

Số: 94./CV.CT

Biên Hòa, ngày 02 tháng 04 năm 2021

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION
ON THE STATE SECURITIES
COMMISSION'S PORTAL AND
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S
PORTAL**

Kính gửi/ To:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*The State Securities Commission*
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/*Hochiminh Stock Exchange*

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Fax: 02513.512.479
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông Nguyễn Quốc Hùng
Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc
- Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu
Information disclosure type: Periodic Irregular 24 hours On demand

1. Nội dung thông tin công bố/Content of Information disclosure :

- *Thư mời họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021;*
- *Dự thảo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.*

2. Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.

In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.

Lý do/*Reason*:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 02/04/2021 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date ...02-/04/2021 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

4. Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Tài liệu đính kèm/Attachment:

- Thư mời họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021;
- Dự thảo tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



**PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG**

THƯ MỜI

Họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa trân trọng kính mời Quý vị cổ đông về tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 với nội dung cụ thể như sau:

1. Thời gian tổ chức Đại hội: 08 giờ 30 phút, sáng ngày **23/04/2021** (Thứ sáu).

2. Địa điểm tổ chức Đại hội: Hội trường Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Đường số 6 – Khu công nghiệp Tam Phước – phường Tam Phước – TP. Biên Hòa – tỉnh Đồng Nai.

3. Nội dung chính của Đại hội:

- Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021;
- Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán;
- Báo cáo của Ban kiểm soát về quản trị Công ty năm 2020;
- Phân phối lợi nhuận năm 2020 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2021;
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và các Quy chế quản trị nội bộ;
- Miễn nhiệm và bầu bổ sung Thành viên Hội đồng Quản trị;
- Chủ trương chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;
- Quyết định các vấn đề quan trọng khác.

4. Thành phần tham dự Đại hội:

- Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa theo danh sách cổ đông chốt ngày **30/03/2021**.

- Nếu không thể tham dự Đại hội, Quý cổ đông có thể lập giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự (có chứng thực chữ ký của cá nhân người ủy quyền tại UBND phường/xã/thị trấn hoặc tổ chức hành nghề công chứng trong trường hợp cổ đông là cá nhân) cho đại diện của mình tham dự. Khi đến tham dự Đại hội, Quý cổ đông vui lòng mang theo giấy CMND/CCCD/Hộ chiếu/CNĐKDN và Giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền tham dự).

- Toàn bộ tài liệu Đại hội, biểu mẫu có thể nhận tại trụ sở chính của Công ty hoặc tải trên mục Quan hệ cổ đông tại Website: www.tinnghiaip.com.vn.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty tổ chức trong thời gian dịch bệnh viêm đường hô hấp cấp do virus SARS – CoV-2 tiếp tục diễn biến phức tạp. Vì vậy, để bảo đảm an toàn sức khỏe cho mình và cộng đồng, kính đề nghị Quý cổ đông thực hiện đầy đủ khuyến cáo của Bộ Y tế, tự trang bị và sử dụng khẩu trang kháng khuẩn. Công ty sẽ thực hiện quy trình kiểm tra thân nhiệt và rửa tay diệt khuẩn trước khi Quý cổ đông vào phòng họp. Mong Quý vị hết sức thông cảm vì sự bất tiện này.

Đồng thời, để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác chuẩn bị Đại hội được chu đáo, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng xác nhận tham dự Đại hội trước **16 giờ 30 ngày 20/04/2021** theo số điện thoại 0251.3512.063 (105 – gặp anh Hạnh – 0908.136.388) hoặc (107 - gặp chị Ly – 0919.813.806) - Fax: 0251.3512.479 – Email: tip@tinnghiaip.com.vn.

Trân trọng và hân hạnh được đón tiếp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT-CT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH

Dự thảo tài liệu:
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM 2021**

Biên Hòa, ngày /04/2021



Biên Hòa, ngày.....tháng 04 năm 2021

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

MỤC TIÊU BAN HÀNH QUY CHẾ:

Quy chế này được ban hành để Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thực hiện:

- Tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn về việc quản trị Công ty đại chúng niêm yết.
- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ.
- Tạo mọi điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông.

Đoàn chủ tịch xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 nội dung Quy chế làm việc tại Đại hội, cụ thể như sau:

I/ ĐẢM BẢO TRẬT TỰ TẠI ĐẠI HỘI:

1/ Cổ đông hoặc người đại diện khi vào phòng tổ chức Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.

2/ Không hút thuốc lá.

3/ Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động để theo chế độ rung.

II/ VẤN ĐỀ BIỂU QUYẾT:

1/ **Nguyên tắc:** Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông. Mỗi cổ đông được cấp một Phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

2/ **Cách thức biểu quyết:** Cổ đông biểu quyết (đồng ý, không đồng ý) một vấn đề bằng cách giơ phiếu biểu quyết. Khi biểu quyết thông qua từng vấn đề, các cổ đông đồng ý thông qua thì sẽ thực hiện giơ phiếu biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa đại hội.

3/ Thể lệ biểu quyết:

- Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu ứng với một quyền biểu quyết.
- Tất cả các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội sẽ được thông qua khi có số cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu cho ít nhất trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

III/ PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI:

1/ **Nguyên tắc:** Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận có thể đăng ký với Thư ký hoặc trực tiếp đưa tay phát biểu.

2/ **Nội dung:** phát biểu ngắn, gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Chủ tọa sẽ giải đáp các thắc mắc của các cổ đông đối với các vấn đề cần giải đáp.

IV/ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA:

1/ Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ, quy chế đã được Đại hội thông qua.

2/ Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

3/ Giải quyết các vấn đề phát sinh tại Đại hội.

V/ TRÁCH NHIỆM CỦA THƯ KÝ:

1/ Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.

2/ Soạn thảo Biên bản họp Đại hội và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

VI/ BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Tất cả các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông. Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và được Đại hội biểu quyết thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Trên đây là Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua làm căn cứ để thực hiện.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH

Biên Hòa, ngày tháng 04 năm 2021

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2020 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2021

Qua một năm thực hiện, Hội đồng Quản trị báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 và kế hoạch năm 2021 của Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa với các nội dung cụ thể như sau:

PHẦN I: KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2020

1. Đánh giá chung:

1.1. Thuận lợi:

- Trong những năm qua, với sự quan tâm, hỗ trợ của Tổng Công Ty Tín Nghĩa (Công ty mẹ), sự lãnh đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị, sự đoàn kết phấn đấu của toàn thể CBCNV đã giúp Công ty CPPT KCN Tín Nghĩa hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ của ĐHCĐ giao;

- Hệ thống hạ tầng hoàn chỉnh, thường xuyên được duy tu bảo dưỡng đảm bảo khai thác tối đa công năng góp phần đem lại hiệu quả cho Công ty.

- Thực hiện khai thác hiệu quả những dịch vụ trong KCN như: cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải, chất thải nguy hại; khu dân cư 18 ha....

1.2. Khó khăn:

- Các dự án mới mặc dù được cấp có thẩm quyền tạo điều kiện thuận lợi nhưng thủ tục giải quyết hành chính còn chậm, phức tạp, nhiều vướng mắc nên cần có thêm thời gian (ngoài dự kiến ban đầu) để giải quyết.

- Đại dịch Covid-19 hiện nay tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường, ảnh hưởng toàn diện, sâu rộng đến tất cả các Quốc gia trên Thế giới. Kinh tế toàn cầu rơi vào suy thoái nghiêm trọng. Nhiều Doanh nghiệp trong KCN thu hẹp quy mô, ảnh hưởng phần nào đến công tác thu phí hạ tầng của Công ty trong năm.

3. Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với Ban Giám đốc Công ty:

- HĐQT tổ chức họp định kỳ hàng quý có sự tham gia của Ban giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng... để đánh giá việc thực hiện chủ trương, nghị quyết của HĐQT, kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý, đề ra các chủ trương quan trọng cho hoạt động của Công ty. Đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền giải quyết của HĐQT, luôn triệu tập cuộc họp để thảo luận và giải quyết ngay các vấn đề.

- Ban giám đốc đã thực hiện tốt các chủ trương, nghị quyết của HĐQT và đạt được kết quả kinh doanh tốt.

4. Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát đối với HĐQT và Ban Giám đốc Công ty:

- Trong năm 2020, Ban Kiểm soát đã thực hiện việc giám sát toàn diện các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty. Đồng thời thường xuyên kiểm tra

hồ sơ, tài liệu có liên quan của Công ty để bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và việc nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của doanh nghiệp; Đồng thời luôn bảo đảm được các chế độ chính sách đối với toàn thể người lao động theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Kiểm soát chuyên trách tham dự các cuộc họp HĐQT để cùng nhau góp ý xây dựng các giải pháp kinh doanh của Công ty; tham gia họp giao ban hàng tuần với Ban Giám đốc và các trưởng, phó phòng ban của Công ty để phối hợp kiểm soát, đôn đốc việc thực hiện các Nghị quyết, kế hoạch phát triển Công ty trong từng giai đoạn cụ thể.

5. Thực hiện các chỉ tiêu cơ bản năm 2020:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	KH 2020	TH năm 2020	TH năm 2019	So sánh (%)	
						Cùng kỳ 2019	Kế hoạch
1	Doanh thu	trđ	151.645	220.808	201.623	109,5%	145,6%
2	Lợi nhuận sau thuế	"	69.841	122.302	91.038	134,6%	175,4%
3	Nộp ngân sách	"	20.340	39.530	39.027	101,3%	194,3%
4	Cổ tức	%	10-15%		15%		

- **Về Doanh thu:** Tổng doanh thu năm 2020 bằng 220,81 tỷ đồng, đạt 145,6% kế hoạch và bằng 109,5% cùng kỳ, hầu hết các mảng kinh doanh của Công ty đều đạt và vượt kế hoạch đề ra như:

+ Doanh thu cho thuê đất, cho thuê hạ tầng vượt 2% kế hoạch và tăng hơn cùng kỳ 2,1% do tăng khoản cho thuê mặt bằng trạm phát sóng Mobifone; hệ thống cáp quang của Viettel và FPT và phí hạ tầng phân bổ của Công ty Crown (thực hiện chuyển nhượng tài sản trên đất đối với nhà kho cho thuê).

+ Doanh thu cho thuê nhà xưởng chỉ bằng 69% so kế hoạch, do đến tháng 07/2020 Công ty đã thực hiện chuyển nhượng tài sản trên đất đối với nhà kho cho thuê, Khoản doanh thu chuyển nhượng tài sản Nhà kho ICD là 45,995 tỷ đồng, nâng tổng doanh thu bất động sản đầu tư lên 49,6 tỷ vượt kế hoạch 9,37 lần.

+ Doanh thu cung cấp nước tăng 40,6% so với kế hoạch do hầu hết các DN trong KCN Tam Phước tăng ca sản xuất sau đợt dịch bệnh Covid lần 1. Tuy nhiên so với cùng kỳ đã giảm 2,8%.

+ Doanh thu xử lý nước thải vượt kế hoạch 67,8% và tăng 1,8% so cùng kỳ do Công ty đã thực hiện triển khai tốt dịch vụ tư vấn hỗ trợ xử lý nước thải các doanh nghiệp.

+ Doanh thu thu gom rác, chất thải thông thường vượt kế hoạch 28,2% và tăng 8,1% so cùng kỳ do Công ty tăng cường thu gom và đảm bảo số hợp đồng cho hầu hết các doanh nghiệp trong KCN Tam Phước và một số DN ở KCN An Phước. Đơn giá thu gom giá dịch vụ đầu vào tăng, Công ty cũng đã thực hiện điều chỉnh đơn giá khoán phù hợp với thực tế.

+ Doanh thu kinh doanh bất động sản đạt 17.28 tỷ đồng tăng 1,1% so kế hoạch và giảm 76,3% so với cùng kỳ do đất nền dự án đã chuyển nhượng gần hết.

+ Riêng Doanh thu cho thuê Kios, sạp chợ chỉ bằng 87,2% kế hoạch do ảnh hưởng dịch bệnh nhiều khách hàng không kinh doanh được nên trả lại mặt bằng.

- Về doanh thu hoạt động đầu tư tài chính: Cổ tức đầu tư vào các Công ty liên doanh, liên kết: Trong năm 2020 Công ty nhận cổ tức của năm 2019 từ Công ty CP BĐS Thống Nhất 7%, CTCP Tín Khải 12%, CTCP KCN Long Khánh 40% và ứng cổ tức 2020 của Long Khánh 42% tương đương 9,576 tỷ đồng. Đồng thời Công ty thực hiện linh hoạt nguồn vốn nhận rồi trong giai đoạn chưa đầu tư bằng hình thức gửi có kỳ hạn và cho vay ngắn hạn, tổng lãi tiền gửi kỳ hạn và cho vay đạt 9,06 tỷ đồng. Nâng tổng doanh thu hoạt động đầu tư tài chính 40,54 tỷ đồng.

- Về lợi nhuận: Lợi nhuận trước thuế năm 2020 đạt 145,28 tỷ đồng, tăng 83,1% kế hoạch và tăng 28,6% so cùng kỳ.

6. Các hoạt động điều hành, quản lý:

* Các công tác theo quy định đối với Công ty Đại chúng:

- Thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019, báo cáo bán niên 2020, các báo cáo quý và công bố thông tin kịp thời đúng quy định.

- Thực hiện và công bố báo cáo thường niên 2019, báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2020.

- Tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 và đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 thông qua phương án tăng vốn điều lệ và phê duyệt tổng mức vốn đầu tư dự án XL 25. Qua đó, thực hiện hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ Công ty lên 400 tỷ đồng (Việc này sẽ tạm dừng do chuyển chức năng khu Thương mại logistic sang KCN và đang chờ ý kiến chấp thuận của Thủ tướng).

* Công tác duy tu sửa chữa hạ tầng, quản lý kinh doanh:

- Công tác duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN luôn được Công ty chú trọng, đảm bảo tốt các dịch vụ hạ tầng trong KCN, các công việc chính gồm:

+ Sơn sửa cổng chào KCN và Trạm XLNT, sửa chữa hệ thống hồ ga nước mưa và nước thải).

+ Thay thế đèn Led (bảo hành) đảm bảo hệ thống chiếu sáng giao thông KCN.

+ Sửa chữa thay hệ mè, lợp lại mái ngói tòa nhà Văn phòng. Làm việc với đơn vị tư vấn thiết kế thực hiện thiết kế trang trí nội thất nhà văn phòng.

- Đối với công tác quản lý kinh doanh, Công ty cũng rà soát hoàn tất các hồ sơ pháp lý về quản lý tài sản và các yêu cầu của Luật định:

+ Hoàn tất xin cấp giấy chứng nhận sở hữu công trình chợ Tam Phước.

+ Hoàn tất thủ tục chọn nhà thầu thi công hồ sơ cố Trạm XLNT và thực hiện ký hợp đồng, bàn giao mặt bằng thi công cho nhà thầu.

+ Chuyển nhượng tài sản Nhà kho ICD và ký hợp đồng cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng với Công ty Crown Đồng Nai.

+ Rà soát tổ chức tốt các dịch vụ kinh doanh hiện có, hạn chế tối đa các thiệt hại do ảnh hưởng của dịch bệnh.

* Công tác tài chính:

- Cân đối nguồn tiền cho công tác đầu tư dự án mới, đảm bảo quản lý khai thác hiệu quả nguồn vốn nhận rồi bằng các hình thức gói tiết kiệm có kỳ hạn.

- Ký hợp đồng, cung cấp hồ sơ cho đơn vị tư vấn phát hành tăng vốn điều lệ (VCBS).

- Làm việc, thương thảo với các Công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư, các ngân hàng thương mại tìm nguồn vốn tài trợ cho dự án mới.

* Công tác khác:

- Triển khai thực hiện KPI toàn Công ty.

- Thực hiện triển khai tuyên truyền và tăng cường các biện pháp phòng chống, ngăn ngừa dịch viêm phổi cấp, theo khuyến cáo của Bộ Y tế, thực hiện bố trí làm việc trực tuyến trong thời gian giãn cách vẫn đảm bảo hiệu quả công việc.

- Thường xuyên theo dõi nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các Doanh Nghiệp trong KCN, để có giải pháp kinh doanh thích hợp nhằm hạn chế tối đa các ảnh hưởng. Đồng thời thường xuyên cập nhật các chế độ chính sách hỗ trợ của Nhà nước áp dụng trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

- Thực hiện rà soát định biên lại lao động, số lao động dôi dư cắt giảm được thực hiện đúng theo trình tự và quy định của pháp luật (giảm 4 nhân sự).

7. Công tác đầu tư:

a. Dự án đầu tư Khu DVTM, Logistic và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25, huyện Thống Nhất:

- 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 KHĐT 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.

Về chuẩn bị nguồn vốn đầu tư dự án:

- Ngân hàng đã thống nhất phương án cho vay đầu tư dự án tại xã lộ 25, tuy nhiên sẽ thực hiện khi có quyết định điều chỉnh chức năng sang KCN.

- Tiếp tục thực hiện phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

b. Dự án Kios và Văn phòng thương mại đường 3:

- Đến nay dự án đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn tất hồ sơ thiết kế và đang tiến hành mời thầu thi công.

PHẦN II: KẾ HOẠCH NĂM 2021

1. Nhận định tình hình năm 2021:

1.1. Thuận lợi:

- Tiếp tục nhận được sự quan tâm, chỉ đạo thường xuyên của Công ty mẹ, HĐQT.
- Hoạt động của Công ty con, đầu tư tài chính của Công ty vào các Công ty liên doanh, liên kết có hiệu quả tốt.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, được thường xuyên duy tu sửa chữa nên chất lượng sử dụng đảm bảo, giá trị khấu hao phần lớn đều đã khấu hao hết.
- Đội ngũ CBCNV có kinh nghiệm tại từng vị trí chuyên môn sau khi được rà soát, định biên lại đã phát huy tốt.

1.2. Khó khăn:

- Thủ tục xin dự án ngày càng khó khăn phức tạp hơn, phải có năng lực tài chính thực sự mới có thể tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án mới.
- Tình hình dịch bệnh vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến hầu hết các lĩnh vực kinh tế xã hội và có diễn biến phức tạp, nguy cơ rủi ro rất lớn nên các doanh nghiệp chậm trễ trong việc thanh toán phí hạ tầng và tiền thuê đất.

2. Phương hướng, nhiệm vụ năm 2021:

Định hướng phát triển Công ty trong năm 2021 và những năm tiếp theo là phát triển ổn định và bền vững; tập trung đầu tư các dự án mới đã được chấp thuận chủ trương đầu tư để sớm đưa vào khai thác, đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác; tập trung tìm kiếm thêm dự án mới trong lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, khu dân cư, mua bán, sáp nhập,...

Công ty sẽ đưa vào khai thác tiếp các nền đất còn lại và khai thác chợ giai đoạn 1 của KDC và TĐC 18ha Tam Phước; tiếp tục đẩy mạnh khai thác cho thuê văn phòng thương mại, Kios đầu đường 3.

Tăng cường công tác giám sát hoạt động của các công ty con, công ty liên kết góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư tài chính.

Ưu tiên 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. Đánh giá hiệu quả công việc qua việc hoàn thành các mục tiêu KPI.

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản kế hoạch năm 2021:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	KH 2020	TH năm 2020	Kế hoạch 2021	So sánh (%)	
						TH 2020/KH 2020	Ước 2021/TH 2020
1	Doanh thu	trđ	151.645	220.808	158.432	145,6%	71,8%
2	L.nhuận sau thuế	"	69.841	122.302	76.195	175,1%	62,3%
3	Nộp ngân sách	"	20.340	39.530	25.438	194,3%	64,4%
4	Cổ tức	%	10%-15%	15%	10%		

- Năm 2021 tổng doanh thu kế hoạch là 158,43 tỷ đồng giảm hơn 2020 là 28,2% do lĩnh vực kinh doanh bất động sản không còn, các lĩnh vực kinh doanh KCN duy trì ổn định.

- Doanh thu tài chính năm 2021 giảm so với năm 2020 tương đương 5,5% do khoản lãi tiền gửi có kỳ hạn Công ty tập trung nguồn vốn đầu tư cho các dự án mới nên chỉ thực hiện được 4 tỷ đồng trong quý 1/2021 và một phần quý 2/2021.

3. Giải pháp thực hiện:

3.1. Công tác kinh doanh:

- Tiếp tục khai thác hiệu quả các hạng mục đã đầu tư vào KCN 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.
- Quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.
- Đầu tư các dự án mới, khả thi theo định hướng chiến lược của Công ty.

3.2. Công tác quản lý, điều hành:

- 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.
- Tiết kiệm tối đa chi phí thường xuyên.
- Đẩy nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục tiếp theo của dự án như bồi thường giải phóng mặt bằng, thuê đất, thiết kế thi công để sớm đầu tư, khai thác có hiệu quả.
- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc,...
- Chú trọng công tác môi trường, thường xuyên theo dõi giám sát chặt nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp.
- Thường xuyên kiểm tra, đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn KCN.
- Cung cấp thông tin, phản hồi cho các cổ đông, giới thiệu quảng bá hình ảnh Công ty thông qua trang web.
- Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn thể hiện đồng hành cùng với khách hàng.

3.3. Công tác Đầu tư – Xây dựng:

- Thực hiện tìm kiếm và đầu tư thêm 1 dự án KCN
- Triển khai các thủ tục đầu tư và xây dựng hạ tầng các dự án mới theo đúng trình tự, tiến độ đồng thời bảo đảm cân đối nguồn vốn đầu tư hợp lý, tránh bị động.

a. Dự án mới:

- * **Khu DVTM, Logistics và Khu TĐC xã lộ 25:**
 - + Hoàn tất thủ tục điều chỉnh chức năng khu DVTM, Logistics sang đất công nghiệp.
 - + Hoàn tất phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/2000 Khu DVTM, logistics và quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư.
 - + Hoàn tất thiết kế kỹ thuật thi công 02 dự án.
 - + Thực hiện công tác chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng cho 02 dự án.

- * **Khu Kios và Văn phòng thương mại:**

- + Triển khai đầu tư xây dựng khu Văn phòng thương mại có quy mô 4 tầng với tổng diện tích sử dụng là 1.194,4m².
- + Quan tâm đến việc quảng bá và cho thuê.

b. Duy tu sửa chữa hạ tầng:

- Duy tu, sửa chữa Trạm XLNT, Trạm bơm tăng áp; Sửa chữa các đài nước, duy tu hạ tầng; nạo vét hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải ... thực hiện phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty, không ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất của các doanh nghiệp trong KCN.

3.4. Công tác tổ chức nhân sự - tiền lương:

- Chuẩn bị nhân lực cho các dự án mới từ nhân sự hiện có và tuyển mới theo nhu cầu.
- Cử nhân sự kiểm soát, quản lý có hiệu quả tại các Công ty liên doanh, liên kết.

3.5. Công tác tài chính:

Trong năm 2021 để triển khai dự án xã Lộ 25 sau khi có phê duyệt của Thủ tướng về chuyển đổi chức năng dự án thành KCN, Công ty dự kiến thực hiện lại phương án phát hành tăng vốn điều lệ với quy mô từ 260 tỷ lên 1.000 tỷ, tăng thêm 740 tỷ để thực hiện dự án này và tham gia đấu thầu các dự án KCN khác trên địa bàn tỉnh Đồng Nai trong thời gian tới.

Ngoài ra, nghiên cứu, khảo sát, xem xét đầu tư vốn vào các doanh nghiệp đầu tư hạ tầng KCN trong Tỉnh và vùng Đông Nam Bộ còn quỹ đất và có hướng phát triển tốt.

4. Kết luận:

Năm 2020, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã thu được kết quả tốt. Hội đồng Quản trị, Ban điều hành, CBNV đã thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, góp phần mang lại nguồn doanh thu, lợi nhuận ổn định cho Công ty.

Năm 2021, tiếp tục phát huy hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh đảm bảo được lợi ích của Công ty, của cổ đông, hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận, cổ tức tối thiểu 15% .

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- TV HĐQT;
- Ban KS (để phối hợp);
- Ban GD (thực hiện).



LÊ HỮU TỊNH



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

Số: 03/BC-BKS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Biên Hoà, ngày tháng 04 năm 2021

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA NĂM 2020

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC);
- Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2020;

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2020 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Trong năm 2020, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã thực hiện các công việc chủ yếu như sau:

- Giám sát các hoạt động đầu tư, kinh doanh thường xuyên của Công ty;
- Giám sát thực hiện tiến hành Đại hội ĐCĐ thường niên với nội dung trong Nghị quyết số 01/2020/NQ.ĐHĐCĐ ngày 05/05/2020;
- Giám sát các khoản chi phí với chủ trương tiết kiệm hợp lý: tiếp khách, lương...;
- Giám sát chi trả cổ tức đợt 2 năm 2019 (theo danh sách cổ đông đã chốt);
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC);
- Thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động năm 2020 của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ năm 2021.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH CỦA HĐQT, GIÁM ĐỐC:

HĐQT và Ban Giám đốc đã tuân thủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính và hoạt động kinh doanh. Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và các trưởng phòng đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ:

- Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.
- Thống nhất dự thảo tài liệu Đại hội cổ đông thường niên năm 2020.
- Thống nhất báo cáo ước kết quả kinh doanh quý 1/2020 và kế hoạch quý 2/2020.

- Thống nhất chủ trương và giao Ban điều hành thực hiện: thay ngôi, thiết kế sửa chữa nhà văn phòng; sửa chữa văn phòng nhà bảo vệ, thiết kế làm lại cổng, bảng hiệu công ty; tìm đối tác chuyển nhượng tài sản trên đất khu 2,2 ha đất công nghiệp (trong đó diện tích nhà xưởng 01 ha); xây dựng nhà văn phòng tại vị trí đất thương mại dịch vụ cho Ngân hàng Nông nghiệp KCN Tam Phước thuê 250USD/m², phí quản lý 0,5USD//m².

- Thống nhất tờ trình xin chủ trương Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục chào bán cổ phiếu phổ thông để tăng vốn điều lệ từ 260.031.430.000 đồng lên 400.000.000.000 đồng (Bốn trăm tỷ đồng) theo quy định.

- Quyết định gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đến trước ngày 30/06/2020. Giao Ban điều hành chuẩn bị hồ sơ phục vụ Đại hội.

- Thống nhất thực hiện lập thủ tục xin giãn tiến độ đầu tư Dự án Khu dịch vụ, thương mại, Logistics và Dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25 huyện Thống Nhất.

- Thống nhất thực hiện lập thủ tục xin giãn tiến độ đầu tư Dự án Khu kios và văn phòng thương mại (đầu đường 3- KCN Tam Phước).

- Thống nhất báo cáo kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2020 và kế hoạch 6 tháng cuối năm 2020.

- Thống nhất phương án chuẩn bị nguồn vốn đầu tư dự án mới.

+ Tăng vốn điều lệ: Sau khi thống nhất lại phương án tăng vốn với công ty mẹ gồm: thống nhất phương án phát hành, tỷ lệ phát hành, giá phát hành sẽ thực hiện tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường.

+ Vốn thực hiện đầu tư dự án: Thống nhất phương án huy động vốn từ các ngân hàng.

- Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020.

- Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 100:54. Hội đồng quản trị thống nhất thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 100:54 đã thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2020 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/9/2020. Tuy nhiên, ngày 15/01/2021 Nghị quyết số 02/2021/NQ-HĐQT của Công ty cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa thống nhất đề nghị Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận dừng việc xem xét hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu TIP đã nộp vào ngày 29/09/2020 để tăng vốn điều lệ thực hiện Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Thống nhất Báo cáo kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2020 và kế hoạch 3 tháng cuối năm 2020.

Các Nghị quyết của HĐQT được ban hành hợp lệ trên cơ sở các biên bản họp HĐQT.

III. SỰ PHỐI HỢP GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG:

- Ban Kiểm soát, HĐQT và Giám đốc Công ty thường xuyên duy trì mối quan hệ công tác, phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty và lợi ích của toàn thể cổ đông.

- Năm 2020 Ban Kiểm soát không nhận được thư yêu cầu hoặc ý kiến phản ánh đề nghị kiểm tra giám sát từ phía cổ đông của Công ty.

IV. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ ĐẦU TƯ, VIỆC THỰC HIỆN CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN, BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH:

Qua công tác giám sát các hoạt động kinh doanh, đầu tư và thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2020 của Công ty, Ban Kiểm soát đánh giá như sau:

1. Tình hình hoạt động kinh doanh:

- Hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được duy trì ổn định, nhiệm vụ chủ yếu của Công ty là tập trung duy trì các mảng kinh doanh cho thuê lại đất, nhà kho, cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, thu gom vận chuyển rác thải và dịch vụ tư vấn môi trường cho các nhà đầu tư trong và ngoài KCN.

Năm 2020, tổng doanh thu của Công ty là 220,808 tỷ đồng so với cùng kỳ tăng 9,51%; lợi nhuận trước thuế là 145,208 tỷ đồng so với cùng kỳ tăng 28,57%.

2. Tình hình quản lý chi phí:

Thực hiện chủ trương tiết kiệm, đồng thời để nâng cao hiệu quả kinh doanh, ngay đầu năm, Công ty đã triển khai các biện pháp nhằm thực hành triệt để tiết

kiệm, quản lý các khoản chi phí đầu vào, lập định mức chi phí cho các bộ phận, định mức tiêu hao hóa chất xử lý nước thải, định mức sử dụng nhiên liệu, điện thoại, văn phòng phẩm.... Năm 2020 thực hiện chi phí quản lý so với cùng kỳ giảm do tiền lương, dịch vụ mua ngoài...

3. Tình hình tài chính:

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát hiệu quả hoạt động năm 2020, cụ thể như sau:

3.1. Khả năng sinh lời:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tỷ lệ tăng/giảm
Tỉ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu (ROS)	0,560	0,65	+0,09
Tỉ suất Lợi nhuận trước thuế/Tài sản (khả năng sinh lời của tài sản-ROA)	0,174	0,167	-0,007
Tỉ suất Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu (Khả năng sinh lời của Vốn chủ sở hữu-ROE)	0,253	0,275	+0,022
Tỉ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,20	0,232	+0,032

Các chỉ tiêu sinh lời năm 2020 so với năm 2019 đều tăng, riêng ROA giảm.

3.2. Khả năng thanh toán:

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/giảm
Tỉ số thanh toán nhanh	1,57	1,55	-0,02
Tỉ số thanh toán hiện hành	2,30	2,08	-0,22
Tỉ số nợ trên tổng tài sản	0,309	0,39	+0,081
Tỉ số nợ dài hạn trên vốn chủ sở hữu	0,275	0,37	+0,095

Các tỉ số thanh toán năm 2020 thấp hơn so với năm 2019 do đầu tư vào công ty khác .

4. Tình hình đầu tư:

Trong năm, Công ty thực hiện đúng công tác đầu tư theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị đã đề ra.

5. Cơ cấu và biến động nguồn vốn:

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Tăng/Giảm	
	Số tiền (tr đồng)	Tỉ trọng	Số tiền (tr đồng)	Tỉ trọng	Số tiền (tr đồng)	Tỉ lệ
Nợ ngắn hạn	77.258	11,92%	143.258	16,49%	66.000	91,33
Nợ dài hạn	123.397	19,03%	198.897	22,89%	75.500	61,18
Vốn chủ sở hữu	447.402	69,05%	526.787	60,62%	79.385	17,74
Tổng cộng	648.057	100%	868.942	100%	220.885	34,08

Nguồn vốn tăng do lợi nhuận tăng, nợ ngắn hạn tăng do khoản chưa trả và nợ dài hạn tăng do khoản doanh thu chưa thực hiện.

Cơ cấu và biến động tài sản:

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020		Tăng (giảm)	
	Số tiền (tr đồng)	Tỉ trọng	Số tiền (tr đồng)	Tỉ trọng	Số tiền (tr đồng)	Tỉ lệ
Ngắn hạn	177.804	27,42%	298.994	34,41%		
Tiền và các khoản tương đương tiền	62.692		60.207			
Đầu tư TC ngắn hạn	48.632		31.070			
Phải thu ngắn hạn	9.481		131.018		121.537	1281,9
Hàng tồn kho	56.289		76.038			
Khác	710		661			
Dài hạn	470.253	72,58%	569.948	65,59%		
Phải thu dài hạn khác	21.825		21.825			
TSCĐ thuần	21.980		15.992			
BDS đầu tư	17.075		16.190			
TS dở dang dài hạn	5.105		10.112			
Đầu tư tài chính dài hạn	361.037		465.347		104.310	28,89
Khác	43.231		40.482			
Tổng cộng	648.057		868.942		220.885	34,08

Trong cơ cấu tài sản, tài sản ngắn hạn tăng phải thu ngắn hạn (cho vay Công ty Phước Tân: 15 tỷ; Tín Khai: 51 tỷ; KCN TN Phương Đông: 40 tỷ). Tài sản dài hạn tăng do tăng đầu tư tài chính. Trong đó: chủ yếu đầu tư vào Công ty CP Xây dựng Phước Tân: 280,64 tỷ đồng; Công ty cổ phần cà phê Tín Nghĩa: 53,4 tỷ đồng.

6. Tình hình phân phối lợi nhuận:

Chỉ tiêu	Năm 2019		Năm 2020	
	Số tiền (đồng)	Tỉ lệ/LN	Số tiền (đồng)	Tỉ lệ/LN
1. Lợi nhuận sau thuế	91.038.571.912	100		
2. Trích lập các quỹ				
2.1. Quỹ đầu tư phát triển	2.731.157.157	3		
2.2. Quỹ thưởng HĐQT, BKS	1.181.842.910	1,3		
2.3 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.731.157.157	3		
3. Chia cổ tức 15%	39.004.714.500	42,84		
4. Lợi nhuận chưa phân phối	45.389.700.188	49,86		

Thực hiện theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 05/05/2020, Công ty đã phân phân phối lợi nhuận năm 2019 như trên.

8. Tình hình thu nợ, xử lý nợ khó đòi, trích lập dự phòng phải thu khó đòi:

- Thu nợ: Các doanh nghiệp thanh toán phí thuê hạ tầng, sử dụng các dịch vụ đúng hạn, các doanh nghiệp chậm trả đều phải thanh toán thêm lãi quá hạn.
- Xử lý nợ khó đòi, dự phòng phải thu khó đòi không phát sinh.

9. Tình hình nộp Ngân sách Nhà nước, các chế độ đối với người lao động:

Công ty tuân thủ và nộp Ngân sách Nhà nước theo đúng quy định; thực hiện đúng các chính sách chế độ đối với người lao động. Thu nhập bình quân năm 2020 là 18,87 tr đồng/người/tháng.

V. NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ:

1. Nhận xét:

1.1. Kết quả kinh doanh, tình hình tài chính:

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2020 tốt hơn so với năm 2019: doanh thu, lợi nhuận đều tăng.

1.2. Tính tuân thủ: Công ty hoạt động tuân thủ theo điều lệ công ty và chính sách pháp luật của Nhà nước; chấp hành đầy đủ những quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về công bố thông tin và thông báo ra công chúng.

1.3. Hệ thống kiểm soát nội bộ:

Công ty có hệ thống kiểm soát nội bộ với các quy định, quy chế và định mức chi phí được duy trì và thực hiện tốt.

1.4. Thực hiện chế độ kế toán, báo cáo tài chính

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ; đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2. Kiến nghị:

Ban Kiểm soát kiến nghị đối với Ban điều hành như sau:

- Cần tập trung nguồn lực để đẩy nhanh các dự án như: Khu dịch vụ, thương mại, Logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất; ...Dự án này đang chờ xin phép trình Thủ tướng chuyển sang chức năng khu công nghiệp.

- Cần tìm dự án mới để tăng nguồn thu các năm sau.

Trên đây là báo cáo thẩm định hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa năm 2020. Ban Kiểm soát kính trình trước Đại hội cổ đông, rất mong được sự góp ý của Quý cổ đông để chúng tôi hoàn thành tốt nhiệm vụ.

Chân thành cảm ơn HĐQT, Ban Giám đốc và CBCNV các phòng của Công ty đã hỗ trợ tạo điều kiện cho chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ năm 2020.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



ĐẶNG NGỌC GIÀU

Biên Hòa, ngày.....tháng 04 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua Báo cáo tài chính năm 2020
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 (bao gồm Báo cáo tài chính Hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng) của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán và xác nhận, bao gồm những nội dung cụ thể như sau:

- Báo cáo của Ban giám đốc Công ty.
- Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC).
- Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2020.
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

Đơn vị Kiểm toán độc lập đã có ý kiến và đánh giá: Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 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.

Toàn bộ nội dung của bản Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất năm 2020 đã được công bố chi tiết trên Website của Công ty và đính kèm trong Dự thảo tài liệu Đại hội.

Kính trình Đại hội xem xét, quyết định thông qua.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		298.993.665.668	177.803.858.121
110	1. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	60.207.428.189	62.691.516.539
111	1. Tiền		3.787.428.189	1.641.516.539
112	2. Các khoản tương đương tiền		56.420.000.000	61.050.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	31.070.000.000	48.631.726.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		31.070.000.000	48.631.726.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		131.017.655.697	9.481.337.108
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	11.667.804.777	5.353.812.910
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	2.744.296.000	2.047.156.406
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	106.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	10.614.329.920	2.089.142.792
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	76.037.530.309	56.288.710.446
141	1. Hàng tồn kho		76.037.530.309	56.288.710.446
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		661.051.473	710.567.828
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	395.425.723	206.155.078
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	265.625.750	504.412.750
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		569.948.743.038	170.252.796.923
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		15.991.853.507	21.979.712.338
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	15.991.853.507	21.979.712.338
222	- Nguyên giá		84.461.789.487	84.434.573.124
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(68.469.935.980)	(62.454.860.786)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	16.190.465.228	17.074.972.438
231	- Nguyên giá		113.381.706.080	129.797.569.269
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(97.191.240.852)	(112.722.596.831)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		10.112.161.820	5.105.203.448
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	10.112.161.820	5.105.203.448
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	465.347.373.327	361.036.738.325
251	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		281.842.272.727	161.577.272.727
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.632.800.000	76.632.800.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(19.952.699.400)	(3.998.334.402)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		40.482.237.456	43.231.518.674
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	40.482.237.456	43.231.518.674
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		868.942.408.706	648.056.655.044

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020
 (tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		342.155.450.178	200.654.579.572
310	I. Nợ ngắn hạn		143.258.567.227	77.257.982.503
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.937.045.404	931.426.864
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	5.877.575.000	5.633.586.909
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.140.868.803	6.589.596.826
314	4. Phải trả người lao động		620.059.858	617.309.550
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.435.272.231	1.402.468.211
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	5.836.626.622	4.588.722.648
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	101.492.474.682	46.315.580.122
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	7.357.500.000	7.357.500.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.561.144.627	3.821.791.373
330	II. Nợ dài hạn		198.896.882.951	123.396.597.069
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	172.222.795.275	96.722.509.393
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		526.786.958.528	447.402.075.472
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	526.786.958.528	447.402.075.472
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		24.745.802.719	22.014.645.562
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		175.034.596.731	98.380.870.832
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		91.736.713.608	46.347.013.420
421b	LNST chưa phân phối năm nay		83.297.883.123	52.033.857.412
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		868.942.408.706	648.056.655.044

Nguyễn Kim Ngân
 Người lập

Nguyễn Thị Ly
 Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
 Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020		Năm 2019	
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	179.768.936.711	188.316.002.511		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	-	1.294.636.364		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		179.768.936.711	187.021.366.147		
11	4. Giá vốn hàng bán	26	41.440.157.885	64.157.012.813		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		138.328.778.826	122.864.353.334		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	40.652.641.570	14.594.775.325		
22	7. Chi phí tài chính	28	16.518.327.103	4.946.721.127		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		563.947.318	948.364.442		
25	8. Chi phí bán hàng		48.000.000	-		
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	15.418.245.504	17.213.841.071		
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		146.996.847.789	115.298.566.461		
31	11. Thu nhập khác	30	386.832.254	7.273.337		
32	12. Chi phí khác	31	2.102.912.730	2.308.904.582		
40	13. Lợi nhuận khác		(1.716.080.476)	(2.301.631.245)		
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		145.280.767.313	112.996.935.216		
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	22.978.169.690	21.958.363.304		
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		122.302.597.623	91.038.571.912		

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		145.280.767.313	112.996.935.216
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.245.982.701	15.518.993.268
03	- Các khoản dự phòng		15.954.364.998	3.998.334.402
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		14.787	13.600
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(40.348.363.356)	(14.403.434.249)
06	- Chi phí lãi vay		563.947.318	948.364.442
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		129.696.713.761	119.059.206.679
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(8.283.557.255)	3.817.209.701
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(20.740.894.659)	13.816.513.874
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		73.032.431.187	12.410.520.873
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.560.010.573	2.787.852.256
14	- Tiền lãi vay đã trả		(563.947.318)	(948.364.442)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.255.807.305)	(16.409.264.900)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.173.646.813)	(5.493.544.947)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		157.271.302.171	129.040.129.094
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.388.500.236)	(2.369.449.904)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(166.438.273.800)	(87.131.726.200)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		78.000.000.000	38.500.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(60.265.000.000)	(123.777.272.727)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		33.294.360.022	27.668.455.667
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(120.797.414.014)	(147.109.993.164)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		53.000.000.000	140.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(53.000.000.000)	(140.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(38.957.961.720)	(51.980.814.240)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(38.957.961.720)	(51.980.814.240)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.484.073.563)	(70.050.678.310)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		62.691.516.539	132.742.208.449
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.787)	(13.600)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>60.207.428.189</u>	<u>62.691.516.539</u>


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng


Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		439.328.437.072	410.667.087.386
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	76.310.527.786	78.635.153.336
111	1. Tiền		8.190.527.786	9.585.153.336
112	2. Các khoản tương đương tiền		68.120.000.000	69.050.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	33.070.000.000	58.431.726.200
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		33.070.000.000	58.431.726.200
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		169.049.080.416	128.176.677.633
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	43.046.265.772	37.853.811.433
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.206.789.323	3.375.614.406
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	88.500.000.000	73.610.276.963
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	34.304.800.321	14.344.749.831
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho	10	157.643.579.244	143.464.714.392
141	1. Hàng tồn kho		157.643.579.244	143.464.714.392
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.255.249.626	1.958.815.825
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	429.596.938	207.688.408
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		320.947.734	38.757.953
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.504.704.954	1.712.369.464

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		582.443.672.055	402.219.044.273
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		103.734.928.663	21.824.651.700
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	55.110.276.963	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	48.624.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		19.112.717.773	22.966.458.490
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	19.077.717.773	22.966.458.490
222	- Nguyên giá		89.898.870.529	87.544.117.348
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(70.821.152.756)	(64.577.658.858)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	35.000.000	-
228	- Nguyên giá		35.000.000	-
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư	14	16.190.465.228	17.074.972.438
231	- Nguyên giá		113.381.706.080	129.797.569.269
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(97.191.240.852)	(112.722.596.831)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		10.112.161.820	5.105.203.448
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	10.112.161.820	5.105.203.448
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	392.774.924.750	291.971.718.504
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		369.542.124.750	268.738.918.504
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.232.800.000	23.232.800.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		40.518.473.821	43.276.039.693
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	40.518.473.821	43.276.039.693
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.021.772.109.127	812.886.131.659

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		410.281.546.099	295.454.646.658
310	I. Nợ ngắn hạn		197.276.895.702	108.550.972.709
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	8.273.256.390	5.707.287.754
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	5.887.575.000	5.643.586.909
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	15.077.179.502	7.654.922.895
314	4. Phải trả người lao động		952.259.238	923.256.166
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.435.272.231	1.897.207.302
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.836.626.622	4.588.722.648
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	107.016.155.765	51.871.254.061
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	48.164.480.000	25.980.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.634.090.954	4.284.734.974
330	II. Nợ dài hạn		213.004.650.397	186.903.673.949
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	172.222.795.275	96.722.509.393
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	31.674.087.676	26.674.087.676
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	684.000.000	62.707.410.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.a	8.423.767.446	799.666.880
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		611.490.563.028	517.431.485.001
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	611.490.563.028	517.431.485.001
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		24.745.802.719	22.014.645.562
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		224.098.332.979	133.833.967.047
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		127.989.575.379	52.805.790.125
421b	LNST chưa phân phối năm nay		96.108.757.600	81.028.176.922
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.639.868.252	34.576.313.314
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.021.772.109.127	812.886.131.659

Nguyễn Kim Ngân
 Người lập

Nguyễn Thị Ly
 Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
 Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2020

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	261.044.397.114	218.199.511.031
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	1.294.636.364
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		261.044.397.114	216.904.874.667
11	4. Giá vốn hàng bán	26	77.023.872.464	84.926.847.202
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		184.020.524.650	131.978.027.465
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	34.511.875.200	16.354.485.801
22	7. Chi phí tài chính	28	47.526.079	480.491.390
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		47.511.292	480.469.107
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(20.557.028.456)	(7.313.970.825)
25	9. Chi phí bán hàng		48.000.000	-
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	23.308.870.008	23.631.130.652
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		174.570.975.307	116.906.920.399
31	12. Thu nhập khác	30	522.522.975	367.822.381
32	13. Chi phí khác	31	2.904.426.993	2.827.450.050
40	14. Lợi nhuận khác		(2.381.904.018)	(2.459.627.669)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		172.189.071.289	114.447.292.730
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	26.172.562.831	23.881.627.793
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	7.624.100.566	799.666.880
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		138.392.407.892	89.765.998.057
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		135.113.472.100	86.755.902.501
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		3.278.935.792	3.010.095.556
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	5.196	3.174

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		172.189.071.289	114.447.292.730
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		8.962.171.681	15.657.080.172
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		14.787	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(12.914.144.616)	(8.048.984.560)
06	- Chi phí lãi vay		47.511.292	480.469.107
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		168.284.624.433	122.535.857.449
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(43.653.530.149)	(18.547.337.190)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(15.170.939.648)	(8.653.798.778)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		79.112.624.784	15.583.100.138
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.047.887.066	2.790.695.990
14	- Tiền lãi vay đã trả		(47.511.292)	(480.469.107)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(20.678.007.014)	(19.184.487.747)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.063.644.087)	(6.150.209.653)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		165.831.504.093	87.893.351.102
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(7.751.037.054)	(2.369.449.904)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(156.038.273.800)	(307.211.341.325)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		111.400.000.000	267.479.161.562
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(60.265.000.000)	(184.577.272.727)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.299.937.718	28.403.234.990
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(87.354.373.136)	(198.275.667.404)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		110.771.240.000	231.487.410.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(150.610.170.000)	(142.800.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(40.962.811.720)	(55.407.414.240)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(80.801.741.720)	33.279.995.760
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(2.324.610.763)	(77.102.320.542)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2020

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		78.635.153.336	155.737.473.879
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(14.787)	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>76.310.527.786</u>	<u>78.635.153.336</u>

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 25 tháng 02 năm 2021



Biên Hòa, ngày.....tháng 04 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v quyết toán mức thù lao, tiền lương năm 2020 và kế hoạch năm 2021 của Thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ vào kết quả kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh 2021

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông mức thù lao, tiền lương thực hiện năm 2020 và kế hoạch năm 2021 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau:

Dvt: đồng

Diễn giải	Thực hiện năm 2020 (sau thuế)	Kế hoạch năm 2021 (sau thuế)
Thù lao HĐQT, tiền lương BKS	1.280.138.976	1.280.138.976

Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua và phê duyệt mức thù lao HĐQT, tiền lương BKS năm 2020 và thống nhất mức thù lao HĐQT, tiền lương BKS năm 2021 như năm 2020.

Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định mức thù lao, tiền lương cụ thể cho từng thành viên HĐQT, BKS và thực hiện công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật hiện hành.

Mức thù lao và tiền lương năm 2021 được áp dụng từ tháng 01/2021 cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết nghị thay đổi.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH



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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Biên Hòa, ngày... tháng 04 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021
cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;

Căn cứ quy định tại Điều 288 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

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

Để chuẩn bị cho việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Ban kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định chọn các công ty kiểm toán độc lập có năng lực tốt và được UBCKNN chấp thuận cho phép kiểm toán các công ty đại chúng và niêm yết như sau:

1. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.
2. Công ty TNHH PwC (Việt Nam).
3. Công ty Ernst & Young Vietnam.
4. Công ty KPMG.

Kính trình Đại hội thống nhất và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập trong số các Công ty kiểm toán trên để thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

ĐẶNG NGỌC GIÀU

Biên Hòa, ngày... ..tháng 04 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty
và các Quy chế quản trị nội bộ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Để bảo đảm Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa luôn tiếp cận các thông lệ quản trị doanh nghiệp tốt nhất và tạo điều kiện thuận lợi cho mọi hoạt động kinh doanh của Công ty đạt hiệu quả, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét:

1. Về Điều lệ Công ty:

Hội đồng Quản trị kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua toàn văn Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Công ty được xây dựng theo Điều lệ mẫu tại Thông tư số 116/2020/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, trong đó có các nội dung sửa đổi quan trọng là:

- Hủy bỏ ngành nghề kinh doanh là Đại lý du lịch (Mã ngành: 7911) do Công ty chưa có nhu cầu kinh doanh ngành nghề này và Đại lý du lịch là ngành nghề kinh doanh có điều kiện nên các nhà đầu tư nước ngoài sẽ không được sở hữu cổ phần của Công ty.

- Bổ sung các nội dung Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, cụ thể như sau:

+ Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

+ Thay đổi vốn điều lệ công ty, bao gồm cả tất cả các trường hợp chào bán, phát hành các loại chứng khoán để tăng vốn điều lệ theo phương án đề xuất của Hội đồng Quản trị và phù hợp với nhu cầu vốn kinh doanh thực tiễn của công ty tại từng thời điểm;

- + Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- + Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
- + Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- + Tổ chức lại, giải thể công ty;
- + Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- + Sửa đổi, bổ sung nội dung của Điều lệ Công ty;
- + Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát;
- + Các nội dung cần thiết khác mà không thuộc trường hợp phải thông qua trực tiếp tại Đại hội đồng cổ đông.

- Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị, Ban điều hành Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa hoàn chỉnh, ban hành Điều lệ và liên hệ cơ quan đăng ký kinh doanh tỉnh Đồng Nai để thực hiện các hồ sơ, thủ tục thông báo bổ sung, cập nhật ngành, nghề kinh doanh của Công ty theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

2. Về các quy chế quản trị nội bộ theo Nghị định số 155/2020/NĐ-CP:

Hội đồng Quản trị kính trình ĐHCĐ xem xét, thông qua toàn văn Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát được xây dựng theo hướng dẫn tại Thông tư số 116/2020/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Toàn bộ bản dự thảo Điều lệ Công ty và các Quy chế nội bộ về quản trị Công ty nêu trên trình Đại hội xem chi tiết trên Website công bố thông tin của Công ty.

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

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH

Biên Hòa, ngày... ..tháng 04 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v miễn nhiệm Thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2018 – 2023)

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Đơn từ nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị của Ông Nguyễn Văn Liễu;
- Căn cứ công văn số 71/CV-HĐQT ngày 19/03/2021 của Tổng Công ty Tín Nghĩa về việc điều chỉnh nhân sự tham gia Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 về việc miễn nhiệm thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2018 – 2023), cụ thể như sau:

TT	Họ và tên	Năm sinh		Trình độ	Chức vụ	Lý do miễn nhiệm
		Nam	Nữ			
1	Nguyễn Văn Liễu	1956		Cử nhân kinh tế	Thành viên HĐQT	Tập trung cho công tác chuyên môn
2	Nguyễn Văn Hồng	1964		Kỹ sư điện tử	Phó Chủ tịch HĐQT	Tập trung cho công tác điều hành tại TCT Tín Nghĩa

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH

Biên Hòa, ngày... ..tháng 04 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v bầu bổ sung Thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2018 – 2023)

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ công văn số 71/CV-HĐQT ngày 19/03/2021 của Tổng Công ty Tín Nghĩa về việc điều chỉnh nhân sự tham gia Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021 về việc bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2018 – 2023), cụ thể như sau:

Stt	Họ và tên ứng viên	Năm sinh		Trình độ	Sơ yếu lý lịch và các chức vụ công tác hiện tại
		Nam	Nữ		
1	Đặng Thị Thanh Hà		1973	Thạc sỹ QTKD	Theo Bảng tóm tắt đính kèm
2	Trần Hoài Nam	1979		Cử nhân kinh tế	Theo Bảng tóm tắt đính kèm

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH



SƠ YẾU LÝ LỊCH

Ứng viên bầu bổ sung vào Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ (2018 – 2023)
Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tin Nghĩa

- 1/ Họ và tên : **ĐẶNG THỊ THANH HÀ**
- 2/ Giới tính : Nữ
- 3/ Ngày tháng năm sinh : 20/01/1973
- 4/ CMND số : 271142668, ngày cấp 20/01/2020 do Công an tỉnh Đồng Nai cấp
- 5/ Quốc tịch : Việt Nam
- 6/ Dân tộc : Kinh
- 7/ Địa chỉ thường trú : K2/32B, Khu phố 1, P. Bửu Hòa, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- 8/ Số điện thoại công ty : 0251.3822486
- 9/ Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ QTKD
- 10/ Chức vụ công tác hiện nay tại Tổng Công ty Tín Nghĩa : Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Tín Nghĩa



SƠ YẾU LÝ LỊCH

Ứng viên bầu bổ sung vào Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ (2018 – 2023)
Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa

- 1/ Họ và tên : **TRẦN HOÀI NAM**
- 2/ Giới tính : Nam
- 3/ Ngày tháng năm sinh : 03/10/1979
- 4/ CMND số : 023275684 do Công an TP. HCM cấp.
- 5/ Quốc tịch : Việt Nam
- 6/ Dân tộc : Kinh
- 7/ Địa chỉ thường trú : U12A Cư xá Bắc Hải, phường 15, Q. 10, TP. HCM
- 8/ Số điện thoại công ty : 0251.3822486
- 9/ Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- 10/ Chức vụ công tác hiện nay tại Tổng Công ty Tín Nghĩa : Thành viên HĐQT Tổng Công ty Tín Nghĩa

Biên Hòa, ngày... ..tháng 04 năm 2021

QUY CHẾ

Bầu cử Thành viên Hội đồng Quản trị bổ sung nhiệm kỳ (2018 – 2023) Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa

Điều 1. Mục đích, phạm vi và đối tượng áp dụng:

1. Để bảo đảm nguyên tắc công khai, dân chủ và bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của toàn thể cổ đông công ty, Quy chế này sử dụng cho việc bầu cử thành viên Hội đồng Quản trị bổ sung nhiệm kỳ (2018 – 2023) theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

2. Đối tượng áp dụng: toàn thể cổ đông công ty có quyền biểu quyết và đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết theo Danh sách chốt đến 16 giờ 00 phút ngày 30/03/2021.

Điều 2. Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên HĐQT:

1. Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng không được quản lý doanh nghiệp theo quy định tại Luật doanh nghiệp;

2. Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị công ty.

3. Có phẩm chất đạo đức tốt.

Điều 3. Bầu cử Thành viên HĐQT:

1. Phiếu bầu:

a) Phiếu bầu được in thống nhất do Ban Tổ chức phát hành.

b) Trên phiếu bầu ghi rõ danh sách các ứng viên được sắp xếp theo thứ tự ABC, tên cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền, tổng số phiếu bầu cử và có đóng dấu của công ty bên góc trái.

2. Ghi phiếu bầu:

a) Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền phải tự mình ghi số phiếu bầu cho từng ứng cử viên vào ô trống tương ứng;

b) Trường hợp ghi sai, cổ đông đề nghị Ban tổ chức đổi phiếu bầu khác.

3. Các trường hợp phiếu bầu không hợp lệ:

a) Phiếu không do BTC phát hành, không có dấu của Công ty;

b) Phiếu gạch xóa, sửa chữa, ghi thêm hoặc ghi tên không đúng, không thuộc danh sách ứng viên đã được ĐHQĐ thông qua;

c) Phiếu bầu có tổng số phiếu bầu vượt quá tổng số quyền được biểu quyết của cổ đông.

Điều 4. Phương thức bầu cử:

1. Việc bầu thành viên HĐQT thực hiện bỏ phiếu kín theo phương thức bầu dồn phiếu, theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Luật doanh nghiệp;

2. Tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (bao gồm cổ phần sở hữu và cổ phần được ủy quyền) nhân với số lượng thành viên HĐQT được bầu. Cổ đông được quyền sử dụng số cổ phần có quyền biểu quyết của mình để bầu cho một hoặc một số ứng viên.

Điều 5. Trúng cử:

1. Người trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu tính từ cao xuống thấp và lấy đủ số thành viên cần bầu;

2. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên có cùng số phiếu bầu như nhau để lựa chọn cho thành viên cuối cùng của HĐQT thì sẽ tiến hành bầu lại để chọn người có phiếu bầu cao hơn.

Điều 6. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu:

1. Biên bản kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu (Ban bầu cử) lập tại Đại hội.

2. Toàn văn Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trước Đại hội.

Điều 7. Giải đáp thắc mắc:

Những khiếu nại, thắc mắc về việc bầu và kiểm phiếu bầu thành viên HĐQT bổ sung sẽ được Đoàn Chủ tịch Đại hội giải quyết ngay tại Đại hội.

Điều 8. Hiệu lực thi hành:

1. Quy chế này gồm có 8 Điều do Công ty Cổ Phần PT KCN Tín Nghĩa dự thảo theo quy định của pháp luật hiện hành trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

2. Các cổ đông và các thành phần có liên quan của Đại hội chịu trách nhiệm thi hành.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH

Biên Hòa, ngày.....tháng 04 năm 2021

TỜ TRÌNH

V/v chào bán cổ phiếu phổ thông để tăng vốn điều lệ

- Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- Căn cứ vào nhu cầu bảo đảm nguồn vốn đối ứng để triển khai các dự án mới, hợp tác đầu tư phát triển quy mô Công ty.

1. Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa xem xét, thống nhất chủ trương và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các trình tự, thủ tục và lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện chào bán cổ phiếu phổ thông để tăng vốn điều lệ theo quy định của pháp luật hiện hành với các nội dung cơ bản như sau:

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Mã cổ phiếu	TIP
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng (Mười ngàn đồng)
Tổng số lượng cổ phần sở hữu hiện tại	26.003.143 cổ phần (Hai mươi sáu triệu, không trăm lẻ ba nghìn, một trăm bốn mươi ba cổ phần)
Tổng giá trị cổ phần sở hữu hiện tại theo mệnh giá	260.031.430.000 đồng (Hai trăm sáu mươi tỷ, không trăm ba mươi một triệu, bốn trăm ba mươi nghìn đồng)
Đối tượng chào bán	Cổ đông hiện hữu
Số lượng cổ phần dự kiến chào bán	73.996.857 (Bảy mươi ba triệu, chín trăm chín mươi sáu ngàn, tám trăm năm mươi bảy) cổ phần
Tổng giá trị cổ phần dự kiến chào bán theo mệnh giá	739.968.570.000 đồng (Bảy trăm ba mươi chín tỷ, chín trăm sáu mươi tám triệu, năm trăm bảy mươi ngàn đồng)
Tổng giá trị cổ phần sở hữu dự kiến sau chào bán theo mệnh giá	1.000.000.000.000 đồng (Một ngàn tỷ đồng)

Giá chào bán	Theo đề xuất của đơn vị tư vấn phát hành và không thấp mệnh giá cổ phần
Mục đích chào bán	Tăng vốn điều lệ để bảo đảm đủ nguồn vốn đối ứng trong việc triển khai các dự án mới, hợp tác đầu tư phát triển quy mô Công ty

2. Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thống nhất thông qua ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông cho Hội đồng Quản trị thực hiện các nội dung của kế hoạch chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty như sau:

a. Lựa chọn đơn vị tư vấn chào bán, phê duyệt và thực hiện phương án chào bán và/hoặc sửa đổi, điều chỉnh hoặc bổ sung phương án (trong trường hợp cần thiết), phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu; Đồng thời thực hiện báo cáo kết quả của đợt chào bán theo đúng quy định;

b. Thực hiện tất cả các vấn đề khác có liên quan theo quy định của pháp luật để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền nhằm mục đích tăng vốn để đầu tư dự án, mang lại hiệu quả kinh doanh cho công ty và bảo đảm lợi ích của toàn thể cổ đông;

c. Thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty về nội dung thay đổi vốn điều lệ và đăng ký vốn điều lệ mới tại cơ quan có thẩm quyền;

d. Thực hiện tất cả các nội dung, yêu cầu khác có liên quan đến kế hoạch chào bán cổ phiếu nêu trên.

Kính trình Đại hội xem xét, biểu quyết phê chuẩn và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ HỮU TỊNH

