quận 10, TP. HCM

- Số điện thoại : 02513822486
- Địa chỉ email : [tran\\_hnam2002@yahoo.com](mailto:tran_hnam2002@yahoo.com)
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 2003 đến 2006 : Trưởng đại diện văn phòng Marimetex (Singapore) tại TP. HCM
  - Từ 2006 đến 2007 : Giám đốc Công ty cổ phần Cát Lái
  - Từ 2007 đến 2008 : Phó phụ trách phòng Đầu tư – Công ty chứng khoán Dầu khí
  - Từ 2/2008 đến 2015 : Tổ trưởng tổ Đầu tư dự án – Phòng Đầu tư dự án Công ty tài chính Dầu khí
  - Từ 2015 đến 2017 : Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cảng Nghệ Tĩnh
  - Từ 01/2015 đến nay : Phó Giám đốc Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh
  - Từ 04/2015 đến nay : Giám đốc Tài chính Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc
  - Từ 27/04/2021 đến nay : Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Giang Điền.
  - Từ 06/2020 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 23/04/2021 đến nay : Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- *Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	23/04/2021 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Thành viên HĐQT

- *Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	04/2015 đến nay	Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc	Giám đốc Tài chính

2	01/2015 đến nay	Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh	Phó Giám đốc
3	27/04/2021 đến nay	Công ty CP Sonadezi Giang Điền	Chủ tịch HĐQT
4	06/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Thành viên HĐQT

- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Cao Khánh Thu	Mẹ ruột	092154001419	21/01/2020	CA TP.HCM	0	0
Trần Huyền Chinh	Bố ruột	40051000111	23/11/2016	CA TP.HCM	0	0
Nguyễn Minh Bảo Ngọc	Vợ	079183013271	16/12/2019	CA TP.HCM	0	0
Trần Minh Huy	Con	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Trần Gia Hân	Con	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Trần Huyền Khánh Nhi	Em ruột	025661907	07/01/2013	CA TP.HCM	0	0
Nguyễn Minh Đức	Bố vợ	034042001262	25/6/2018	Cục cs đkql cư trú và đlqg về dân cư	0	0
Nguyễn Thị Bình Minh	Mẹ vợ	023327846	26/11/2009	CA TP.HCM	0	0
Huỳnh Gia Thạnh	Em rể	079090014796	22/10/2018	CA TP.HCM	0	0
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	Giám đốc Tài chính	0303898093	08/05/2008	CA TP.HCM	0	0
Tổng Công ty	Thành viên	3600283394	03/11/2004	CA	0	0

Tín Nghĩa	HĐQT			TP.HCM		
-----------	------	--	--	--------	--	--

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	0	0	0	0	0	
2020	0	0	0	0	0	
31/12/2021	80	0	0	0	0	

#### **NGUYỄN HIẾU LỘC – THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM GIÁM ĐỐC**

- Ngày tháng năm sinh : 20/06/1970
- Nơi sinh : Cần Thơ
- CCCD : 068070000014, ngày cấp: 28/03/2016, nơi cấp: Cục trưởng cục Cảnh sát Đăng ký quản lý Cư trú & Dữ liệu quốc gia về dân cư
- 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 : 0251.3512.063
- Địa chỉ email : [loc.nh@tinnghiacorp.com.vn](mailto:loc.nh@tinnghiacorp.com.vn)
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 1993 đến 1995 : Trưởng bộ phận xuất hàng container Công ty vận tải biển Sài Gòn – Chi nhánh Cần Thơ
  - Từ 1995 đến 1999 : Trưởng bộ phận phụ tùng tại Công ty TNHH Hải Đường
  - Từ 1999 đến nay : Làm việc tại Tổng Công ty Tín Nghĩa, gồm:
    - + Từ 1999 đến 2000 : Nhân viên Phòng Kinh doanh tiếp thị
    - + Từ 2000 đến 2003 : Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty Tín Nghĩa tại TP. HCM
    - + Từ 2003 đến 2004 : Phó Giám đốc Trung tâm Thương mại Dịch vụ Du lịch và Khách Sạn
    - + Từ 2004 đến 2006 : Phó phòng, Tp Đầu tư Phát triển Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
    - + Từ 2006 đến 2015 : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
    - + Từ 09/01/2015 đến nay : Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
    - + Từ 07/2015 đến nay : Chủ tịch HĐQT CTCP Tín Khải
    - + Từ 01/2016 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Khu công nghiệp Long Khánh
    - + Từ 02/2016 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân
    - + Từ 07/2017 đến nay : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản Thống Nhất
    - + Từ 04/2018 đến 20/04/2021 : Thành viên HĐQT Công ty CP Dược Đồng Nai

+ Từ 6/2019 đến 06/05/2021 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa

– Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	09/01/2015 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc

– Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	07/2015 đến nay	CTCP Tín Khải	Chủ tịch HĐQT
2	01/2016 đến nay	Công ty CP Khu công nghiệp Long Khánh	Thành viên HĐQT
3	02/2016 đến nay	Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Thành viên HĐQT
4	07/2017 đến nay	Công ty CP Bất động sản Thống Nhất	Phó chủ tịch HĐQT

– Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 36.000 cổ phần, chiếm 0,14 % vốn điều lệ

+ Sở hữu cá nhân: 36.000 cổ phần, chiếm 0,14 % vốn điều lệ;

+ Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

– Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Nguyễn Ngọc Lan Chi	Vợ	434423804	13/12/2007	USA	0	0
Nguyễn Ngọc Quỳnh Chi	Con ruột	434423804	13/12/2007	USA	0	0
Nguyễn Ngọc Kim Chi	Con ruột	434423804	13/12/2007	USA	0	0
Phạm Thị Xuân Quỳnh	Mẹ ruột	360056762	28/04/1978	CA Hậu Giang	0	0
Nguyễn Thị Bằng Phương	Chị ruột	049152000188	21/06/2019	Cục CS QLHC về TTXH	0	0
Nguyễn Hiếu	Anh ruột	360032036	30/12/2009	CA Cần	0	0

Hòa				Thơ		
Nguyễn Hiếu Hiệp	Anh ruột	360028010	01/12/2000	CA Cần Thơ	0	0
Nguyễn Hiếu An	Anh ruột	363585862	10/03/2006	CA Hậu Giang	0	0
Nguyễn Thị Hoàng Mai	Chị ruột	360056763	15/11/2006	CA Cần Thơ	0	0
Nguyễn Hiếu Đức	Anh ruột	360056764	19/02/2014	CA Cần Thơ	0	0
Nguyễn Thị Bạch Cúc	Chị ruột	360956021	18/08/2004	CA Cần Thơ	0	0
Nguyễn Văn Huệ	Bố vợ	5288804	07/05/2015	USA	0	0
Nguyễn Thị Nhan	Chị dâu	320288936	03/09/2008	Bến Tre	0	0
Nguyễn Thị Thu Thủy	Chị dâu	360024982	30/12/2009	Cần Thơ	0	0
Lư Thị Hồng Anh	Chị dâu	363603102	29/06/2006	Hậu Giang	0	0
Lê Minh Thắng	Anh rể	093069000010	02/06/2015	Cục CS ĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư	0	0
Võ Thị Bông	Chị dâu	361032844	06/10/2011	Cần Thơ	0	0
Công ty cổ phần Tín Khải	Chủ tịch HĐQT	3600989870	06/03/2008	Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	0	0
Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	TV HĐQT	3600881612	22/01/2007	Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	0	0
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân	TV HĐQT	3602041601	18/08/2009	Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	0	0
Công ty CP Bất động sản Thống Nhất	Phó Chủ tịch HĐQT	3602041707	18/08/2009	Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	0	0

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	144	1.222	710	0	0	
2020	147	1.303	389	0	0	
31/12/2021	117	1.198	673	0	0	

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

- Ngày tháng năm sinh : 08/06/1974
- Nơi sinh : Ninh Bình
- CCCD : 024865478, ngày cấp: 26/12/2007, nơi cấp: CA Tp.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : BC24, Cảnh Viên 2, Khu Đô Thị Phú Mỹ Hưng, Quận 7, TP.HCM
- Số điện thoại : 0251.3512.063
- Địa chỉ email : thuhado@yahoo.com
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 1994 đến 2004 : Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt

Nam

- Từ 2004 đến 2007 : Phó Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Gò Vấp
- Từ 2007 đến 2009 : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM
- Từ 2009 đến 12/2011 : Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần VIB – Chi nhánh Bến Nghé
- Từ 12/2011 đến nay : Giám đốc cao cấp Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Quận 1
- Từ 13/04/2013 đến nay : Thành viên HĐQT độc lập CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

– Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	13/04/2013 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Thành viên HĐQT độc lập

– Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	12/2011 đến nay	Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Quận 1	Giám đốc cao cấp

- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Đỗ Huy Thành	Bố ruột	160484868	24/11/2012	Hà Nam	0	0
Nguyễn Thị Thu Hoài	Mẹ ruột	161284009	29/09/2009	Hà Nam	0	0
Đỗ Thị Lan Anh	Chị ruột	012458133	02/04/2014	Hà Nội	0	0
Đỗ Quang Hưng	Em ruột	164027646	14/09/2009	Hà Nam	0	0
Đỗ Quang Hiếu	Em ruột	16411039	22/06/2015	Hà Nam	0	0
Hoàng Chung Nghĩa	Chồng	022595292	10/01/2007	HCM	0	0
Hoàng Ngọc	Con ruột	079303000940	30/05/2017	Cục Cảnh	0	0

Linh				Sát DKQL Cư Trú và DLQG về Dân Cư		
------	--	--	--	---	--	--

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	144	0	250	0	0	
2020	147	0	71	0	0	
31/12/2021	117	0	115	0	0	

### 3.2. Ban Giám đốc

STT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái nhiệm
1	Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	09/01/2021
2	Nguyễn Quốc Nam	Phó giám đốc	18/11/2019
3	Nguyễn Quốc Hùng	Phó giám đốc	18/11/2019
4	Đỗ Hoài Thu	Phó giám đốc	06/07/2021

#### NGUYỄN HIẾU LỘC – GIÁM ĐỐC

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

#### NGUYỄN QUỐC NAM – PHÓ GIÁM ĐỐC

- Ngày tháng năm sinh : 16/04/1972

- Nơi sinh : Đồng Nai
- CCCD : 271117507 cấp ngày 13/07/2006 tại CA tỉnh Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : P26 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại : 0251.3512.063
- Địa chỉ email : [nam.nq@tinnghiacorp.com.vn](mailto:nam.nq@tinnghiacorp.com.vn)
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 1996 đến 1998 : Nhân viên Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công Nghiệp số 2 Đồng Nai
  - Từ 1999 đến 2001 : Nhân viên Công ty Thương mại Đồng Nai
  - Từ 2001 đến 2004 : Nhân viên Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 2004 đến 2007 : Nhân viên Nhà máy Chế Biến Nông Sản Tín Nghĩa
  - Từ 2008 đến 2011 : Nhân viên Công ty TNHH Kinh doanh Nông Sản Tín Nghĩa
  - Từ 2012 đến 08/2013 : Trưởng phòng Kinh doanh Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa
  - Từ 08/2013 đến 06/2014 : Nhân viên phòng Kinh doanh Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 07/2014 đến 01/2016 : Giám đốc Chi nhánh Bảo Lộc Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 12/2016 đến 10/2017 : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản thực phẩm Đồng Nai.
  - Từ 10/2017 đến nay : Giám đốc Công ty CP Tín Khai
  - Từ 18/11/2019 đến nay : Phó Giám đốc CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- *Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	18/11/2019	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín	Phó Giám đốc

	đến nay	Nghĩa	
--	---------	-------	--

– Chức vụ đang nắm tại tổ chức khác:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	10/2017 đến nay	Công ty Cổ phần Tín Khai	Giám đốc

– Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;

+ Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

– Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Nguyễn Văn Ân	Bố (đã mất)	-	-	-	0	0
Nguyễn Thị Mười	Mẹ	270167259	15/04/2003	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Văn Phương	Anh ruột	270167843	19/11/2005	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thị Kim Loan	Chị ruột	B6833998	17/07/2012	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thị Thùy Dương	Chị ruột	B7452817	28/11/2012	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Quốc Việt	Em ruột	B3636710	09/12/2009	Đồng Nai	0	0
Lâm Thị Kim Minh	Vợ	271446339	10/03/2015	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Gia Hân	Con ruột	272845872	10/03/2015	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Bảo Hân	Con ruột	C3088480	18/07/2017	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Bảo Quân	Con ruột	C3076299	18/07/2017	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Phú Cường	Anh rể	270710565	06/06/2016	Đồng Nai	0	0
Hà Quang Dũng	Anh rể	270982401	05/07/2007	Đồng Nai	0	0
Lê Thị Ngọc Diễm	Em dâu	B3791336	22/01/2010	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thị	Mẹ vợ	270240163	06/06/2006	Đồng Nai	0	0



Bình						
Công ty CP Tín Khai	Giám đốc	4703000511	07/04/2008	Đồng Nai	0	0

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	0	0	0	0	0	
2020	0	0	0	0	0	
31/12/2021	0	0	0	0	0	

#### **NGUYỄN QUỐC HÙNG – PHÓ GIÁM ĐỐC**

- Ngày tháng năm sinh : 07/04/1969
- Nơi sinh : TP HCM
- CCCD : 079069019080, ngày cấp: 16/04/2021, nơi cấp: Cục Cảnh Sát QLHC về TTXH
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 68/4/1/21 tổ 14, KP 6, Phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại : 0251.3512.063

- Địa chỉ email : [hung.nq@tinnghiacorp.com.vn](mailto:hung.nq@tinnghiacorp.com.vn)
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 1996 đến 2001 : Nhân viên Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 2001 đến 2005 : Kế toán trưởng Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa
  - Từ 2008 đến 2009 : Kế toán Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Tín Nghĩa
  - Từ 02/2009 đến 08/2009 : Phó Phòng Kế toán Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa
  - Từ 08/2009 đến 17/11/2019 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
  - Từ 03/2018 đến nay : Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tín Khai
  - Từ 18/11/2019 đến nay : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
  - Từ 20/03/2020 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa
  - Từ 06/05/2021 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa
- *Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	18/11/2019 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Phó Giám đốc

- *Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	20/03/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Thành viên HĐQT
2	06/05/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Thành viên HĐQT
3	03/2018 đến nay	Công ty Cổ phần Tín Khai	Trưởng Ban Kiểm soát

- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Nguyễn Văn Cang	Ba ruột (đã mất)	-	-	-	0	0
Nguyễn Thị Mận	Mẹ ruột (đã mất)	-	-	-	0	0
Nguyễn Thị Xuân Mai	Chị ruột	270780788	22/02/2016	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thị Thu Thảo	Em ruột	270859112	22/07/2009	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thị Phương Loan	Em ruột	270971026	16/06/2016	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thị Yến Phượng	Em ruột	271040301	22/07/2020	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thị Anh Đào	Em ruột	271436393	20/06/2013	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thị Thanh Thanh	Vợ	271072449	22/01/2007	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thanh Uyên Vy	Con ruột	272546023	06/04/2012	Đồng Nai	4.500	0,02%
Nguyễn Thanh Uyển Nhi	Con ruột	272973550	01/06/2019	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Văn Long	Ba vợ (đã mất)	-	-	-	0	0
Lê Thị Hương	Mẹ vợ	270423227	20/11/2006	Đồng Nai	0	0
Ngô Đức Lễ	Anh rể	271593818	09/05/2012	Đồng Nai	0	0
Phạm Phú Giáo	Em rể	270946000	24/11/2016	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Hồng Đắc	Em rể	273070816	18/06/2012	Bà Rịa Vũng Tàu	0	0

Nguyễn Văn Năm	Em rể	271921963	08/11/2017	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Quốc Bảo	Em rể	271326306	20/06/2013	Đồng Nai	0	0
Công ty CP DV bảo vệ CN Tín Nghĩa	Thành viên HĐQT	3603272464	25/03/2015	Đồng Nai	0	0
Công ty CP Tín Khai	Trưởng Ban Kiểm soát	4703000511	07/04/2008	Đồng Nai	0	0

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	0	650	191	0	0	
2020	67	636	144	0	0	
31/12/2021	67	584	299	0	0	

#### **ĐỖ HOÀI THU – PHÓ GIÁM ĐỐC**

- Ngày tháng năm sinh : 24/06/1976
- Nơi sinh : Bắc Ninh
- CCCD : 271949310
- Quốc tịch : Việt Nam

- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 16/11, Tổ 5, Kp6, phường Tam Hiệp, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại : 0251.3512.063
- Địa chỉ email : [thu.dh@tinnghiacorp.com.vn](mailto:thu.dh@tinnghiacorp.com.vn)
- Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 1996 đến 2001 : Kế toán Chi nhánh Lâm Hà thuộc Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 2001 đến 2005 : Kế toán trưởng Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước
  - Từ 2008 đến 2009 : Phó Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
  - Từ 02/2009 đến 08/2009 : Giám đốc Công ty Cổ phần Tín Khải
  - Từ 01/2016 đến nay : Giám đốc Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân
  - Từ 03/2018 đến nay : Phó Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- *Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	03/2018 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Phó Giám đốc

- *Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	01/2016 đến nay	Công ty CP Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Giám đốc

- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 17 cổ phần, chiếm 0,00007% vốn điều lệ
- + Sở hữu cá nhân: 17 cổ phần, chiếm 0,00007% vốn điều lệ;
- + Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại	Tỷ lệ sở hữu (%)
-----------------------------	---------	------------------------	----------	---------	-------------------------	------------------

<b>quan</b>					<b>diện sở hữu</b>	
Đỗ Duyên Hải	Bố ruột (đã mất)	-	-	-	0	0
Bá Thị Giới	Mẹ ruột (đã mất)	-	-	-	0	0
Đỗ Văn Sử	Anh ruột	250471127	11/01/1996	Lâm Đồng	0	0
Đỗ Thị Kim Tuyền	Chị ruột	250631536	06/01/2011	Lâm Đồng	0	0
Đỗ Thanh Xuân	Anh ruột	027072000622	02/03/2021	Cục cảnh sát	0	0
Đỗ Minh Hạ	Anh ruột	027074000402	05/11/2018	Cục cảnh sát	0	0
Đỗ Quang Đông	Em ruột	024919951	31/03/2008	TP HCM	0	0
Nguyễn Thị Mỹ Phụng	Vợ	271949477	24/08/2004	Đồng Nai	0	0
Đỗ Bảo Thi	Con ruột	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Đỗ Bích Thủy	Con ruột	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Đỗ Minh Trung	Con ruột	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Nguyễn Văn Minh	Ba vợ	270244570	03/08/2019	Đồng Nai	0	0
Phan Thị Nhiều	Mẹ vợ (đã mất)	-	-	-	0	0
Tôn Nữ Thị Kim Anh	Chị dâu	250270254	19/03/2006	Lâm Đồng	0	0
Ngô Văn Long	Anh rể	024071001267	19/04/2021	Cục cảnh sát	0	0
Trần Thị Hương	Chị dâu	027178000668	08/02/2021	Cục cảnh sát	0	0
Nguyễn Thị Hải	Chị Dâu	024696577	02/05/2007	TP HCM	0	0

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	0	0	0	0	0	
2020	0	0	0	0	0	
31/12/2021	0	0	0	0	0	

### 3.3. Ban Kiểm soát

STT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái nhiệm
1	Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban	04/04/2018
2	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	04/04/2018
3	Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	05/05/2020

#### **ĐẶNG NGỌC GIÀU – TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

- Ngày tháng năm sinh : 01/09/1964
- Nơi sinh : Đồng Nai
- CCCD : 270707159, ngày cấp: 12/05/2004, nơi cấp: CA Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : E3D, KP4, Phường Tân Hiệp, Thành phố 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 Xí nghiệp Chế biến thực phẩm An Bình thuộc Ban Tài chính Tỉnh ủy Đồng Nai
- Từ 1992 đến 03/2015 : Công tác tại Tổng Công ty Tín Nghĩa, gồm:
  - + 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 Xí nghiệp 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 03/2015 : Chuyên viên thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Từ 20/3/2015 đến nay : Trưởng Ban Kiểm soát CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- *Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	20/3/2015 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Trưởng Ban Kiểm soát

- *Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:* Không có
- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  - + Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Đặng Văn Sân	Bố ruột (đã mất)	-	-	-	0	0
Phạm Thị Mươi	Mẹ ruột	270267883	12/05/2004	Đồng Nai	0	0



Phạm Phú Hoà	Chồng	22816476	12/03/2013	Đồng Nai	0	0
Đặng Vinh Sang	Anh ruột	23031653	21/09/2007	HCM	0	0
Đặng Vinh Nhân	Anh ruột	23721194	16/10/2012	HCM	0	0
Đặng Ngọc Vàng	Chị ruột	23722362	27/11/2014	HCM	0	0
Đặng Ngọc Hiếu	Em ruột	272037101	14/03/2006	HCM	0	0
Đặng Vinh Hạnh	Em ruột	271344167	19/06/2009	Đồng Nai	0	0
Phạm Trân Châu	Con ruột	272577621	29/10/2012	Đồng Nai	0	0
Phạm Bảo Ngọc	Con ruột	272759633	09/05/2015	Đồng Nai	0	0
Phạm Bửu	Bố chồng (đã mất)	-	-	-	0	0
Hồ Thị Hàn	Mẹ chồng	024868474	19/06/2009	HCM	0	0
Mai Thị Thu Nga	Chị dâu	072163000303	31/12/2015	Cục Cảnh sát ĐKQL	0	0
Nguyễn Thị Diệu Phương	Chị dâu	023166512	19/04/2010	HCM	0	0
Lê Đình Trực	Anh rể	022321343	27/11/2014	HCM	0	0

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao	Tiền	Tiền	Cổ phiếu Esop	Khác
-----	---------	------	------	---------------	------

	(triệu đồng)	lương (triệu đồng)	thưởng (triệu đồng)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	0	609	257	0	0	
2020	0	560	147	0	0	
31/12/2021	0	503	262	0	0	

### **DƯƠNG THỊ MINH HỒNG – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

- Ngày tháng năm sinh : 15/09/1969
- Nơi sinh : Đồng Nai
- CCCD : 270780089, ngày cấp: 27/08/2003, nơi cấp: CA Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : 80/A2 Ấp Nhị Hòa, Xã Hiệp Hòa, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh 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 : Kế toán trưởng Công ty TNHH Tân Hồng Cơ
  - Từ 1996 đến 05/2016 : Phó phòng Kế toán Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 05/2016 đến nay : Phó phòng Kế toán Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 28/12/2007 đến nay : Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- *Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	28/12/2007 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Thành viên Ban Kiểm soát

– Chức vụ đang nắm tại tổ chức khác:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	05/2016 đến nay	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Phó phòng Kế toán

– Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;

+ Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

– Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Dương Minh Tào	Bố ruột (đã mất)	-	-	-	0	0
Phạm Thị Chè	Mẹ ruột	276005199	14/03/2008	Đồng Nai	0	0
Dương Thị Thanh Hương	Chị ruột	001162018384	06/08/2019	Cục CS ĐKQL	0	0
Dương Thị Minh Phương	Chị ruột	270642476	02/11/2017	Đồng Nai	0	0
Dương Thị Thanh Hải	Em ruột	271298412	20/09/2008	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Đào Ngọc Phương	Chồng	270772085	14/08/2009	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Ngọc Thủy Vân	Con ruột	27299917716	03/06/2017	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Hoàng Phong	Con ruột	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Nguyễn Ngọc Ân	Bố chồng	270022457	15/04/2014	Đồng Nai	0	0
Đào Thị Nga	Mẹ chồng (đã mất)	-	-	-	0	0

– Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có

liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có

– Những khoản nợ đối với Công ty : Không có

– Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có

– Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có

– Hành vi vi phạm pháp luật : Không có

– Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	67	0	62	0	0	
2020	67	0	32	0	0	
31/12/2021	67	0	66	0	0	

#### **NGUYỄN THỊ LAN HƯƠNG – THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

– Ngày tháng năm sinh : 08/11/1986

– Nơi sinh : Đồng Nai

– CCCD : 271752671 do Công an Đồng Nai cấp ngày 26/8/2005

– Quốc tịch : Việt Nam

– Dân tộc : Kinh

– Địa chỉ thường trú : 5/1 khu phố 4, phường Quang Vinh, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

– Số điện thoại : 0251.3822.486

– Địa chỉ email : [huong.ntl@tinnghiacorp.com.vn](mailto:huong.ntl@tinnghiacorp.com.vn)

- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 2007 đến 2008 : Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Sản Xuất
  - Từ năm 2010 đến 04/2019 : Nhân viên Ban kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 04/2019 đến nay : Phó Giám đốc Kiểm toán nội bộ Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa
  - Từ 05/05/2020 đến nay : Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- *Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	05/05/2020 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Thành viên Ban Kiểm soát

- *Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:*

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	04/2019 đến nay	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Phó Giám đốc Kiểm toán nội bộ

- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- + Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Lý Thái Hồng Minh	Chồng	217521312	13/06/2013	Đồng Nai	0	0
Lý Ngọc Kim Phúc	Con ruột	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Lý Văn Minh Lộc	Con ruột	(Còn nhỏ)	-	-	0	0

Nguyễn Tiến Chín	Bố ruột	270364361	09/11/2009	Đồng Nai	0	0
Vũ Thị Huệ	Mẹ ruột	272286152	03/10/2008	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thị Hồng Hải	Em ruột	272295526	24/04/2012	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Tiến Châu	Em ruột	272119625	16/04/2014	Đồng Nai	0	0
Khúc Ngọc Dương	Em rể	271687820	19/07/2016	Đồng Nai	0	0
Đỗ Thị Kim Quyên	Em dâu	312139080	22/11/2018	Tiền Giang	0	0
Lý Chơn Từ	Bố chồng	271183137	06/05/2017	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Thái Hồng	Mẹ chồng	270624304	20/09/2006	Đồng Nai	0	0
Tổng Công ty Tín Nghĩa	Phó Giám đốc Ban KTNB	3600283394	03/11/2004	Đồng Nai	14.754.000	56,74%
Cty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	Thành viên Ban kiểm soát	3601038204	08/12/2008	Đồng Nai	0	0

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	

2019	0	0	0	0	0	
2020	43	0	0	0	0	
31/12/2021	67	0	49	0	0	

### 3.4. Kế toán trưởng

STT	Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái nhiệm
1	Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	13/01/2020

#### NGUYỄN THỊ LY – KẾ TOÁN TRƯỞNG

- Ngày tháng năm sinh : 17/11/1983
- Nơi sinh : Thiệu Nguyên - Thiệu Hoá – Thanh Hoá
- CCCD : 271535532 cấp ngày 14/04/2012 nơi cấp: CA Tỉnh Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : A26 - KCX Tỉnh Ủy, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
- Số điện thoại : 0251.3512.063
- Địa chỉ email : ly.nt@tinnghiacorp.com.vn
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- *Quá trình công tác:*
  - Từ 05/2006 đến 2007 : Nhân viên phòng Kế toán – Tài vụ Xí nghiệp Dịch vụ & Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa)
  - Từ 2008 đến 15/07/2017 : Phó phòng Kế CTCP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
  - Từ 10/2009 đến nay : Trưởng ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất

- Từ 15/07/2017 đến 13/01/2020 : Kế toán trưởng CTCP Thương mại & Dịch vụ Phước Tân
- Từ 13/01/2020 đến nay : Kế toán trưởng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

– Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	13/01/2020 đến nay	Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Kế toán trưởng

– Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

STT	Thời gian	Tên tổ chức	Chức vụ
1	10/2009 đến nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Trưởng ban kiểm soát

- Tổng số CP nắm giữ (tại thời điểm 20/07/2021): 4.705 cổ phiếu, chiếm 0,0018% vốn điều lệ
- + Sở hữu cá nhân: 4.705 cổ phiếu, chiếm 0,0018% vốn điều lệ;
- + Đại diện phần vốn của TID: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin của những người có liên quan:

Tên cá nhân/tổ chức có liên quan	Quan hệ	Số CMND hoặc ĐKKD/GPHĐ	Ngày cấp	Nơi cấp	Số lượng CP cá nhân/đại diện sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Nguyễn Sỹ Sanh	Bố ruột (mất)	-	-	-	0	0
Nguyễn Thị Ái	Mẹ ruột	270930547	18/03/2008	Đồng Nai	4.000	0,015%
Nguyễn Sỹ Khanh	Anh ruột	271362854	20/02/2009	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Sỹ Khang	Anh ruột	271384806	10/04/1999	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Hoàng Hà	Chồng	217157451	10/05/2005	Đồng Nai	0	0
Nguyễn Hoàng Minh Khôi	Con ruột	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Nguyễn Hoàng Việt Hưng	Con ruột	(Còn nhỏ)	-	-	0	0
Trần Thị Tố	Chị dâu	271328871	09/03/2016	Đồng Nai	0	0



Hào						
Nguyễn Văn Liễu	Bố chồng	270624318	24/05/2012	Đồng Nai	0	0
Phạm Thị Hoàng Anh	Mẹ chồng	270378324	24/05/2012	Đồng Nai	0	0
Công ty CP Bất động sản Thống Nhất	Trưởng Ban Kiểm soát	3602041707	18/08/2009	Đồng Nai	0	0

- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa những người có liên quan với TIP, các công ty con của TIP, công ty do TIP nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ : Không có
- Những khoản nợ đối với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TIP hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TIP: : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ TIP:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu Esop		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2019	0	0	0	0	0	
2020	0	565	0	0	0	
31/12/2021	0	583	179	0	0	

## VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

### 2. Mệnh giá cổ phiếu

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

### 3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 39.004.714 cổ phiếu.

### 4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu chào bán: 390.047.140.000 đồng (ba trăm chín mươi tỷ không trăm bốn mươi bảy triệu một trăm bốn mươi ngàn) đồng.

### 5. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán dự kiến: 25.000 đồng/cổ phiếu.

### 6. Phương pháp tính giá

Dựa trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020, giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông thiểu số}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách cổ phiếu TIP của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại thời điểm 31/12/2020 theo BCTC Công ty như sau:

*Đơn vị tính: Đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2020
Tổng vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2020 (A)	611.490.563.028
Lợi ích cổ đông thiểu số (B)	35.639.868.252
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2020 (C)	26.003.143
<b>Giá trị sổ sách mỗi cổ phần [(A) – (B)]/(C)</b>	<b>22.145</b>

*Nguồn: Tính toán dựa trên số liệu BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2020 của TIP*

Dựa trên BCTC kiểm toán bán niên hợp nhất 6 tháng đầu năm 2021, giá trị sổ sách của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông thiểu số}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Giá trị sổ sách cổ phiếu TIP của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại thời điểm 30/06/2021 theo BCTC Công ty như sau:

*Đơn vị tính: Đồng*

Chỉ tiêu	30/06/2021
Tổng vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/06/2021 (A)	658.418.218.345
Lợi ích cổ đông thiểu số (B)	34.302.595.696

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm 30/06/2021 (C)	26.003.143
<b>Giá trị sổ sách mỗi cổ phần [(A) – (B)]/(C)</b>	<b>24.002</b>

*Nguồn: Tính toán dựa trên số liệu BCTC kiểm toán bán niên hợp nhất 2021 của TIP*

Dựa trên giá thị trường, bình quân giá đóng cửa của một cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa trong 30 phiên gần nhất (từ ngày 09/06/2021 trở về trước) là 41.600 đồng/cổ phiếu (nguồn tham khảo: [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn))

Để đảm bảo quyền lợi của cổ đông và sự thành công của đợt chào bán, Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty đã thông qua giá chào bán cho cổ đông hiện hữu xác định là 25.000 đồng/cổ phiếu.

## **7. Phương thức phân phối**

### **❖ Tỷ lệ thực hiện quyền: 2:3**

Theo đó tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ được quyền mua thêm 03 cổ phiếu mới.

Số lượng cổ phiếu chào bán cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu phân phối không vượt quá tổng số lượng chào bán.

*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 21 cổ phiếu. Khi đó, số cổ phiếu mà cổ đông A sẽ được mua thêm trong đợt chào bán này là:  $21 \times 3/2 = 31,5$  cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu mà cổ đông A được quyền mua là 31 cổ phiếu.*

### **❖ Phương án xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có)**

HĐQT (được sự uỷ quyền của ĐHĐCĐ) quyết định chào bán/ phân phối cho các Nhà đầu tư khác số lượng cổ phiếu còn dư sau đợt chào bán (bao gồm số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn và số lượng cổ phiếu không được cổ đông đăng ký mua hết, không nộp tiền mua) với mức giá chào bán là không thấp hơn 25.000 đồng/cổ phiếu. Việc xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết trong đợt chào bán của Công ty sẽ được tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Sau khi thực hiện chào bán cho các Nhà đầu tư khác, trong trường hợp vẫn còn số cổ phần không phân phối hết, HĐQT thông báo cho Tổ chức bảo lãnh phát hành thực hiện bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh đã ký giữa Tổ chức phát hành và Tổ chức bảo lãnh. Giá chào bán cho Tổ chức bảo lãnh trong trường hợp này do HĐQT thỏa thuận với Tổ chức bảo lãnh thực hiện BLPH nhưng không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 25.000 đồng/cổ phần. Cổ phần bán cho Tổ chức bảo lãnh phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

### **❖ Thông tin về đơn vị Bảo lãnh phát hành của đợt chào bán**

- Tổ chức bảo lãnh phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.
- Trụ sở chính: 72 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Điện thoại: (024) 3928 8888 Fax: (024) 3928 8080
- Theo GPHĐKD số 01/GPHĐKD do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 16/11/1999, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt được phép thực hiện các nghiệp vụ Môi giới, Tự

doanh, Bảo lãnh phát hành, Quản lý danh mục đầu tư, Tư vấn đầu tư chứng khoán với mức vốn điều lệ tại thời điểm hiện tại là 722,3 tỷ đồng

- Người đại diện: Ông Nhữ Đình Hòa Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Các điều khoản cho phép Tổ chức bảo lãnh phát hành rút cam kết:
  - Đến ngày 31/03/2021, Bên được bảo lãnh chưa được Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng vì bất kỳ lý do nào; hoặc Khi có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc văn bản của Tỉnh ủy Đồng Nai.
  - Cổ đông nhà nước của Tổng Công ty Tín Nghĩa thay thế, hủy bỏ, sửa đổi và/hoặc có nội dung trái với Văn bản số 234-KL/TU ngày 28/06/2021; hoặc
  - Bên được bảo lãnh thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán hoặc thay đổi nội dung phương án phát hành; hoặc
  - Bên được bảo lãnh cung cấp các thông tin không đảm bảo tính trung thực, chính xác và/hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả của đợt phát hành; hoặc
  - Đợt phát hành không thể thực hiện được do lỗi Bên được bảo lãnh.
  - Đợt phát hành bị hủy bỏ bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
  - Bên được bảo lãnh vi phạm các quy định đã cam kết trong Cam kết bảo lãnh phát hành và/hoặc các văn bản có liên quan đến việc thực hiện Cam kết bảo lãnh phát hành và không khắc phục sau khi đã nhận được yêu cầu bằng văn bản của Bên bảo lãnh.

- Thông tin về một số điều khoản cam kết bảo lãnh phát hành:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt nhận bảo lãnh phát hành toàn bộ 39.004.714 cổ phiếu chào bán thêm của TIP với một số nội dung cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- Mã chứng khoán niêm yết: TIP.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu đăng ký phát hành: 39.004.714 cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu bảo lãnh: 39.004.714 cổ phiếu.
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
- Phương thức bảo lãnh: cam kết mua toàn bộ số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết.
- Mức giá mua bảo lãnh: do HĐQT thỏa thuận với Tổ chức bảo lãnh thực hiện BLPH nhưng không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 25.000 đồng/cổ phần.
- Giá trị bảo lãnh: Số lượng cổ phiếu bảo lãnh x (nhân) Mức giá mua bảo lãnh
- Phí bảo lãnh: Tối đa không quá 1,5% tổng giá trị phát hành.

## **8. Đăng ký mua cổ phiếu**

### **❖ Công bố thông tin**

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu có hiệu lực, Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin về việc chào bán cổ phiếu trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định, trong đó công bố thông tin chi tiết về thời gian đăng ký mua cổ phiếu, địa điểm nhận đăng ký, thời gian nộp tiền mua cổ phiếu,...

#### ❖ **Phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu**

##### ▪ **Điều kiện thực hiện quyền**

Cổ đông có tên trong danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện phân bổ quyền mua cổ phiếu chào bán thêm.

##### ▪ **Thời gian thực hiện quyền**

Theo thời gian dự kiến nêu trong Lịch trình phân phối cổ phiếu dự kiến tại mục VII.9. Thời gian chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu, thời gian đăng ký mua cổ phiếu, thời gian chuyển nhượng quyền mua sẽ được Công ty thông báo cụ thể tại Thông báo về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.

##### ▪ **Số lượng cổ phiếu đăng ký mua**

Là số lượng cổ phiếu được quyền mua theo tỷ lệ thực hiện quyền (2:3) và/hoặc số lượng cổ phiếu được mua từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua của cổ đông khác.

##### ▪ **Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu:** 01 cổ phiếu.

##### ▪ **Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu:**

###### ○ **Phương thức đăng ký**

– Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phiếu: Cổ đông làm thủ tục đăng ký mua và nộp tiền/ chuyển khoản tiền đặt mua vào tài khoản phong tỏa.

– Đối với cổ đông chưa lưu ký: Cổ đông làm thủ tục đăng ký mua tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Địa chỉ: Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai và nộp tiền/chuyển khoản tiền đặt mua vào tài khoản phong tỏa của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

###### ○ **Phương thức thanh toán:**

Toàn bộ số tiền thực hiện mua cổ phiếu, các cổ đông, người tham gia mua phải nộp vào tài khoản phong tỏa của đợt chào bán với thông tin chi tiết như sau:

+ Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

+ Số tài khoản: 117.002.863.990

+ Mở tại: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai

##### ▪ **Chuyển giao cổ phiếu**

Toàn bộ số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (sau khi kết thúc đợt chào bán) sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Đối với cổ đông chưa lưu ký: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký tại trụ sở chính của Công ty trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn tất đợt chào bán.

▪ **Quyền lợi người mua cổ phiếu**

Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phần chào bán theo quyền mua và được phép tự do chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác nhưng chỉ chuyển nhượng một lần trong thời gian thực hiện quyền theo quy định.

Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền mua bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền của cổ đông.

▪ **Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu**

Không quy định.

**9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu**

Đợt phát hành sẽ được thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực. Trong trường hợp vì một số lý do khách quan dẫn đến việc phát hành kéo dài hơn thời hạn 90 ngày, Công ty sẽ đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định.

Lịch trình chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến được thực hiện theo trình tự như sau:

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện	Ghi chú
1	Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực	D	Ngày D là ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực.
2	TIP công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	D đến D + 7	Trong vòng 07 ngày làm việc kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu có hiệu lực
3	Gửi VSD thông báo chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	D + 1 đến D + 7	Chậm nhất 08 ngày làm việc trước ngày đăng ký cuối cùng
4	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu	D + 16	
5	VSD gửi Danh sách người sở hữu chứng khoán lưu ký được phân bổ	D + 18	Trong vòng 02 ngày làm việc

<b>STT</b>	<b>Nội dung công việc</b>	<b>Thời gian thực hiện</b>	<b>Ghi chú</b>
	quyền mua chứng khoán		kể từ ngày đăng ký cuối cùng
6	TIP gửi VSD thông báo xác nhận Danh sách người sở hữu chứng khoán	D + 19 đến D + 20	Trong vòng 08 ngày làm việc sau ngày đăng ký cuối cùng
7	Gửi cổ đông thông báo về việc sở hữu quyền mua chứng khoán	D + 24	
8	Cổ đông thực hiện chuyển nhượng quyền mua (nếu có)	D + 24 đến D + 40	
9	Cổ đông thực hiện đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu (bao gồm cả các nhà đầu tư thực hiện mua quyền mua tại mục 8 bảng này)	D + 24 đến D + 45	Tối thiểu 20 ngày theo quy định của Luật Chứng khoán
10	VSD gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu và chuyển tiền đặt mua vào tài khoản phong tỏa của TIP	D + 46 đến D + 52	Trong vòng 07 ngày làm việc sau ngày hết hạn đặt mua chứng khoán phát hành thêm
11	Thực hiện phân phối số cổ phiếu lẻ do làm tròn xuống và số cổ phiếu cổ đông hiện hữu chưa đăng ký mua hết	D + 53 đến D + 55	
12	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	D + 56 đến D + 60	Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
13	UBCKNN thông báo nhận được Báo cáo kết quả phát hành	D+61 đến D+ 65	
14	Nộp hồ sơ đăng ký chứng khoán bổ sung cho VSD và hồ sơ thay đổi đăng ký niêm yết cho Hose	D+ 66 đến D+80	
15	Chuyển giao cổ phiếu hoặc trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu cho người mua	D+81 đến D+100	

*(Ghi chú: D được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được thông báo chính thức sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.)*

Lịch trình phân phối cổ phiếu cụ thể sẽ được TIP công bố chính thức tại bản thông báo chào bán sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, đảm bảo theo quy định của Pháp luật.

#### **10. Phương thức thực hiện quyền (trường hợp chào bán cổ phiếu ưu đãi)**

Đợt chào bán của TIP là chào bán cổ phiếu phổ thông của Công ty, không phải là việc chào bán cổ phiếu ưu đãi.

#### **11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu**

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

Cổ đông được phép chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác trong thời gian quy định, nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng cho người thứ ba).

Số cổ phiếu chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu (bao gồm số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn và số lượng cổ phiếu không được cổ đông đăng ký mua hết) được phân phối cho các nhà đầu tư có nhu cầu sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Sau khi thực hiện chào bán cho các Nhà đầu tư khác, trong trường hợp vẫn còn số cổ phần không phân phối hết sẽ được phân phối cho Công ty Chứng khoán thực hiện bảo lãnh phát hành. Cổ phần bán cho Công ty chứng khoán theo phương thức bảo lãnh phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.

#### **12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

Số tiền thu được từ đợt chào bán này sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết như sau:

- + Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
- + Số tài khoản: 117.002.863.990
- + Mở tại: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai

#### **13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của TIP**

Không áp dụng.

#### **14. Hủy bỏ đợt chào bán:**

Không áp dụng. Đợt chào bán được phát hành với tỷ lệ chào bán thành công là 100% do có bảo lãnh phát hành của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt với cam kết “Bên Bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành cổ phiếu theo phương thức cam kết mua toàn bộ cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết”.

#### **15. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài**

- Phương án đảm bảo việc phát hành không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty nhằm đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty:



Hội đồng quản trị giám sát việc chuyển nhượng cổ phiếu đã phát hành của các cổ đông Công ty đến thời điểm lưu ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) đảm bảo:

- + Chỉ phân phối cho cổ đông hiện hữu theo đúng tỷ lệ phân bổ quyền họ được mua;
- + Tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty theo Công văn số 5154/UBCK-PTTT ngày 08/09/2021 của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa hiện nay là chưa xác định được. Theo đó, tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty không vượt quá tỷ lệ cổ đông nước ngoài đang nắm giữ cổ phần tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán;
- + Các cổ đông trong nước không thực hiện chuyển nhượng quyền mua cho Nhà đầu tư nước ngoài;
- + Đối với số cổ phiếu lẻ, số cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu: Công ty không thực hiện phân phối cho Nhà đầu tư nước ngoài.

## **16. Các loại thuế có liên quan**

### **16.1. Đối với Công ty**

**Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Theo Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, thì mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh.

**Thuế giá trị gia tăng (VAT):** Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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%

### **Các loại thuế khác**

Thuế nhà đất, thuế xuất nhập khẩu, thuế thu nhập cá nhân và các loại thuế khác tuân thủ luật thuế hiện hành.

### **16.2. Các loại thuế có liên quan tới 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 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13 ban hành ngày 22/11/2012, các khoản 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.

✚ Đối với nhà đầu tư tổ chức:

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam 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.
- + 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%.

## 17. Thông tin về các cam kết

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/NQ.ĐHĐCĐ ngày 09/08/2021 về việc thông qua chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, ĐHĐCĐ cam kết toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết bổ sung với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

## 18. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có.

## VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 975.117.850.000 đồng sẽ được sử dụng như sau:

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (Đồng)
1	Bổ sung vốn đối ứng tham gia đấu thầu Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3.	860.117.850.000

<b>Stt</b>	<b>Mục đích sử dụng vốn</b>	<b>Số tiền (Đồng)</b>
2	Thanh toán phí bảo lãnh phát hành cho Công ty chứng khoán thực hiện bảo lãnh phát hành nhưng tối đa không được vượt quá 15.000.000.000 đồng.	15.000.000.000
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty.	100.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>975.117.850.000</b>

*Nguồn: TIP*

### ❖ **Chi tiết**

Nguồn vốn 860.117.850.000 đồng huy động từ đợt phát hành sẽ được dùng cho mục đích làm vốn đối ứng tham gia đấu thầu dự án Khu công nghiệp Long Đức 3.

Thông tin chi tiết dự án tham gia đấu thầu như sau:

#### **a. Tên dự án, địa điểm thực hiện Dự án**

- **Tên Dự án:** Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Long Đức 3.
- **Địa điểm thực hiện:** xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- **Mục tiêu Dự án:** Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp.

#### **b. Hồ sơ pháp lý:**

- Văn bản 1836/TTg-CN ngày 25/12/2020 của Thủ tướng chính phủ chấp thuận bổ sung KCN Long Đức 3 vào quy hoạch KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Hiện nay, trên cơ sở các ý kiến đóng góp của các Bộ ngành có liên quan UBND tỉnh Đồng Nai đang hoàn thiện các nội dung để trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư của Dự án KCN Long Đức 3.

Tại Điều 29 của Nghị định 31/2021/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020 thì quy trình như sau: Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, sau đó UBND tỉnh Đồng Nai căn cứ vào Quyết định chủ trương đầu tư tiến hành lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu thầu (Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời là Quyết định phê duyệt Danh mục dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đấu thầu – Điểm b Khoản 2 Điều 29 của Nghị Định 31/2021/NĐ-CP).

Như vậy, sau khi có chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ thì Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai sẽ tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dựa trên danh mục dự án – chính là chủ trương đầu tư – đã được phê duyệt.

Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3 được Công ty đánh giá là 1 dự án rất quan trọng trong chiến lược phát triển của TIP trong tương lai. Do đó, Công ty phải chuẩn bị tất cả các điều kiện để có thể tham gia đấu thầu nhằm trở thành Nhà đầu tư thực hiện dự án này, trong đó bao gồm cả việc chuẩn bị vốn đối ứng để đủ kiện tham gia đấu thầu.

#### **c. Quy mô Dự án**

- Quy mô về diện tích đất khu công nghiệp: khoảng 253 ha
- Dự án được lập dựa trên cơ sở Văn bản số 1836/TTg-CN ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ về đề án điều chỉnh, bổ sung quy hoạch khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đến năm 2020. KCN Long Đức 3 được quy hoạch phục vụ cho nhóm ngành công nghiệp hỗ trợ và Logistic.

**d. Vị trí, hiện trạng sử dụng đất**

Khu đất thuộc xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Vị trí tứ cận của khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp đường Khu 12 Long Đức (44m);
- Phía Nam giáp đường Khu 12 Long Đức (32m);
- Phía Đông giáp Khu công nghiệp Long Đức;
- Phía Tây giáp Quốc lộ 51.

**e. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất**

Diện tích khu đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Long Đức 3 hiện trạng đang là đất nông nghiệp trồng cây lâu năm, cây công nghiệp, đất do Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai thuộc Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam quản lý; không có đất lúa, không có công trình lịch sử, văn hóa cần bảo tồn.

**f. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất**

Stt	Nội dung	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
	<b>ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP</b>	<b>253</b>	<b>100%</b>
1	Đất hành chính, dịch vụ	3.795	1,5%
2	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	177,1	70%
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.807	1,9%
4	Đất cây xanh, mặt nước	36.685	14,5%
5	Đất giao thông	30.866	12,20%
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>253.253</b>	<b>100%</b>

**g. Vốn đầu tư**

- Tổng vốn đầu tư dự kiến thực hiện dự án: 1.746.000.000.000 đồng với cơ cấu vốn như sau:
  - Vốn chủ sở hữu tham gia đầu thầu Dự án: 860.117.850.000 (*Tám trăm sáu mươi tỷ một trăm mười bảy triệu tám trăm năm mươi ngàn*) đồng từ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán.
  - Vốn vay dự kiến: 885.882.150.000 (*Tám trăm tám mươi lăm tỷ tám trăm tám mươi hai triệu một trăm năm mươi ngàn*) đồng.

- Đối với Phương án sử dụng chi tiết số tiền 860.117.850.000 đồng thu được từ đợt chào bán, Công ty sẽ xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua để thực hiện sau khi Công ty trúng thầu.

#### **h. Hiệu quả tài chính của Dự Án**

<b>Stt</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Tác động</b>
1	Tạo thêm việc làm	Tạo công ăn việc làm thường xuyên cho khoảng 2.000 người khi xây dựng dự án và 20.000 lao động khi dự án đi vào hoạt động
1	Nộp ngân sách	Tổng thuế nộp ngân sách nhà nước là 850 tỷ đồng (gồm thuế TNDN, thuế VAT)
2	NPV dự án	133.300.000.000 đồng
3	Doanh thu bình quân hàng năm của dự án	52.268.000.000 đồng
4	Lợi nhuận bình quân năm của dự án	7.111.000.000 đồng

### **VIII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

#### **1. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Toàn bộ số vốn huy động từ đợt phát hành này cho Cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng cho (1) hoạt động bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty; (2) làm vốn đối ứng chứng minh nguồn vốn tự có tham gia đấu thầu Dự án Khu Công Nghiệp Long Đức 3 và (3) thanh toán chi phí bảo lãnh cho Công ty chứng khoán với số tiền phân bổ cho từng hạng mục dự kiến đã nêu tại Mục VIII. Cụ thể như sau:

<b>Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán</b>	<b>975.117.850.000 đồng</b>
Phân bổ cho các hạng mục:	
Bổ sung vốn đối ứng tham gia đấu thầu Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3.	860.117.850.000 đồng
Thanh toán phí bảo lãnh phát hành cho Công ty chứng khoán thực hiện bảo lãnh phát hành	Tối đa không vượt quá 15.000.000.000 đồng
Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty.	100.000.000.000 đồng

Tiền độ dự kiến giải ngân, số tiền dự kiến sử dụng của đợt phát hành:

<b>STT</b>	<b>Công việc</b>	<b>Thời gian dự kiến</b>	<b>Số tiền dự kiến (đồng)</b>
------------	------------------	--------------------------	-------------------------------

<b>I</b>	<b>Bổ sung vốn đối ứng tham gia đấu thầu Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3</b>	<b>Dự kiến từ Quý I – II/2022</b>	<b>860.117.850.000</b>
<b>II</b>	<b>Thanh toán phí bảo lãnh phát hành cho Công ty chứng khoán thực hiện bảo lãnh phát hành</b>	<b>Sau khi hoàn thành và kết thúc nội dung công việc trong Hợp đồng Bảo lãnh và sau khi nhận được thông báo chấp thuận kết quả phát hành của UBCKNN. Dự kiến Quý I.2022</b>	<b>Dự kiến tối đa là 15.000.000.000</b>
<b>III</b>	<b>Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty</b>	<b>Sau khi nhận được thông báo chấp thuận phát hành của UBCKNN</b>	<b>100.000.000.000</b>
1	Thi công VPTM Kios đường 3	Quý I/2022	6.300.000.000
2	Thi công sửa chữa nhà văn phòng		6.039.000.000
3	Cải tạo giai đoạn 1,2,3 và nâng cấp giai đoạn 4 trạm XLNT		43.000.000.000
4	Nộp thuế		12.500.000.000
5	Tiền lương quý 1/2022		2.000.000.000
6	Tiền điện, tiền nước quý 1/2022		5.400.000.000
7	Xe phục vụ công tác		2.150.000.000
8	Chi phí dịch vụ		5.000.000.000
9	Trang thiết bị		17.611.000.000

### **1.1. Bổ sung vốn đối ứng tham gia đấu thầu Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3**

Theo quy định của Pháp luật về Đầu tư thì phần vốn đối ứng tối thiểu Công ty cần đáp ứng để tham gia đấu thầu thực hiện dự án là 15% Tổng mức đầu tư dự án, tương đương 261,9 tỷ đồng. Tuy nhiên để giúp Công ty (1) chủ động hơn về tài chính trong trường hợp Tổng mức đầu tư dự án có sự thay đổi tăng trong quá trình đấu thầu, tạo thuận lợi tối đa trong việc chủ động vốn đầu tư dự án, tiết kiệm tối đa chi phí vốn cho vay thương mại, mặt khác (2) giúp Công ty chủ động hơn trong công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng khi thực hiện Dự án Khu công nghiệp Long Đức 3 trong thời gian chờ chấp thuận tài trợ vốn vay từ Ngân hàng, không bị chậm trễ dự án khi có những giai đoạn rủi ro về thời gian giải ngân vốn vay, nên Công ty thực hiện huy động vốn chủ sở hữu 860.117.850.000 đồng cao hơn so với mức quy định tối thiểu và đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Đối với số tiền 860.117.850.000 đồng, Công ty cam kết sẽ phong tỏa trong tài khoản phong tỏa để dùng cho mục đích làm vốn đối ứng tham gia đấu thầu dự án Khu công nghiệp Long Đức 3.

Trường hợp Công ty trúng thầu Dự án, việc sử dụng vốn chi tiết tham gia thực hiện Dự án Khu công nghiệp Long Đức 3 sẽ được ĐHCĐ thông qua trước khi giải ngân.

Việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn (nếu có) sẽ phải tuân thủ các quy định của pháp luật.

### **1.2.Thanh toán phí bảo lãnh phát hành cho Công ty chứng khoán thực hiện bảo lãnh phát hành nhưng tối đa không được vượt quá 15.000.000.000 đồng**

Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng lần này của TIP có sự tham gia bảo lãnh phát hành của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt. Tổng chi phí bảo lãnh dự kiến không vượt quá 15 tỷ đồng sẽ được thanh toán bằng nguồn vốn huy động từ đợt phát hành lần này.

### **1.3.Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty**

Dự kiến một phần nguồn vốn huy động từ đợt chào bán này khoảng 100.000.000.000 đồng sẽ được bổ sung vào Nguồn vốn lưu động của Công ty. Cụ thể:

<b>Stt</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Số tiền (VND)</b>
1	Thi công VPTM Kios đường 3	6.300.000.000
2	Thi công sửa chữa nhà văn phòng	6.039.000.000
3	Cải tạo giai đoạn 1,2,3 và nâng cấp giai đoạn 4 trạm XLNT	43.000.000.000
4	Nộp thuế	12.500.000.000
5	Tiền lương quý 1/2022	2.000.000.000
6	Tiền điện, tiền nước quý 1/2022	5.400.000.000
7	Xe bồn tưới cây	2.150.000.000
8	Chi phí dịch vụ	5.000.000.000
9	Trang thiết bị	17.611.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>100.000.000.000</b>

*Nguồn: TIP*

## **2. Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn**

Đợt chào bán này có sự bảo lãnh của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt với cam kết mua toàn bộ số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết nên không xảy ra trường hợp khả năng Công ty không huy động đủ nguồn.

## **IX. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

## **1. Tổ chức bảo lãnh phát hành**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

Trụ sở chính : Tầng 2 và 3, Tòa nhà số 72 Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại : 024 3928 8080 Fax: 024 3928 9888

Website : [www.bvsc.com.vn/](http://www.bvsc.com.vn/)

## **2. Tổ chức tư vấn**

### **CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : Tòa nhà GreenStar, 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3820 8116 Fax: (028) 3820 8116

Website : [www.vcbs.com.vn](http://www.vcbs.com.vn)

Trên cơ sở các thông tin mà tổ chức bảo lãnh phát hành và tổ chức tư vấn đã thu thập được về TIP và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức bảo lãnh phát hành – Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt và tổ chức tư vấn – Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM có một số nhận định như sau:

Khối lượng chào bán lần này là 39.004.714 cổ phiếu, tương đương 150% vốn điều lệ của TIP – khối lượng này là tương đối lớn đối với mức trung bình so quy mô các đợt tăng vốn của các doanh nghiệp trên thị trường chứng khoán Việt Nam cũng như so với quy mô hoạt động của TIP. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng để tham gia đấu thầu dự án và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, mục đích và phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ TIP thông qua và ủy quyền cho HĐQT TIP triển khai chi tiết.

Bên cạnh những rủi ro đã được đề cập trong Bản cáo bạch này, Chúng tôi đánh giá việc gia tăng nguồn vốn từ đợt phát hành này là các bước tiến cần thiết và phù hợp với nhu cầu bổ sung dòng tiền cho TIP để có thể phát triển mở rộng hoạt động kinh doanh của mình trong thời gian sắp tới.

## **3. Tổ chức kiểm toán**

### **CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC - CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ : Số 17 Sông Thương, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3848 5983 Fax: (028) 3547 1838

Website : [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

## **X. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**

Không có.



XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC, GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH HOẶC KẾ TOÁN TRƯỞNG), TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

Đồng Nai, ngày 15 tháng 03 năm 2022

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

CHỦ TỊCH HĐQT

ĐẶNG THỊ THANH HÀ



NGUYỄN HIẾU LỘC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ LY

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT



TỔNG GIÁM ĐỐC

*Nhữ Đình Hòa*

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM  
CHI NHÁNH TP HỒ CHÍ MINH



TRẦN QUỐC VIỆT

## XII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ.ĐHĐCĐ ngày 09/08/2021 bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua phương án chào bán và phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn. Biên bản kiểm phiếu biểu quyết của cổ đông bằng văn bản ngày 09/08/2021
3. **Phụ lục III:** Nghị quyết HĐQT số 12/2021/NQ-HĐQT ngày 17/08/2021 thông qua việc triển khai phát hành và hồ sơ phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty năm 2021.
4. **Phụ lục IV:** Nghị quyết HĐQT số 13/2021/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 08 năm 2021 thông qua việc cam kết thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung.
5. **Phụ lục V:** Nghị quyết HĐQT số 15/2021/NQ-HĐQT ngày 01 tháng 11 năm 2021 về việc phê duyệt việc điều chỉnh và triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
6. **Phụ lục VI:** Điều lệ Công ty.
7. **Phụ lục VII:** Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 đã kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán; Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 đã kiểm toán.
8. **Phụ lục XII:** Các tài liệu liên quan đến phương án sử dụng vốn.