

Số: 20.../CV-CT

Biên Hòa, ngày 14...tháng 01 năm 2023

**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, phường 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 Công ty
- 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 :

Căn cứ quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP, Thông tư số 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty công bố thông tin:

- Báo cáo tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 72/UBCK-GCN ngày 31/03/2022 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước;

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu để thực hiện dự án đã được kiểm toán.

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



h

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 M./01/2023 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date M./01/2023 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 mispresentation.

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**



Số: 14.../BC-CT

Biên Hòa, ngày 14...tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO

TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

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

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

1. Tên tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG
NGHIỆP TÍN NGHĨA

2. Địa chỉ trụ sở chính: Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước,
thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

3. Điện thoại: 0251 3512 063

Fax: 0251 3512 479

Website: www.tinnghiaip.com.vn

4. Vốn điều lệ: 650.078.570.000 đồng.

5. Mã cổ phiếu: TIP

6. Nơi mở tài khoản thanh toán: Vietinbank – CN Đồng Nai

Số hiệu tài khoản: 112.000.158.681

7. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 3600964611 do
Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008, cấp đổi lần thứ
8 ngày 11/08/2022.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng nhà ở. Mã ngành: 4101

- Sản phẩm/dịch vụ chính: Đầu tư, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, Khu
dân cư và các dịch vụ đi kèm cung cấp cho khách hàng trong Khu công nghiệp.

8. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên
ngành): Không có.

II. CHỨNG KHOÁN PHÁT HÀNH:

1. Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín
Nghĩa

2. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

4. Số lượng chứng khoán đã phát hành: 39.004.714 cổ phiếu

5. Tổng số tiền đã huy động: 975.117.850.000 đồng, trong đó số tiền huy động
để bổ sung vốn đối ứng tham gia đấu thầu Dự án Khu công nghiệp Long Đức 3

là: 860.117.850.000 đồng.

6. Ngày kết thúc đợt chào bán: 14/07/2022.

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:

1. Tiến độ dự án theo kế hoạch đã công bố:

Kế hoạch sử dụng vốn theo thông tin đã công bố tại Bản cáo bạch phát hành cổ phiếu ra công chúng như sau:

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đợt này là 975.117.850.000 đồng. Số tiền này sẽ được sử dụng như sau:

a. Bổ sung Vốn đối ứng tham gia đấu thầu Dự án Khu Công Nghiệp Long Đức 3: 860.117.850.000 đồng, cụ thể:

- Đối với khoản vốn này, 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 KCN 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 KCN 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.

- HĐQT 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.

b. 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.

c. Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty là 100.000.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Số tiền (VNĐ)
1	Thi công VPTM Kios Đường số 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	43.000.000.000

Stt	Nội dung	Số tiền (VNĐ)
	4 trạm XLNT	
4	Nộp thuế	12.500.000.000
5	Tiền lương Quý 1/2022	2.000.000.000
6	Tiền điện, tiền nước Q1/2022	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
Tổng cộng		100.000.000.000

2. Tiến độ dự án hiện tại:

Dự án Khu công nghiệp Long Đức 3 không được tổ chức đấu thầu theo Luật Đầu tư. Vì vậy Công ty đã tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thống nhất điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng.

Căn cứ nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/09/2022 của Đại hội đồng cổ đông Công ty được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/NQ-HĐQT ngày 18/10/2022 về triển khai việc thay đổi phương án sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua; Căn cứ vào tình hình thực tế sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu, việc sử dụng vốn từ các đợt phát hành chi tiết như sau:

Stt	Nội dung	Số tiền (VNĐ)
I	Số tiền thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng	975.117.850.000
II	Sử dụng vốn	975.117.850.000
1	Góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An vào dự án Khu Công nghiệp Phước An.	965.233.571.500
2	Chi phí phát hành tăng vốn	9.884.278.500
III	Còn lại chưa sử dụng	-

3. Những thay đổi:

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ.ĐHĐCĐ ngày 22/09/2022 được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT ngày 18/10/2022 của Hội đồng Quản trị Công ty về triển khai thực hiện việc thay đổi phương án sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và chuyển khoản cho đối tác là Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng

Phước An toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán (sau khi đã chi trả chi phí phát hành tăng vốn) là **965.233.571.500 đồng** theo Hợp đồng đã được ký kết giữa hai bên.

4. Lý do thay đổi:

Việc sử dụng vốn theo phương án phát hành ban đầu chưa thể triển khai được là do:

- Việc đấu thầu dự án KCN Long Đức 3:

+ Theo nội dung văn bản số 2186/BKHĐT-QLKKT ngày 16/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tại mục 3.a Bộ Kế hoạch Đầu Tư có nêu rõ: trường hợp có 02 nhà đầu tư cùng quan tâm trở lên, đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai nghiên cứu tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật (*văn bản thể hiện BKHĐT nhận được hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư KCN Long Đức 3 từ 03 nhà đầu tư: Công ty KCN Long Đức 3, Công ty Cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa và Tổng công ty xây dựng số 1*). Từ đó, Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa đã họp Đại hội đồng cổ đông ra Nghị quyết tăng vốn nhằm đáp ứng khả năng tài chính để tham gia đấu thầu dự án KCN Long Đức 3.

+ Ngày 14/7/2022, TIP đã hoàn thành báo cáo kết quả phát hành chào bán nhằm mục đích trên.

+ Căn cứ theo khoản 7 Điều 29 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP hướng dẫn một số điều Luật Đầu tư, Bộ Kế hoạch và Đầu tư sau khi rà soát, thẩm định hồ sơ của các nhà đầu tư cùng quan tâm, đã thống nhất trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận nhà đầu tư là Công ty Cổ phần KCN Long Đức 3 tại Tờ trình số 5182/BKHĐT-QLKKT ngày 29/7/2022. Do các nhà đầu tư không nộp hồ sơ đề xuất cùng thời điểm, KCN Long Đức 3 sẽ không được tổ chức đấu thầu theo Luật Đầu tư. Vì vậy, căn cứ theo điểm (iii) mục 2 Điều 1 Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐQT ngày 01/11/2021 của HĐQT, Công ty sẽ tiến hành điều chỉnh mục đích sử dụng vốn để tham gia đấu giá, đấu thầu các dự án khác hoặc thực hiện các hoạt động đem lại hiệu quả sử dụng vốn, mở rộng kinh doanh theo quyết định của ĐHCĐ.

- Mặt khác, số tiền thu được từ đợt chào bán hiện vẫn bị phong tỏa trong tài khoản phong tỏa cho đến khi Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa triển khai dự án KCN Long Đức 3. Các cổ đông của Công ty nhận thấy khi kế hoạch đấu thầu bị thay đổi, nếu tiền trong tài khoản phong tỏa thì không đảm bảo tỷ suất sinh lợi mong đợi cho cổ đông, nhà đầu tư.

Việc vậy, để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn, tăng lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư, TIP tìm kiếm cơ hội đầu tư, hợp tác với một hoặc một số Doanh nghiệp hiện đang là chủ đầu tư của các Khu Công nghiệp, Logistics có tiềm năng và có quỹ đất sạch lớn trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Việc đầu tư, hợp tác sẽ phải đảm bảo các yếu tố cơ bản:

- Dự án đầu tư, hợp tác phải cơ bản đảm bảo pháp lý.

- Đảm bảo mức sinh lợi của cơ hội đầu tư, hợp tác tối thiểu không thấp hơn 12%/năm trên số vốn đầu tư, hợp tác.

- Theo khảo sát và đánh giá của TIP một trong những doanh nghiệp hiện có quỹ đất sạch lớn, có tiềm năng là Công ty cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An (sau đây gọi tắt là PAP). PAP không phải là cổ đông hiện hữu của TIP từ trước tới thời điểm hiện tại. Hai công ty TIP và PAP (bao gồm người nội bộ của công ty) không thuộc trường hợp người có liên quan theo Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, do đó giao dịch giữa hai doanh nghiệp không phải là giao dịch của các bên có liên quan.

Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa cam kết thực hiện đúng với các nội dung được ĐHCĐ thông qua tại Nghị quyết số 02/NQ.ĐHCĐ ngày 22/09/2022 của Đại hội đồng cổ đông Công ty được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng.

5. Báo cáo tiến độ được công bố thông tin tại:

- Hệ thống IDS của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Hệ thống ECM của Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh;
- Website www.tinnghiaip.com.vn của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa từ ngày...tháng 01 năm 2023.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT-CT.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

(Người đại diện theo pháp luật)

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



**GIÁM ĐỐC
PHAN ANH DŨNG**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA

thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu năm 2022
của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa
từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng
(đã được kiểm toán)



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán	04 - 05
Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã được kiểm toán	06 - 08
Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn	09 - 10



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn của năm 2022.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) 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 chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở của Công ty tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/01/2023)
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/01/2023)
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban
Bà Dương Thị Minh Hồng	Ủy viên
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Ủy viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn năm 2022 một cách trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty. Trong quá trình lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trên cơ sở tuân thủ các 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.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình sử dụng vốn của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn năm 2022 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2022 kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 30 tháng 12 năm 2022, từ trang 06 đến trang 10. Báo cáo này được lập trên cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2022 của Công ty phù hợp với cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Việc kiểm toán này không nhằm đưa ra ý kiến về hiệu quả sử dụng vốn cũng như việc bảo toàn vốn góp. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và các quy định có liên quan. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2022 đã được lập, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Cơ sở lập báo cáo

Không phù hợp nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 02 phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa sử dụng cho mục đích công bố thông tin và đáp ứng các yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước theo đúng quy định. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 01 năm 2023

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN
THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
TỪ 260.031.430.000 ĐỒNG LÊN 650.078.570.000 ĐỒNG

I. Thông tin chung về đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

TT	Nội dung	Thông tin
1	Tên chứng khoán chào bán	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa
2	Loại chứng khoán	: Cổ phần phổ thông
3	Mệnh giá	: 10.000 đồng/Cổ phiếu
4	Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán	: 39.004.714 cổ phiếu cổ phiếu
5	Tổng khối lượng vốn huy động theo mệnh giá	: 390.047.140.000 đồng
6	Thời gian phát hành dự kiến	: Trong năm 2022
7	Ngày bắt đầu chào bán	: 16/05/2022
8	Ngày hoàn thành đợt chào bán	: 14/07/2022
9	Hình thức chào bán	: chào bán cho cổ đông hiện hữu
10	Tỷ lệ quyền mua	: 2:3 (Cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ được quyền mua 03 cổ phiếu mới)
11	Phương án sử dụng vốn	: Tổ chức phát hành sẽ sử dụng tiền thu được để bổ sung vốn lưu động của Công ty là 100.000.000.000 đồng; bổ sung vốn đối ứng tham gia đấu thầu dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3 là 860.117.850.000 đồng và chi trả phí bảo lãnh phát hành tối đa không quá 15.000.000.000 đồng
12	Vốn điều lệ trước khi phát hành	: 260.031.430.000 đồng
13	Tổng số cổ phiếu đã phân phối	: 39.004.714 cổ phiếu
14	Giá bán	: 25.000 đồng/Cổ phiếu
15	Tổng số lượng vốn huy động	: 975.117.850.000 đồng
16	Chi phí phát hành dự kiến	: 15.000.000.000 đồng
17	Số tiền ròng dự kiến thu được từ phát hành	: 960.117.850.000 đồng
18	Vốn điều lệ sau khi phát hành	: 650.078.570.000 đồng

II. Số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu

	Giá trị
Số lượng cổ phần (cổ phần)	39.004.714
Giá bán (VND/cổ phần)	25.000
Thành tiền (VND)	975.117.850.000
<i>Trong đó:</i>	
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	390.047.140.000
- Thặng dư vốn cổ phần (VND)	585.070.710.000
- Chi phí phát hành	(15.000.000.000)
Tổng thu ròng từ phát hành thêm (VND)	960.117.850.000
<i>(Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi tỷ, một trăm mười bảy triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng)</i>	

III. Kế hoạch sử dụng vốn theo phương án phát hành

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2021 của Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2021/NQ-HĐQT ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa về việc thông qua phương án chào bán;
- Căn cứ Thông báo số 68/TB-CT ngày 07 tháng 04 năm 2022 về việc thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng;
Kế hoạch sử dụng vốn từ đợt phát hành thêm 39.004.714 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)
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
	Tổng cộng	975.117.850.000

Ngay sau khi kết thúc đợt chào bán, Công ty nhận được thông tin Dự án Khu Công nghiệp Long Đức 3 không được tổ chức đấu thầu do các nhà đầu tư không nộp hồ sơ đề xuất cùng thời điểm. Do đó, ngày 22/09/2022 Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thống nhất thông qua Nghị quyết bằng hình thức lấy biểu quyết của Cổ đông bằng văn bản để điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với kết quả biểu quyết tỷ lệ đồng ý điều chỉnh phương án sử dụng vốn là 65,992%. Từ đó, HĐQT Công ty đã ban hành Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT ngày 18/10/2022 về việc triển khai thay đổi phương án sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Theo phương án điều chỉnh thì kế hoạch sử dụng vốn được điều chỉnh lại như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)
1	Góp vốn hợp tác đầu tư đầu tư kinh doanh với Công ty Cổ phần Dầu khí Dầu tư khai thác Cảng Phước An vào dự án Khu Công nghiệp Phước An	965.117.850.000
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.	10.000.000.000
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty	-
	Tổng cộng	975.117.850.000

IV. Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Căn cứ nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/09/2022 của Đại hội đồng cổ đông Công ty được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/NQ-HĐQT ngày 18/10/2022 về triển khai việc thay đổi phương án sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua; Căn cứ vào tình hình thực tế sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu, việc sử dụng vốn từ các đợt phát hành chi tiết như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)
I	Số tiền thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng	975.117.850.000
II	Sử dụng vốn	975.117.850.000
1	Góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An vào dự án Khu Công nghiệp Phước An (*)	965.233.571.500
2	Chi phí phát hành tăng vốn	9.884.278.500
III	Còn lại chưa sử dụng	-

(*) Căn cứ quy định của Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 về việc Hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, Hai bên thống nhất Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa sẽ góp vốn đầu tư và sẽ nhận được quyền kinh doanh khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng tại Khu đất hợp tác có diện tích tối đa 600.000 m² ở Khu Công nghiệp Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2022

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) 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 chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở của Công ty tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 650.078.570.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 25 tháng 12 năm 2022 là 650.078.570.000 đồng; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản; Cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp.

2 . CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN NĂM 2022

2.1 . Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập phù hợp với quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập dựa trên số tiền Công ty thực thu từ việc phát hành cổ phiếu trong giai đoạn từ ngày 14 tháng 07 năm 2022 đến ngày 25 tháng 12 năm 2022 và số tiền huy động vốn đã thực tế sử dụng theo phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu nêu trên và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, dòng tiền chi của Công ty.

Trong đó:

- Số tiền mà Công ty thu được từ các đợt phát hành cổ phiếu nêu trên đã được hạch toán vào tổng nguồn vốn huy động của Công ty theo số tiền thực thu;

- Số tiền vốn huy động mà Công ty sử dụng theo phương án sử dụng vốn được ghi nhận theo số tiền thực chi.

2.2 . Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập định kỳ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu 14/07/2022 của Công ty.

2.3 . Mục đích sử dụng báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu năm 2022 tăng vốn từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng của Công ty được sử dụng phục vụ cho mục đích báo cáo tình hình sử dụng vốn theo quy định hiện hành để đáp ứng yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước.


Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để giúp Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.


3 . THUYẾT MINH SỬ DỤNG VỐN


Công ty đã sử dụng 975.000.000.000 đồng (trong đó số vốn sử dụng từ nguồn phát hành tăng vốn điều lệ là 965.233.571.500 đồng) dùng để hợp tác với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022. Theo hợp đồng hợp tác này thì Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An thực hiện đầu tư Khu Công nghiệp Phước An và dành cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa phần đất tối đa là 600.000 m² để kinh doanh khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng trên khu đất đó.

4 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn phải được điều chỉnh hay công bố khác trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn này.


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng


Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 09 tháng 01 năm 2023

