

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

**BẢN CÁO BẠCH**
CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

(Giấy đăng ký kinh doanh số: 3600283394 cấp lần đầu ngày 03/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 18 vào ngày 18/05/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 22.../GCN - UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12 tháng 4 năm 2018)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Địa chỉ: Số 96, đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 0251 3882 468 **Fax:** 0251 3823 747

Website: www.tinnghiacorp.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT

Địa chỉ: Số 52 Lạc Long Quân, Quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (024) 3773 7070 **Fax:** (024) 3773 9058

CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136 - 138 Lê Thị Hồng Gấm, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 6290 8686 **Fax:** (028) 6291 0607

Website: www.fpts.com.vn

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: QUÁCH VĂN ĐỨC **Chức vụ:** Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Điện thoại: 0251 3882 468 **Fax:** 0251 3823 747

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600283394 cấp lần đầu ngày 03/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 18 vào ngày 18/05/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá bán:

- Chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP): 10.000 đồng/cổ phiếu
- Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng chào bán: 44.200.000 cổ phiếu

Trong đó:

- Chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP): 7.750.000 cổ phiếu
- Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 36.450.000 cổ phiếu

Tổng giá trị chào bán: 442.000.000 đồng (theo mệnh giá)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY CÔNG TY TNHH HĂNG KIỂM TOÁN AASC

Địa chỉ: Lầu 3, Tòa nhà Galaxy 9, số 9 đường Nguyễn Khoái, Quận 4, TPHCM

Điện thoại: 024 3824 1990 **Fax:** 024 3825 3973

Website: aasc@aasc.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CN TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 6290 8686 **Fax:** 028 6291 0607

Website: www.fpts.com.vn



MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1.	Rủi ro về kinh tế.....	5
2.	Rủi ro về luật pháp.....	8
3.	Rủi ro đặc thù.....	8
4.	Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	11
5.	Rủi ro pha loãng.....	11
6.	Rủi ro quản trị công ty.....	12
7.	Rủi ro khác.....	12
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	13
1.	Tổ chức phát hành.....	13
2.	Tổ chức tư vấn.....	13
III.	CÁC KHÁI NIỆM	14
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	15
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	15
2.	Cơ cấu tổ chức công ty.....	16
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý.....	18
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty.....	24
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TID.....	25
6.	Quá trình tăng vốn của Công ty.....	26
7.	Hoạt động kinh doanh.....	27
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh từ sau cổ phần hóa đến nay.....	36
9.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	38
10.	Chính sách đối với người lao động.....	41
11.	Chính sách cổ tức.....	43
12.	Tình hình tài chính.....	44
13.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	49
14.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	51
15.	Tài sản.....	66
16.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	69
17.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	71
18.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức:.....	71

19. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành:	71
20. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán:	71
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	72
1. Loại cổ phiếu: Phổ thông	72
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu	72
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 44.200.000 cổ phần.....	72
4. Phương pháp tính giá:	73
5. Phương thức phân phối	74
6. Thời gian phân phối cổ phiếu	74
7. Đăng ký mua cổ phiếu	75
8. Phương thức thực hiện quyền	76
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	77
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:.....	84
11. Các loại thuế có liên quan.....	84
12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:.....	85
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	86
1. Mục đích chào bán:.....	86
2. Phương án khả thi dự án	86
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	98
1. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	98
2. Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn.....	103
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	104
1. Tổ chức Phát hành	104
2. Tổ chức kiểm toán	104
3. Tổ chức tư vấn	104
IX. PHỤ LỤC.....	106
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU	109

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

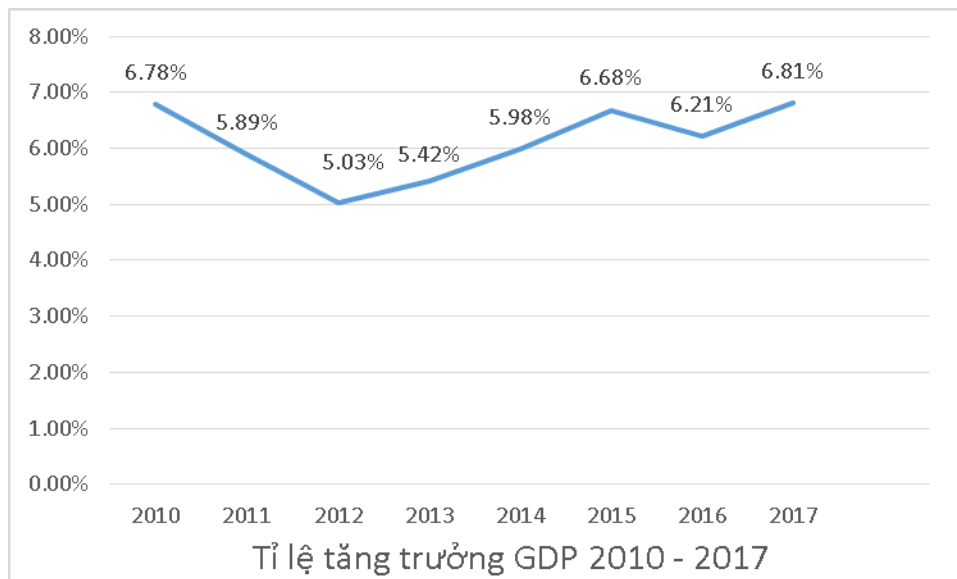
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của nền kinh tế sẽ tác động đến mọi lĩnh vực, ngành nghề và đối tượng trong nền kinh tế, trong đó có Tổng Công ty Tín Nghĩa. Các chỉ số kinh tế vĩ mô chính thường được sử dụng để đánh giá sự phát triển của nền kinh tế một quốc gia bao gồm: tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái,...

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nguyên nhân quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực trong xã hội. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu chi tiêu trong xã hội, thúc đẩy gia tăng sản lượng công nghiệp, tăng đầu tư của cá nhân và pháp nhân trong nền kinh tế.



Nguồn: Tổng cục thống kê

Theo số liệu của Tổng cục thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP trong năm 2017 tăng so với năm 2016, đạt 6,81%. Con số này cao hơn mục tiêu 6,7%, nguyên nhân chủ yếu do nhóm ngành Nông nghiệp và Khai khoáng phát triển thuận lợi. Trong mức tăng 6,81% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, (cao hơn mức tăng 1,36% của năm 2016), đóng góp 0,44 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,00%, cao hơn mức tăng 7,6% của năm trước, đóng góp 2,77 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 7,44%, đóng góp 2,87 điểm phần trăm.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp tăng 7,85% so với năm trước, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo đạt mức tăng cao 14,40%, đóng góp đáng kể vào mức tăng trưởng chung với 2,33 điểm phần trăm. Ngành khai khoáng năm 2017 giảm tới 7,10%, đã làm giảm 0,54 điểm phần trăm mức tăng trưởng chung, đây là mức giảm sâu nhất từ năm

2011 đến nay. Nguyên nhân chính do giá dầu thế giới giảm khiến lượng dầu thô khai thác giảm hơn 1,6 triệu tấn so với năm trước; sản lượng khai thác than cũng chỉ đạt 38 triệu tấn, giảm 180 nghìn tấn.

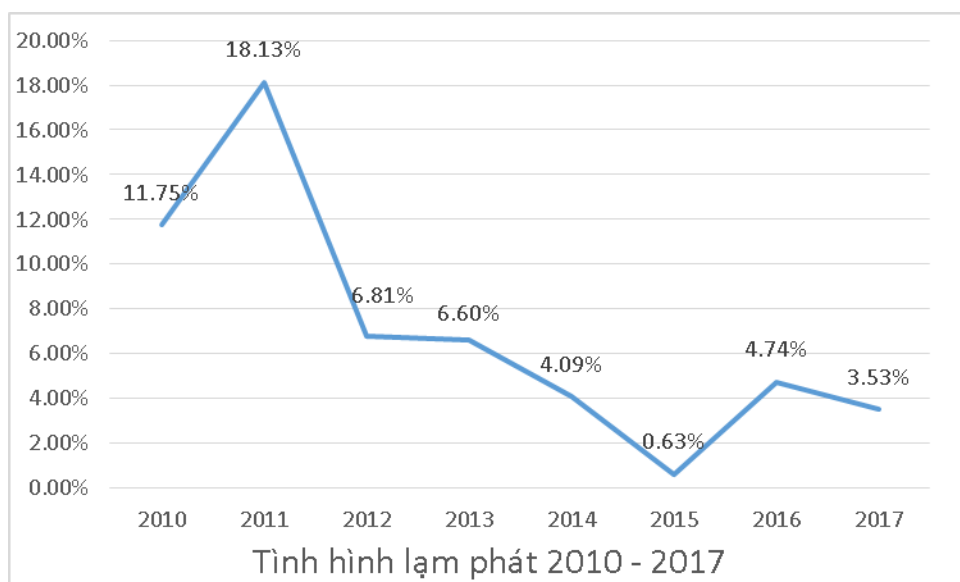
Trong năm 2017, tình hình kinh tế có nhiều chuyển biến tích cực, tăng trưởng cao nhất trong 10 năm trở lại đây, cả ba khu vực của nền kinh tế tiếp tục phục hồi mạnh mẽ. Theo dự báo của Ủy ban giám sát tài chính quốc gia, mức-tăng trưởng GDP cả năm 2018 có thể đạt 6,5%-6,8%.

Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, khu vực nông, lâm, thủy sản năm 2017 tăng trưởng 2,9%, (cao hơn mức tăng 1,36% của năm 2016). Trong khu vực này, ngành thủy sản tăng trưởng cao nhất (5,54%), tiếp đến là ngành lâm nghiệp (5,14%) và ngành nông nghiệp (2,07%). Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,85% năm 2017, cao hơn so với năm trước (2016 : 7,68%) đã cải thiện nhiều so với mức tăng 5,33% của 2 quý đầu năm. Điểm sáng của khu vực này là ngành công nghiệp chế biến chế tạo tăng mạnh 14,40% (cùng kỳ tăng 12,77%). Khu vực dịch vụ tiếp tục có đóng góp quan trọng cho nền kinh tế khi tăng trưởng 7,44% so với năm trước (2016 tăng 7,25%). Trong đó, bán buôn và bán lẻ tăng 8,36% so với cùng kỳ năm trước, dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 8,98%, hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 8,14%.

Tình hình kinh tế phát triển tốt tạo ra nhiều cơ hội phát triển trong ngành tuy nhiên những biến động từ kinh tế thế giới phần nào cũng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng GDP và doanh nghiệp. Để hạn chế ảnh hưởng của rủi ro này, Tổng Công ty Tín Nghĩa đã xây dựng chiến lược phát triển chủ động tìm kiếm thêm nguồn khách hàng và các cơ hội đầu tư để đảm bảo tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận hàng năm cho cổ đông của Tổng Công ty.

1.2. Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với biến động của lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đã dần giảm dần được đà tăng của lạm phát. Tỷ lệ lạm phát giai đoạn 2010 – 2017 cụ thể như sau:



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Tổng cục thống kê cho rằng, khi CPI ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực, kích thích sản xuất kinh doanh phát triển và tạo điều kiện cho giá một số mặt hàng do Nhà nước quản lý được tính đầy đủ theo cơ chế thị trường.

Sự cải thiện nền kinh tế Việt Nam trong năm 2017 được các chuyên gia và tổ chức phân tích đánh giá là phục hồi mạnh mẽ và rõ rệt. Các giải pháp kiềm chế lạm phát, đẩy mạnh thu hút vốn FDI, ODA,... của Chính phủ đã góp phần quan trọng vào tăng trưởng kinh tế trong năm nay. Năm 2017 bình quân mỗi tháng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 0,21%; CPI bình quân năm 2017 so với năm 2016 tăng 3,53%; CPI tháng 12 năm 2017 tăng 2,6% so tháng 12 năm 2016, thấp hơn so với mục tiêu 4% của Quốc hội đặt ra.

CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% so với bình quân năm 2016. Tính toán cho thấy CPI năm 2017 tăng chủ yếu do: (1) giá các mặt hàng dịch vụ y tế bình quân cả năm 2017 tăng 57,91% so với năm 2016 (2) chỉ số giá nhóm giáo dục bình quân cả năm 2017 tăng 9,1% so với bình quân năm 2016 và (3) giá xăng dầu bình quân năm 2017 tăng 15,49% so với năm 2016. Tuy nhiên, chỉ số giá nhóm thực phẩm bình quân năm 2017 giảm 2,6% so với năm 2016 làm CPI chung giảm khoảng 0,53%.

Theo Ủy ban giám sát tài chính quốc gia, lạm phát đang có xu hướng ổn định do giá hàng hoá lương thực, thực phẩm ít có khả năng biến động. Trong trường hợp không có sự đột biến về điều chỉnh giá dịch vụ công trong năm thì lạm phát 2018 chỉ tăng khoảng 4% so với cùng kỳ.

Hoạt động của các doanh nghiệp luôn chịu tác động trực tiếp từ tỷ lệ lạm phát. Sự biến động của lạm phát ảnh hưởng trực tiếp tới giá cả đầu vào, cũng như nhu cầu cho sản phẩm đầu ra của Tổng Công ty Tín Nghĩa. Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Tổng Công ty luôn chủ động trong việc ký các hợp đồng cung cấp nguyên nhiên vật liệu đầu vào với các nhà cung cấp truyền thống và có kế hoạch chủ động điều chỉnh giá bán cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát.

1.3. Lãi suất

Hiện nay, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) tiếp tục điều hành chính sách lãi suất theo hướng giảm dần, phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, tiền tệ và đặc biệt là lạm phát để giảm mặt bằng lãi suất cho vay, góp phần tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp nói riêng. Từ đầu năm 2012 đến nay, mặt bằng lãi suất huy động đã giảm mạnh, từ đó các doanh nghiệp trong nước có thể tiếp cận được vốn vay với chi phí lãi vay rẻ hơn. Từ mức lãi suất trên 20% những năm 2010 – 2011, lãi suất cho vay thời điểm cuối năm 2017 đã giảm mạnh xuống phổ biến ở mức 6,5% (ngắn hạn), 8-10,5% (dài hạn). Trong năm 2018, NHNN tiếp tục kiên định với mục tiêu kiểm soát lạm phát (dưới 4%), ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế hợp lý.

Tính đến hết năm 2017, lãi suất huy động bình quân giảm 0,2 % so với 2016 và tương đương so với thời điểm đầu năm. Lãi suất cho vay giảm nhẹ, đặc biệt đối với các lĩnh vực ưu tiên. Hiện tại, lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên giảm từ 0,5%; đối với khách hàng tốt còn khoảng 6-7%/năm.

Tổng Công ty Tín Nghĩa có sử dụng vốn vay ngân hàng để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Biến động lãi suất theo xu hướng giảm trong những năm gần đây có tác dụng tích cực, góp phần làm giảm chi phí lãi vay ngân hàng và tăng lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

1.4. Tỷ giá hối đoái

Trong những năm gần đây, tỉ giá đồng Việt Nam và ngoại tệ (đặc biệt là đô la Mỹ) biến động không nhiều, nằm trong tầm kiểm soát của Ngân hàng Nhà nước, vì vậy, tỷ giá hối đoái không ảnh hưởng nhiều đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Công ty có quan hệ thanh toán bằng ngoại tệ với các đối tác nước ngoài, đặc biệt là đối với các thương vụ kinh doanh nhập khẩu hàng hóa và xuất khẩu cà phê, hạt điều và các loại nông sản khác... Tuy nhiên, Tổng Công ty Tín Nghĩa luôn coi trọng công tác quản lý rủi ro tỉ giá và có những biện pháp phòng ngừa rủi ro thích hợp, đề phòng các ảnh hưởng xấu khi những biến động lớn về tỉ giá có thể xảy ra trong tương lai.

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty Tín Nghĩa bao gồm cả xuất khẩu và nhập khẩu, do đó các biến động của tỷ giá sẽ được bù trừ lẫn nhau làm giảm ảnh hưởng lên lợi nhuận và dòng tiền. Bên cạnh đó, nguồn thu ngoại tệ từ hoạt động xuất khẩu có thể giúp Tổng Công ty Tín Nghĩa chủ động nguồn ngoại tệ hơn trong giao dịch nhập khẩu. Kế hoạch nhập khẩu và xuất khẩu liên quan đến đối tác nước ngoài đều được Tổng Công ty Tín Nghĩa tính toán kỹ lưỡng về thời gian thực hiện cũng như thời hạn thanh toán để hạn chế rủi ro tỷ giá ở mức thấp nhất.

2. Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, hoạt động của Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa chịu sự điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan.

Việt Nam đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới. Tuy nhiên, khung pháp lý luật pháp vẫn chưa được đổi mới tương xứng với tốc độ phát triển kinh tế và vẫn đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Do vậy, mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những hậu quả không mong đợi và gây ra những ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, nắm bắt các quy định mới của pháp luật, theo sát đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước. Từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh đúng pháp luật và phù hợp với từng thời kỳ.

3. Rủi ro đặc thù

3.1. Rủi ro về nguyên liệu và thị trường tiêu thụ nông sản

Nguyên liệu là một trong những yếu tố quan trọng nhất, quyết định sản lượng, chất lượng sản phẩm của doanh nghiệp. Vì vậy, rủi ro về nguyên liệu bao gồm rủi ro về chất lượng nguyên liệu đầu vào và diện tích vùng nguyên liệu. Những rủi ro này quyết định đến sự tồn tại và phát

triển của doanh nghiệp hoạt động trong ngành kinh doanh nông sản, để hạn chế rủi ro này, Tổng Công ty luôn có những dự báo và phương án dự phòng để hạn chế ảnh hưởng của rủi ro này đến tình hình sản xuất và kinh doanh.

Hiện tại, hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty là sản xuất, chế biến và kinh doanh cà phê để tiêu thụ nội địa và đáp ứng nhu cầu xuất khẩu, vì vậy biến động của thị trường tiêu thụ là rủi ro không thể tránh khỏi đối với hoạt động kinh doanh. Sản phẩm cà phê của Tổng Công ty trong những năm qua được tiêu thụ trong nước và xuất khẩu ra nhiều nước trên thế giới. Tuy nhiên, yêu cầu của thị trường luôn thay đổi, điều này đòi hỏi doanh nghiệp có những nghiên cứu kịp thời về nhu cầu thị trường và chất lượng sản phẩm đáp ứng tiêu chuẩn kỹ thuật của thị trường. Để hạn chế rủi ro, Tổng Công ty đã và đang có chiến lược đa dạng hóa thị trường tiêu thụ, mở rộng hệ thống kênh phân phối, đồng thời liên tục nghiên cứu thị trường và nâng cao chất lượng sản phẩm.

3.2. Rủi ro về thị trường xây dựng và bất động sản

Diễn biến chung của thị trường bất động sản Việt Nam

Thị trường bất động sản tại Việt Nam đã bắt đầu phục hồi từ năm 2014 và bùng nổ về khối lượng giao dịch trong giai đoạn 2015 – 2016. Đặc biệt, sau 3 năm Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi có hiệu lực, cùng với việc kiểm soát và nắn dòng tín dụng tốt, thị trường đã có những bước phát triển bền vững hơn. Trong năm 2017, với bối cảnh kinh tế vĩ mô ít sự biến động, lãi suất được duy trì ổn định, thị trường bất động sản tiếp tục đà tăng trưởng.

Theo hiệp hội Bất động sản Việt Nam, 6 tháng đầu năm 2017 các giao dịch trên thị trường bất động sản tăng khoản 5 - 6 % so với cùng kỳ, tín dụng bất động sản có mức tăng trưởng đạt 6,35%. Đây là mức tăng trưởng rất cao, nếu so với mức 5% của cùng kỳ năm 2016.

Hiện nay, các dự án bất động sản của Tổng công ty chủ yếu tập trung các khu công nghiệp lớn như: Khu công nghiệp Ông Kèo, Khu công nghiệp Hiệp Phước ... và các dự án khu dân cư, khu tái định cư Do đó lĩnh vực bất động sản của Tổng Công ty chịu ảnh hưởng lớn từ chính sách tín dụng, tốc độ phát triển kinh tế, nguồn vốn FDI,... để hạn chế một phần các rủi ro này Tổng công ty luôn duy trì vị thế tài chính lành mạnh, kiểm soát tốt công nợ và các khoản phải thu. Bên cạnh đó, bộ phận chiến lược thường xuyên phân tích kỹ lưỡng thị trường bất động sản, để lựa chọn phân khúc khách hàng phù hợp, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng Công ty.

Đối với lĩnh vực xây dựng:

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây dựng, việc tìm kiếm dự án, công tác đền bù, giải tỏa liên quan đến các dự án sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ của dự án, công trình và sẽ tác động đến tình hình hoạt động của Công ty.

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài

chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép, cát xây dựng luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí, tác động đến việc đến tăng giá vốn của các công trình bất động sản kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, v kinh tế đang ngày càng tăng trưởng ổn định, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở đang tăng cao, Công ty đã có uy tín trong ngành, và có đội ngũ cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm nên việc phòng ngừa rủi ro và thực hiện tốt kế hoạch kinh doanh là hoàn toàn có thể.

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

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

Hiện nay, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng Chính Phủ đã xem nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2017 là tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư - kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và công tác quản lý đối với các Khu công nghiệp, Khu kinh tế, xử lý kịp thời các khó khăn, vướng mắc liên quan tới các vấn đề về đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai, nắm bắt các cơ hội mới mở ra khi thực hiện các hiệp định thương mại – đầu tư song phương, đa phương và nghiên cứu hoàn thiện cơ sở pháp lý để xây dựng, triển khai các mô hình Khu kinh tế, Khu công nghiệp mới, thực hiện Đề án đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tuy nhiên, quá trình hoàn thiện cơ chế chính sách tạo đòn bẩy cho phát triển Khu công nghiệp - Khu kinh tế là quá trình mất nhiều thời gian, cả doanh nghiệp và cơ quan chức năng cùng phối hợp hoàn thiện.

3.4. Rủi ro thu hút vốn FDI

Đối với Công ty thì tình hình thu hút FDI vào Việt Nam là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Năm 2017, nguồn vốn FDI vào Việt Nam 35,88 tỷ USD, tăng 44,4% so với cùng kỳ năm trước; mặt khác phân vốn giải ngân đạt 17,5 tỷ USD, tăng 10,76% so với năm 2016, đạt mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay. Năm 2018, Việt Nam được đánh giá có nhiều lợi thế về thu hút đầu tư FDI với chính sách mở cửa và những hiệp định thương mại hiện đã ký kết và đang đàm phán với các đối tác. Việt Nam sẽ tiếp tục trở thành công xưởng của khu vực khi các doanh nghiệp FDI liên tục chuyển dịch nhà máy từ các nước trong khu vực sang Việt Nam để sản xuất và xuất khẩu đi toàn thế giới. Năm 2018, dự báo việc thu hút FDI sẽ vẫn tăng trưởng tốt, với số vốn đăng ký và vốn thực hiện dự kiến sẽ tăng khoảng 10 - 12% so với năm trước.

Mặc dù, tình hình thu hút FDI vào Việt Nam trong những năm tới được đánh giá có nhiều lợi thế, song cũng có không ít những thách thức phía trước khi mà khi Hoa Kỳ rút lui khỏi hiệp định TPP. Động thái này cũng đã làm ảnh hưởng tới tương lai của hiệp định khi riêng nền kinh tế Mỹ đã chiếm tới 60% tổng GDP của các nước thành viên TPP.

Đối với Việt Nam, không có TPP thì Việt Nam mất đi cơ hội tiếp cận thị trường Bắc Mỹ rộng lớn, và sẽ phải dần chuyển sang ưu tiên đàm phán thương mại song phương, đặc biệt là với các quốc gia khu vực Châu Á-Thái Bình Dương. Vì vậy, cho dù không có TPP thì Việt Nam vẫn hội nhập, FDI vẫn được thu hút, Công ty vẫn được hưởng lợi từ quá trình này.

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

Rủi ro từ đợt chào bán này được đánh giá là khá thấp do thị trường chứng khoán Việt Nam đã bước vào giai đoạn ổn định cùng những dự báo tích cực trong tương lai, như thanh khoản được cải thiện nhiều hơn trong thời gian qua. Năm 2017, năng lực cạnh tranh quốc gia của Việt Nam tăng 5 bậc so với năm 2016 (từ vị trí 60/138 lên vị trí 55/137 nền kinh tế), được đánh giá cao về quy mô thị trường, hiệu quả thị trường lao động và môi trường kinh tế vĩ mô. Việt Nam ngày càng hội nhập vào nền kinh tế toàn cầu với việc đàm phán thành công nhiều hiệp định thương mại tự do (FTA). Tất cả những yếu tố này đã giúp làn sóng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) chảy mạnh vào Việt Nam. Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), năm 2017 vốn FDI vào Việt Nam đạt 35,88 tỷ USD - mức cao nhất từ năm 2009. Nhờ tính ổn định trong giá đất, thuê đất trong thời gian dài cùng khả năng kiểm soát các vấn đề nguồn cung sẽ là các nhân tố chính giúp các nhà đầu tư nước ngoài quyết định đầu tư vào lĩnh vực KCN tại Việt Nam trong tương lai và là cơ hội cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được đẩy mạnh và phát triển. Tuy nhiên, trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến từ đợt phát hành, Công ty sẽ huy động từ các nguồn khác như vay ngân hàng, v.v...

5. Rủi ro pha loãng

Giả định rằng cổ phiếu của Công ty đang được đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà nội với mã giao dịch TID. Tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá cổ phiếu của Công ty sẽ được thị trường điều chỉnh với công thức sau:

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{\text{PR (t - 1)} + (I_1 \times \text{PR})}{1 + I_1}$$

- PR(t - 1): là giá giao dịch của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền
- PR: là giá sẽ bán cho người nắm giữ quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới
- I₁: Tỷ lệ vốn tăng

Giả sử giá cổ phiếu trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền PRT-1 = 20.000 đồng/cổ phiếu. Giá pha loãng cổ phiếu TID sau khi phát hành cổ phiếu được xác định như sau:

$$P = \frac{PR (t - 1) + (I_1 \times PR)}{1 + I_1} = \frac{20.000 + 28,369705\% \times 10.000}{1 + 28,369705\%} = 17.789 \text{ đồng}$$

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

6. Rủi ro quản trị công ty

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

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

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

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

7. Rủi ro khác

Bên cạnh những nhân tố rủi ro trên, còn một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty. Ngoài ra, sự thay đổi của chính sách tiền tệ, cơ chế thanh toán, lãi vay, phí và các điều kiện ràng buộc của ngân hàng, kho bạc Nhà nước cũng tạo nên các rủi ro bất khả kháng cho doanh nghiệp.

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

1. Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa

Ông: Quách Văn Đức	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
Ông: Nguyễn Thị Thùy Vân	Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông: Lê Minh Chương	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Bà: Lê Quang Ngọc Thanh Chức vụ: Giám đốc Tư vấn TCDN

Giấy ủy quyền số: 142-2017/QĐ/FPTS-FHR ký ngày 18 tháng 12 năm 2017

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do CTCP Chứng Khoán FPT tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với CTCP Tổng công ty Tín Nghĩa. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do CTCP Tổng công ty Tín Nghĩa cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- Tổ chức phát hành Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa
- Tổ chức tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT
- UBND Ủy ban Nhân dân.
- UBCKNN Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
- TP. HCM Thành Phố Hồ Chí Minh.
- NHNN Ngân hàng Nhà nước
- CTCP Công ty cổ phần
- ĐHĐCĐ Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT Hội đồng quản trị.
- BKS Ban kiểm soát.
- TGĐ Tổng Giám đốc.
- BTGD Ban Tổng Giám đốc.
- CBNV Cán bộ nhân viên.
- TSCĐ Tài sản cố định.
- TSLĐ Tài sản lưu động.
- CP Cổ phần
- LNST Lợi nhuận sau thuế
- DTT Doanh thu thuần
- TTNDN Thuế thu nhập doanh nghiệp.
- TTNCN Thuế thu nhập cá nhân
- PCCC Phòng cháy chữa cháy
- QSD Quyền sử dụng
- Quy chế ESOP Quy chế phát hành cho cán bộ quản lý trong Tổng công ty

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Tên tiếng Anh : TIN NGHIA CORPORATION

Tên viết tắt : TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Logo : 

Vốn điều lệ : 1.558.000.000.000 đồng

GCN ĐKKD : (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600283394 cấp lần đầu ngày 03/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 18 vào ngày 18/05/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp)

Trụ sở chính : 96 Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại : 0251 3882 468

Fax : 0251 3823 747

Email : info@tinnghiacorp.com.vn

Website : www.tinnghiacorp.com.vn

1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (Tổng Công ty) thành lập ngày 07/9/1989, quá trình phát triển của Tổng Công ty như sau :

- Tiền thân của Tổng Công ty Tín Nghĩa là Công ty Dịch vụ sản xuất kinh doanh Tổng hợp Đồng Nai (tên gọi PROSECO) thành lập vào ngày 7/9/1989 theo QĐ số 1043/QĐ.UBT của UBND tỉnh Đồng Nai với mục tiêu và nhiệm vụ chính là tổ chức sản xuất kinh doanh, đóng góp nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước và Ngân sách đảng địa phương.
- Ngày 22/12/1992 chuyển đổi Công ty Dịch vụ sản xuất kinh Tổng hợp Đồng Nai thành Công ty TNHH Tín Nghĩa theo Quyết định số 09/QĐ.UBT của UBND tỉnh Đồng Nai.

- Ngày 6/8/1994 Công ty TNHH Tín Nghĩa chuyển đổi thành DNNN Công ty Tín Nghĩa theo Quyết định số 1828/QĐ.UBT của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Ngày 19/10/2004 DNNN Công ty Tín Nghĩa chuyển đổi thành Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa theo Quyết định số 432/QĐ-TU của Tỉnh ủy Đồng Nai.
- Ngày 31/03/2006 Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa chuyển đổi hoạt động theo mô hình “Công ty mẹ - Công ty con” theo Quyết định số 18b-QĐ/TU của Tỉnh ủy Đồng Nai
- Ngày 11/03/2009 Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa chuyển đổi hoạt động theo mô hình Tổng Công ty theo Quyết định số 526/QĐ -TU của Tỉnh ủy Đồng Nai.
- Ngày 22/7/2010 Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa chuyển thành Tổng Công ty Tín Nghĩa hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 778/QĐ -TU của Tỉnh ủy Đồng Nai.
- Ngày 18/5/2016 Tổng Công ty Tín Nghĩa chính thức chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 3600283394 do Phòng đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Vốn điều lệ Công ty cổ phần sau chuyển đổi tăng từ 863 tỷ đồng lên 1.558 tỷ đồng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh:

Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa hoạt động kinh doanh các ngành nghề lĩnh vực chính sau:

- Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN và bất động sản khác;
- Thu mua xuất khẩu và chế biến cà phê, các loại nông sản khác; Nhập khẩu nguyên liệu thức ăn gia súc và các mặt hàng khác;
- Đầu tư và kinh doanh lĩnh vực xăng dầu, gas đốt và ngành liên quan;
- Đầu tư, kinh doanh lĩnh vực logistics;
- Các lĩnh vực khác.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Trụ sở chính Công ty: Số 96, đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

Chi nhánh Công ty tại Bảo Lộc: Số 345, Quốc lộ 20, Xã Lộc Nga, Thành phố Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng

Các đơn vị trực thuộc:

- Xí nghiệp Xây dựng Tín Nghĩa
- Chi nhánh VP đại diện Hoa Kỳ

Công ty con, Công ty liên kết:***Các công ty con:***

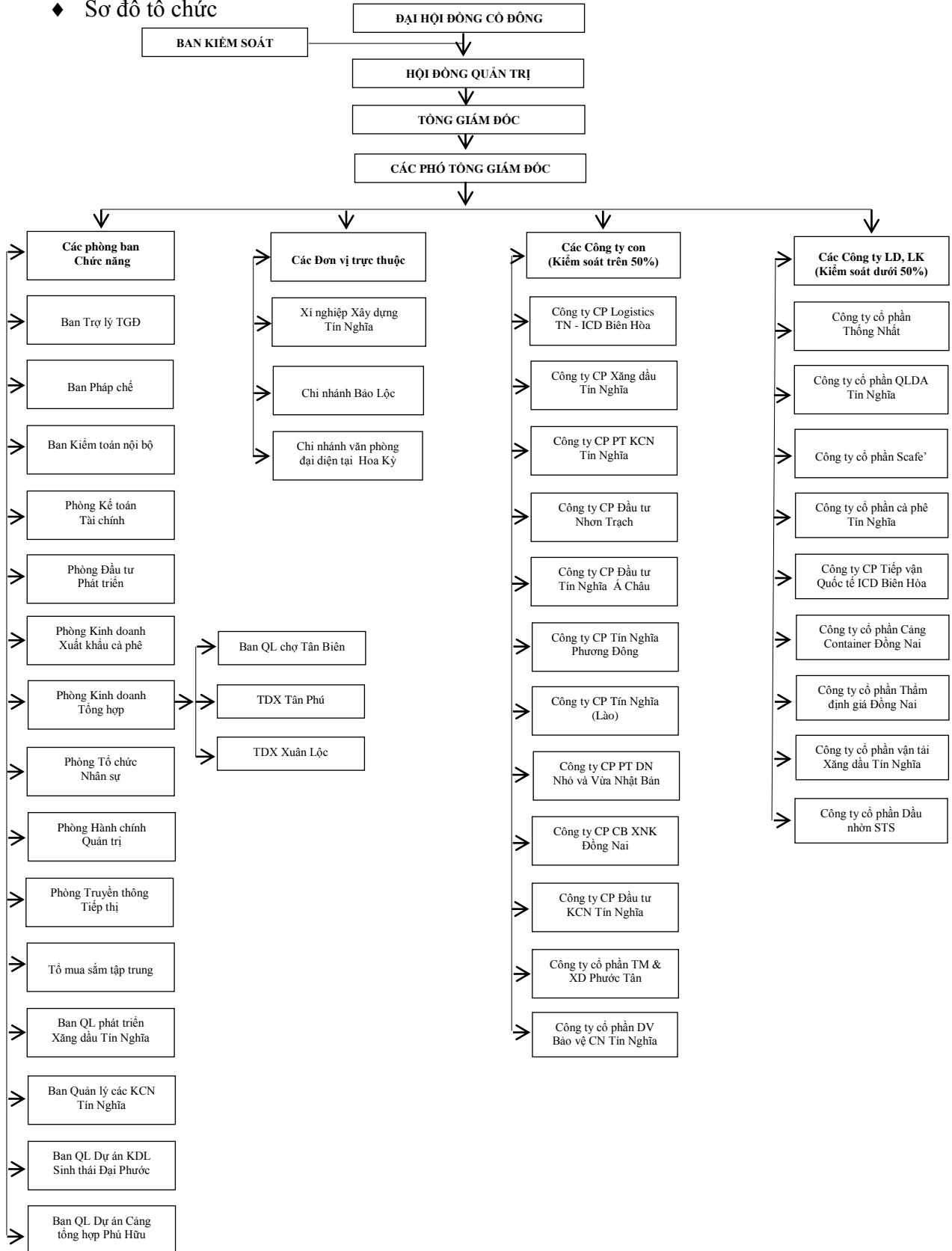
- Công ty cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa
- Công ty cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa
- Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Công ty cổ phần Tín Nghĩa (Lào)
- Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
- Công ty cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu
- Công ty cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông
- Công ty cổ phần Doanh nghiệp Nhỏ & Vừa Nhật Bản
- Công ty cổ phần Thương mại Xây dựng Phước Tân
- Công ty cổ phần Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa
- Công ty cổ phần chế biến XNK Nông sản Đồng Nai (Donafoods)
- Công ty cổ phần Đầu tư KCN Tín Nghĩa

Các công ty liên doanh, liên kết:

- Công ty cổ phần Thống Nhất
- Công ty cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa
- Công ty cổ phần Scafe' Tín Nghĩa
- Công ty TNHH Tiếp vận quốc tế ICD Biên Hòa
- Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai
- Công ty Cổ phần Vận tải Xăng Dầu Tín Nghĩa
- Công ty cổ phần Dầu nhờn STS
- Công ty cổ phần cà phê Tín Nghĩa
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai

3. Cơ cấu bộ máy quản lý

◆ Sơ đồ tổ chức



◆ Chức năng nhiệm vụ từng phòng ban

Đại Hội đồng cổ đông

- Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Tổng Công ty.
- Đại hội đồng cổ đông thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng Công ty.

Hội đồng quản trị

- Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty bầu, là cơ quan quản lý Tổng Công ty, có toàn quyền nhân danh Tổng Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tổng Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị Tổng Công ty thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo các quy định của pháp luật, Điều lệ Tổng Công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị.

Ban Kiểm soát

- Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty bầu, thực hiện chức năng giám sát Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành Tổng Công ty.
- Ban kiểm soát Tổng Công ty thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ Tổng Công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban kiểm soát.

❖ Ban pháp chế

✚ Chức năng và nhiệm vụ

- Chịu sự chỉ đạo trực tiếp và báo cáo cho Phó Tổng giám đốc phụ trách.
- Tham mưu, tư vấn cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tổng Công ty.
- Chủ trì, phối hợp với các bộ phận liên quan tư vấn, giúp Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong việc xây dựng, sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Tổng Công ty.
- Có ý kiến về mặt pháp lý các hợp đồng do các bộ phận khác của Tổng công ty soạn thảo trước khi trình Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc.
- Tham gia thương thảo, đàm phán ký kết các Hợp đồng của Tổng Công ty khi có yêu cầu.
- Phối hợp các bộ phận liên quan giúp Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc góp ý đối với dự thảo văn bản quy phạm pháp luật do các cơ quan tổ chức gửi xin ý kiến.
- Phối hợp với các Phòng ban, tổ chức đoàn thể Tổng Công ty phổ biến, kiểm tra việc thực hiện pháp luật, điều lệ, nội quy, quy chế của Tổng Công ty.
- Chủ trì hoặc phối hợp các bộ phận liên quan giúp Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc tham gia giải quyết các tranh chấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty và người lao động.

- Tham gia tổ tụng với tư cách người đại diện theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty.
- Hỗ trợ, hướng dẫn các Phòng ban, đơn vị trực thuộc và các công ty con những vấn đề liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Ban.

❖ Ban kiểm toán nội bộ

✚ Chức năng và nhiệm vụ

- Chịu sự chỉ đạo trực tiếp và báo cáo cho Phó Tổng giám đốc phụ trách.
- Tổ chức xây dựng, hoàn thiện và thực hiện theo Quy chế hoạt động kiểm toán nội bộ được duyệt.
- Xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch kiểm toán hàng năm.
- Lập các báo cáo kiểm toán, thông báo kịp thời các kết quả kiểm toán nội bộ cho các bên liên quan theo đúng quy định của Tổng Công ty.
- Tham mưu, đề xuất các biện pháp khắc phục và theo dõi việc tổ chức thực hiện khắc phục sau kiểm toán.
- Hỗ trợ, hướng dẫn các Phòng ban, đơn vị trực thuộc và các công ty con những vấn đề liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Ban.

❖ Phòng kế toán tài chính

✚ Chức năng và nhiệm vụ

- Chịu sự chỉ đạo trực tiếp và báo cáo cho Phó Tổng giám đốc phụ trách.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc về công tác kế toán thống kê và các hoạt động liên quan đến quản lý tài chính.
- Chấp hành đúng các quy định của pháp luật về kế toán, tài chính và tuân thủ các quy định của Tổng Công ty trong quá trình thực hiện công việc được giao.
- Thực hiện đầy đủ và đúng hạn các báo cáo kế toán và quyết toán của Tổng Công ty theo chế độ hiện hành.
- Cung cấp đầy đủ, chính xác và kịp thời về số liệu kế toán để giúp Ban Tổng giám đốc ra các quyết định chỉ đạo, quản lý, điều hành phù hợp.
- Tổ chức hạch toán kế toán và phản ánh chính xác, trung thực, kịp thời, đầy đủ toàn bộ các hoạt động kinh tế - tài chính phát sinh của Tổng Công ty.
- Quản lý tài sản trong toàn Tổng Công ty theo đúng chế độ quy định.
- Xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng Công ty.
- Điều phối và quản lý dòng tiền toàn Tổng Công ty.
- Kiểm soát và sử dụng vốn hiệu quả, đảm bảo nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển của Tổng Công ty.

- Xây dựng và điều chỉnh quy chế tài chính của Tổng Công ty.
- Đề xuất và thực hiện đầu tư tài chính vào những lĩnh vực có hiệu quả.
- Thực hiện các nghiệp vụ trên thị trường tài chính.
- Theo dõi, kiểm soát, trình duyệt thanh toán công trình xây dựng cơ bản.
- Đề xuất, kiến nghị với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về việc thực hiện các quy chế quản lý tài chính, kế hoạch tài chính, sử dụng vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển có hiệu quả nhất.
- Thường xuyên cập nhật và nghiên cứu văn bản pháp luật, chuẩn mực có liên quan công tác tài chính kế toán để vận dụng cho phù hợp và đúng quy định
- Tổ chức bảo quản, lưu trữ hồ sơ và các tài liệu kế toán, giữ bí mật các tài liệu và số liệu kế toán.
- Tổ chức bộ máy kế toán, tổ chức công tác kế toán, lưu trữ, luân chuyển chứng từ kế toán trong toàn Tổng Công ty.
- Hỗ trợ, hướng dẫn các Phòng ban, đơn vị trực thuộc và các công ty con những vấn đề liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Phòng.

❖ **Phòng đầu tư phát triển**

Chức năng và nhiệm vụ

- Chịu sự chỉ đạo trực tiếp và báo cáo cho Phó Tổng giám đốc phụ trách.
- Tham mưu trong việc hoạch định và xây dựng chiến lược Tổng Công ty phù hợp với từng giai đoạn phát triển.
- Tham mưu trong việc hoạch định và xây dựng chiến lược Tổng Công ty phù hợp với từng giai đoạn phát triển.
- Tham mưu cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc về công tác thẩm định trong quá trình đầu tư xây dựng cơ bản theo quy định hiện hành như: thẩm định dự án đầu tư, thẩm định kết quả đấu thầu,...
- Thực hiện công tác xúc tiến đầu tư cho các dự án và công tác hỗ trợ thu hút các doanh nghiệp vào đầu tư tại các khu công nghiệp do Tổng Công ty đang triển khai đầu tư.
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc các thủ tục về quy hoạch bồi thường đất và các thủ tục về đầu tư xây dựng cơ bản.
- Tổng hợp, đề xuất và theo dõi việc thực hiện kế hoạch đầu tư mở rộng sản xuất kinh doanh Tổng Công ty.
- Nghiên cứu khả thi, lập phương án các dự án đầu tư mới, hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc xin cấp giấy chứng nhận đầu tư.
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc về quá trình quyết toán xây dựng cơ bản theo đúng quy định hoàn công quyết toán và quy định hiện hành.
- Theo dõi, kiểm tra, trình duyệt hồ sơ quyết toán công trình xây dựng cơ bản.

- Đánh giá và phân tích hiệu quả đầu tư của các đơn vị Tổng Công ty tham gia liên doanh góp vốn.
- Thực hiện công tác xúc tiến Thương mại, xúc tiến đầu tư của Tổng Công ty.
- Hỗ trợ, hướng dẫn các Phòng ban, đơn vị trực thuộc, công ty con thực hiện các vấn đề liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Phòng.

❖ **Phòng kinh doanh xuất khẩu Cà phê**

Chức năng và nhiệm vụ

- Chịu sự chỉ đạo trực tiếp và báo cáo cho Phó Tổng giám đốc phụ trách.
- Tham mưu trong việc xây dựng chiến lược kinh doanh, xuất khẩu Cà phê ngắn hạn và dài hạn phù hợp với từng giai đoạn phát triển.
- Tham mưu trong việc quản lý và điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh, xuất khẩu Cà phê toàn Tổng Công ty.
- Tổng hợp và báo cáo tình hình kinh doanh, xuất khẩu Cà phê cho Tổ Kinh doanh Cà phê và Ban Tổng giám đốc.
- Phối hợp với Chi nhánh Bảo Lộc trong việc sản xuất, tiêu thụ Cà phê chất lượng cao được sản xuất tại nhà máy của Chi nhánh Bảo Lộc.
- Tiếp tục thực hiện các chương trình phát triển Cà phê bền vững như cánh đồng lớn, Cà phê có chứng nhận 4C, UTZ,...
- Từng bước thành lập các Nhà máy chế biến Cà phê tại các vùng nguyên liệu.
- Thuê kho tại Khu công nghiệp Tam Phước, An Phước để nhập xuất Cà phê.
- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát hoạt động kinh doanh, xuất khẩu Cà phê.
- Hỗ trợ, hướng dẫn các Phòng ban, đơn vị trực thuộc và các công ty con những vấn đề liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Phòng.

❖ **Phòng Kinh doanh Tổng hợp**

Chức năng và nhiệm vụ

- Chịu sự chỉ đạo trực tiếp và báo cáo cho Phó Tổng giám đốc phụ trách.
- Tham mưu trong việc xây dựng chiến lược kinh doanh ngắn hạn và dài hạn của Tổng Công ty phù hợp với từng giai đoạn phát triển.
- Tham mưu trong việc quản lý và điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh toàn Tổng Công ty.
- Tổ chức kinh doanh có hiệu quả các ngành hàng, mặt hàng mà pháp luật không cấm và phù hợp với định hướng phát triển của Tổng Công ty.
- Lập phương án, tổ chức kinh doanh, bán các sản phẩm nhà ở của Tổng Công ty.
- Tổng hợp và báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh hàng kỳ cho Ban Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị.

- Quản lý về mặt hoạt động kinh doanh của Ban Quản lý Chợ Tân Biên, Trạm dừng nghỉ Tân Phú, Trạm dừng nghỉ Xuân Lộc.
- Hỗ trợ, hướng dẫn các Phòng ban, đơn vị trực thuộc, công ty con thực hiện các vấn đề liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Phòng.

❖ **Phòng Tổ chức nhân sự**

Chức năng và nhiệm vụ

- Chịu sự chỉ đạo trực tiếp và báo cáo cho Phó Tổng giám đốc phụ trách.
- Tham mưu hoàn thiện bộ máy tổ chức và phát triển nguồn nhân lực, chính sách nhân sự, đào tạo của Tổng Công ty phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng Công ty theo từng thời kỳ.
- Tham mưu và tổ chức thực hiện việc tuyển dụng nhân sự theo quy định.
- Tham mưu và tổ chức thực hiện các chính sách về tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, khen thưởng, kỷ luật và các chính sách liên quan đến người lao động trong Tổng Công ty.
- Xây dựng, hoàn thiện và duy trì việc kiểm tra thực hiện các Quy chế và các quy định liên quan đến công tác tổ chức, nhân sự của Tổng Công ty.
- Phối hợp với Ban Chấp hành Công đoàn cơ sở tổ chức Hội nghị người lao động hàng năm.
- Thực hiện nhiệm vụ xác nhận quá trình tham gia công tác, thu nhập cho người lao động của Tổng Công ty.
- Hỗ trợ, hướng dẫn các Phòng ban, đơn vị trực thuộc và các công ty con những vấn đề liên quan đến chức năng nhiệm vụ của Phòng.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày 15/9/2017
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ GDKKD	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
1	Tỉnh ủy Đồng Nai	90 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, TP Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	209-QĐ/TU	77.900.000	50%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	253, đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM	0301466073	54.530.000	35%
Tổng cộng				132.430.000	85%

Nguồn: Danh sách cổ đông tính đến thời điểm 15/09/2017

4.2. Cổ đông sáng lập

Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 6, Điều lệ hiện hành của Công ty, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa không có cổ đông sáng lập.

4.3. Cơ cấu cổ đông

STT	Loại cổ đông	SL cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông trong nước	323	155.800.000	1.558.000.000.000	100%
	Cổ đông nhà nước	1	77.900.000	779.000.000.000	50,00%
	Cổ đông tổ chức	2	57.014.450	570.144.500.000	36,60%
	Cổ đông cá nhân	320	8.495.550	84.955.500.000	5,45%
II	Cổ đông nước ngoài	3	12.390.000	123.900.000.000	7,95%
	Cổ đông tổ chức	3	12.390.000	123.900.000.000	7,95%
	Cổ đông cá nhân	-	-	-	
III	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	
	Tổng cộng	326	155.800.000	1.558.000.000.000	100%

Nguồn: Danh sách cổ đông tính đến thời điểm 15/09/2017

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TID.

5.1. Danh sách những công ty con của tổ chức phát hành

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	58,98%	58,98%	Kinh doanh xăng dầu
2	Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Tỉnh Đồng Nai	91,97%	91,97%	Dịch vụ Logistic
3	Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	56,74%	56,74%	Hạ tầng khu công nghiệp
4	Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	Cộng hòa dân chủ ND Lào	100,00%	100,00%	Thương mại, trồng khai thác cà phê
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Tỉnh Đồng Nai	51,76%	51,76%	Đầu tư, bất động sản
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Tỉnh Đồng Nai	51,00%	51,00%	Kinh doanh Bất động sản
7	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	86,49%	86,49%	Hạ tầng khu công nghiệp
8	Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	Tỉnh Đồng Nai	59,07%	59,07%	Hạ tầng khu công nghiệp
9	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (2)	Tỉnh Đồng Nai	62,70%	80,00%	Kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa (1)	Tỉnh Đồng Nai	86,41%	100,00%	Dịch vụ bảo vệ
11	Công ty Cổ phần chế biến xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	54,00%	54,00%	Chế biến xuất nhập khẩu
12	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	99,44%	100,00%	Hạ tầng khu công nghiệp

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2017

5.2. Danh sách những công ty liên kết của tổ chức phát hành

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	28,98%	28,98%	Hạ tầng khu công nghiệp

2	Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	29,00%	29,00%	Dịch vụ tư vấn, thiết kế, QLDA
3	Công ty Cổ phần Scafe	Tỉnh Đồng Nai	39,68%	39,68%	Sản xuất và kinh doanh Cà phê
4	Công ty TNHH Tiếp vận Quốc tế ICD Biên Hòa(*)	Tỉnh Đồng Nai	46,73%	50,81%	Dịch vụ
5	Công ty CP Cảng Container Đồng Nai (*)	Tỉnh Đồng Nai	32,64%	35,49%	Dịch vụ cảng
6	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa(**)	Tỉnh Đồng Nai	20,64%	35,00%	Kinh doanh xăng dầu
7	Công ty Cổ phần Dầu Nhờn STS (**)	Tỉnh Đồng Nai	16,31%	27,65%	Kinh doanh dầu nhờn
8	Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	18,90%	35,00%	Dịch vụ thẩm định giá
9	Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	46,54%	46,54%	Kinh doanh dầu nhờn

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2017

5.3. Danh sách những công ty, tổ chức nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TID

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ	Vốn điều lệ (đ)	Vốn góp tại Tín Nghĩa (đ)	Tỷ lệ %	Ngành nghề kinh doanh chính
1	Tỉnh Ủy Đồng Nai	Số 90, Hà Huy Giáp, P.Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai	-	779.000.000.000	50%	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công	253, đường Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM	2.350.000.000.000	545.300.000.000	35%	Bán buôn thực phẩm

Nguồn: CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa

6. Quá trình tăng vốn của Công ty

Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa được hình thành sau khi cổ phần hóa thành Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Tại thời điểm chính thức trở thành Công ty cổ phần ngày 18/5/2016, Công ty cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa nhận bàn giao vốn góp của chủ sở hữu là 1.452.744.266.065 đồng. Vốn điều lệ đăng ký thành lập Công ty cổ phần là 1.558.000.000.000 đồng.

Phân chênh lệch 105.255.733.935 đồng được thực hiện theo Quyết định số 855 – QĐ/TU ngày 12 tháng 07 năm 2017 của Tỉnh Ủy Đồng Nai và Biên bản bàn giao tài sản, nguồn vốn, lao

động giữa Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH và Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ngày 28 tháng 07 năm 2017 như sau:

- + Tỉnh ủy Đồng Nai quyết định để lại giá trị lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 17/05/2016 và Công ty thực hiện kết chuyển sang vốn góp chủ sở hữu.
- + Tỉnh ủy Đồng Nai bù đắp thêm 40.937.302.880 đồng.

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017 đã thể hiện việc hoàn tất bù đắp đủ phần chênh lệch để đảm bảo mức vốn 1.558.000.000.000 đồng như vốn điều lệ đã đăng ký.

Như vậy, Kể từ khi hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần đến nay, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa không thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty.

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản phẩm chính của công ty

Tổng Công ty đang hoạt động kinh doanh trên 02 lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và kinh doanh xuất nhập khẩu.

- Đối với hoạt động đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp: Tổng Công ty đang đầu tư và khai thác kinh doanh 05 KCN trên địa bàn tỉnh Đồng Nai gồm : KCN Nhơn Trạch 3, KCN Nhơn Trạch 6D, KCN An Phước, KCN Ông Kèo và KCN Tân Phú.
- Đối với hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu: Tổng Công ty đang kinh doanh xuất khẩu cà phê và kinh doanh nhập khẩu nguyên liệu thức ăn chăn nuôi, nguyên liệu sản xuất và hàng hóa khác.

7.2. Sản lượng sản phẩm dịch vụ qua các năm
Cơ cấu doanh thu thuần năm 2016 và năm 2017
◆ Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ:
Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2016 đến 17/05/2016		Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016		Năm 2017	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
DTT bán hàng hóa, thành phẩm	2.997.847	96,97%	4.143.064	94,39%	5.016.787	94,87%
DTT kinh doanh bất động sản	12.554	0,41%	102.928	2,34%	93.047	1,76%
DTT cung cấp dịch vụ	12.964	0,42%	20.291	0,46%	39.226	0,74%
DTT kinh doanh hạ tầng KCN	53.501	1,73%	93.265	2,12%	70.188	1,33%
DTT hợp đồng xây dựng	14.617	0,47%	29.947	0,68%	68.626	1,30%
Tổng cộng	3.091.483	100%	4.389.496	100%	5.287.874	100,0%

Nguồn: BCTC Kiểm toán Riêng kỳ từ 18/05/2016 – 31/12/2016; BCTC Kiểm toán Riêng năm 2017
◆ Cơ cấu doanh thu thuần Hợp nhất:
Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2016 đến 17/05/2016		Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016		Năm 2017	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	3.948.683	94,79%	6.013.292	91,43%	8.396.601	90,81%
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	13.257	0,32%	153.101	2,33%	283.495	3,07%
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	68.356	1,64%	158.352	2,41%	243.531	2,63%
Doanh thu thuần kinh doanh hạ tầng KCN	63.961	1,54%	207.640	3,16%	255.823	2,77%
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	23.851	0,57%	29.947	0,46%	53.533	0,58%
Doanh thu thuần khác	47.615	1,14%	14.701	0,22%	13.669	0,15%

Tổng cộng	4.165.723	100%	6.577.033	100%	9.246.652	100%
------------------	------------------	-------------	------------------	-------------	------------------	-------------

Nguồn: BCTC Kiểm toán HN kỳ từ 18/05/2016 – 31/12/2016; BCTC Kiểm toán HN năm 2017

Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất với hơn 90% trong cơ cấu tổng doanh thu thuần của Công ty ở cả Công ty mẹ và Hợp nhất, giá trị doanh thu này chủ yếu được mang đến từ hoạt động kinh doanh xuất khẩu cà phê và kinh doanh nhập khẩu nguyên liệu thức ăn chăn nuôi, nguyên liệu sản xuất và hàng hóa khác, đây đều là những mảng hoạt động tập trung phát triển trong những năm gần đây.

Kinh doanh bất động sản và hạ tầng KCN cũng giữ vai trò quan trọng khi liên tục giữ vị thế là nhóm doanh thu lớn thứ hai trong cơ cấu. Đạt được kết quả này là nhờ Công ty tích cực khai thác các điều kiện thuận lợi từ địa bàn hoạt động là Đồng Nai và Tp.Hồ Chí Minh, đây là hai khu vực nhận được nhiều sự hỗ trợ phát triển của Nhà nước trong giai đoạn hội nhập như hiện nay.

Với cơ cấu tổ chức gồm nhiều Công ty con và Công ty liên kết hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ nên doanh thu hợp nhất của Tinnghiacorp đối với mảng này có sự tăng lên đáng kể so với Công ty mẹ, qua đó giữ vị trí quan trọng gần như tương đương với kinh doanh bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp.

Năm 2017, tổng doanh thu thuần Công ty mẹ và hợp nhất lần lượt đạt 70,13% và 85,24% so với tổng doanh thu thuần cả năm 2016 với giá trị cụ thể đạt 5.246 tỷ đồng và 9.157 tỷ đồng.

Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2016 và năm 2017

♦ Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2016 đến 17/05/2016		Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016		Năm 2017	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Lợi nhuận gộp bán hàng hóa, thành phẩm	1.055	0,03%	122.370	2,79%	21.804	0,41%
Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	2.702	0,09%	19.219	0,44%	21.285	0,40%
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	2.514	0,08%	12.689	0,29%	19.113	0,36%
Lợi nhuận gộp kinh doanh hạ tầng KCN	39.509	1,28%	53.130	1,21%	46.172	0,87%
Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	1.767	0,06%	2.526	0,06%	6.242	0,12%
Tổng cộng	47.547	1,54%	209.934	4,78%	114.616	2,17%

Nguồn: BCTC Kiểm toán Riêng kỳ từ 18/05/2016 – 31/12/2016; BCTC Kiểm toán Riêng năm 2017

♦ Cơ cấu lợi nhuận gộp Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Từ 01/01/2016 đến 17/05/2016		Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016		Năm 2017	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
Lợi nhuận gộp bán hàng hóa, thành phẩm	95.760	2,30%	247.889	3,77%	171.023	1,85%
Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động	-7.867	-0,19%	35.575	0,54%	74.304	0,80%

sản						
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ	23.094	0,55%	38.047	0,58%	74.335	0,80%
Lợi nhuận gộp kinh doanh hạ tầng KCN	22.753	0,55%	108.975	1,66%	154.212	1,67%
Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	11.001	0,26%	2.525	0,04%	5.297	0,06%
Lợi nhuận gộp khác	47.317	1,14%	2.446	0,04%	12.661	0,14%
Tổng cộng	192.058	4,61%	435.458	6,62%	491.833	5,32%

Nguồn: BCTC Kiểm toán HN kỳ từ 18/05/2016 – 31/12/2016; BCTC Kiểm toán HN năm 2017

Cơ cấu và sự thay đổi của Lợi nhuận gộp không có nhiều khác biệt so với doanh thu thuần. Sau khi trừ đi giá vốn lợi nhuận gộp hàng hóa, thành phẩm tiếp tục giữ vị trí đứng đầu khi giai đoạn vừa qua luôn đạt mức trên dưới 50% tổng lợi nhuận gộp ở cả Công ty mẹ và Hợp nhất. Tiếp đến là nhóm lợi nhuận Công ty có được từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hạ tầng KCN và hoạt động cung cấp dịch vụ. Măng xây dựng và một số hoạt động khác cũng có sự đóng góp đối với tổng cơ cấu nhưng với tỷ trọng nhỏ.

Đến năm 2017, tổng lợi nhuận gộp Công ty mẹ và hợp nhất đạt lần lượt là 114,6 tỷ đồng và 491,8 tỷ đồng, tương ứng lần lượt đạt 2,17% và 5,32% so với doanh thu thuần cả năm.

7.3. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh cung cấp dịch vụ của tổ chức phát hành trong năm 2017

7.3.1. Tình hình đầu tư của Tổng công ty

Trong năm 2017, công tác đầu tư phát triển tiếp tục được xác định là nhiệm vụ tối quan trọng của Tổng công ty. Tính đến 31/12/2017, khoản mục xây dựng cơ bản là 2.633.790.995.039 đồng, mua quyền sử dụng đất là 59.558.166.443 đồng từ nguồn vốn chủ sở hữu và vốn vay. Chi tiết:

STT	Dự án	Số tiền (triệu đồng) Năm 2017
Mua sắm quyền sử dụng đất		59.558.166
1	Quyền sử dụng đất tại Hiệp Hòa	25.697
2	Quyền sử dụng đất tại Long Tân	8.076
3	Quyền sử dụng đất tại Tam Phước	25.784
Xây dựng cơ bản		2.633.791
1	Khu công nghiệp An Phước	260.477
2	Khu tái định cư Hiệp Hoà	74.654
3	Kho Xăng dầu Phú Hữu - Nhơn Trạch	134.549
4	Dự án Khu Công nghiệp Ông Kèo	584.157
5	Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo	24.930
6	TT chuẩn đoán y khoa (Khu chung Cư Quang Vinh)	88.438
7	Trung Tâm Thương mại Hiệp Phước	29.875
8	Khu Du lịch sinh Thái Đại Phước - Nhơn Trạch	24.422
9	Khu cù lao phố	13.260

10	Cảng Tổng hợp Phú Hữu	26.062
11	Bệnh viện điều dưỡng Hoá An	2.383
12	Trung tâm Thương mại Long Khánh	2.112
13	Khu tái định cư Tân Vạn	1.406
14	Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3	23.666
15	Mỏ Vũng Gấm	390
16	Mỏ sét Long Phước	466
17	Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6D	33.276
18	Chi phí vườn cây nông nghiệp tại Lào	14.948
19	Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn	557.398
20	Dự án Đất Đỏ tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	666.364
21	Dự án xây dựng nhà xưởng	28.654
22	Công trình nhà xưởng C - CN Nhơn Trạch	23.227
23	Công trình khác	18.676

Nguồn: BCTC Kiểm toán HN năm 2017

7.3.2. Tình hình đầu tư vào công ty con – công ty liên kết

Năm 2017, Tổng Công ty đầu tư 616,36 tỷ đồng vào Công ty con, trong đó có 309,59 tỷ đồng vào Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch, 268,42 tỷ đồng vào Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công Nghiệp Tín Nghĩa và 38,35 tỷ đồng vào Công ty cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản. Tổng Công ty cũng đầu tư thêm vào Công ty liên kết số tiền 80 tỷ đồng vào Công ty cổ phần Café Tín Nghĩa, chi tiết tăng giảm các khoản đầu tư như sau:

Đơn vị tính: đồng

Tình hình đầu tư trong năm	31/12/2017	01/01/2017	Tăng/giảm các khoản đầu tư trong năm
Đầu tư vào công ty con	2.105.547.485.857	1.489.183.125.333	616.364.360.524
Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	137.038.699.914	137.038.699.914	-
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	166.647.815.830	166.647.815.830	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (TIP)	201.106.328.037	201.106.328.037	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Lào	32.714.053.093	32.714.053.093	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch (NIC)	656.534.585.265	346.944.159.749	309.590.425.516
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	275.400.000.000	275.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa - Phương	159.041.110.549	159.041.110.549	-

Đông			
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản	85.925.958.161	47.575.958.161	38.350.000.000
Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông Sản Đồng Nai	122.715.000.000	122.715.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Tín Nghĩa	268.423.935.008	-	268.423.935.008
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	157.993.778.347	77.993.778.347	80.000.000.000
Công ty Cổ phần Thống Nhất	33.318.950.977	33.318.950.977	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	39.968.703.674	39.968.703.674	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.852.741.179	1.852.741.179	-
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	1.173.790.000	1.173.790.000	-
Công ty Cổ phần Scafe Tín Nghĩa	1.679.592.517	1.679.592.517	-
Công ty Cổ phần Cà Phê Tín Nghĩa	80.000.000.000	-	80.000.000.000

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán Riêng năm 2017

7.4. Hoạt động Marketing

7.4.1. Công tác quản trị thương hiệu, truyền thông, tiếp thị

- **Xây dựng thương hiệu, kích hoạt thương hiệu**

- ✓ **Xây dựng hệ thống nhận diện thương hiệu**

Tổng Công ty đã triển khai, ứng dụng hệ thống nhận diện thương hiệu như website Tổng Công ty, văn phòng phẩm, các loại bảng hiệu ngoài trời, quầy tiếp tân, hội trường, cờ, bản tin, catalogue v.v... ; hướng dẫn ứng dụng hệ thống nhận diện thương hiệu tích hợp với logo Vietnam Value (Thương hiệu Quốc gia) và thực hiện kiểm tra kiểm soát định kỳ đến các Công ty thành viên và đơn vị cơ sở. Các đơn vị đã áp dụng hoàn tất theo hệ nhận diện Tổng Công ty, từng bước tích hợp logo Vietnam Value vào sản phẩm quảng cáo của đơn vị. Qua đó đã tạo được một hình ảnh chung thống nhất trong toàn Tổng Công ty.

- ✓ **Công tác pháp lý thương hiệu**

Đến nay, Tổng công ty đã hoàn tất bảo hộ nhãn hiệu, logo Tổng Công ty. Hỗ trợ các đơn vị trong việc bảo hộ nhãn hiệu. Làm việc với Đơn vị tư vấn bảo hộ thương hiệu Tín Nghĩa để tư vấn đăng ký bảo hộ nhãn hiệu cà phê và đã hoàn tất tra cứu và nộp đơn đăng ký cho Cục Sở hữu Trí tuệ bảo hộ 4 nhãn hiệu cà phê. Bên cạnh đó, Tinnghiacorp cũng thường xuyên theo dõi về những vi phạm quyền sở hữu trí tuệ đối với nhãn hiệu của Tín Nghĩa.

- **Tổ chức các sự kiện**

Tổng công ty tham gia tổ chức và truyền thông quảng bá tốt cho các sự kiện của Tổng Công ty như: Lễ động thổ, Lễ khánh thành Chợ Đầu Mối Dầu Giây, Lễ động thổ Nhà máy cà phê hòa tan Tín Nghĩa, Hội nghị đại biểu Người Lao động TCT, Hội thảo Đèn led, Đại hội đồng cổ đông lần 2, Tổ chức về nguồn nhân dịp Quốc tế Phụ nữ 8/3, Kỷ niệm Quốc tế Thiếu nhi 1/6, Hội thi Tài năng nhí, Họa mặt Báo chí nhân Ngày Báo chí Cách mạng Việt Nam 21/6, Lễ

kỷ niệm 28 năm thành lập Tổng Công ty, chương trình “Cùng các cháu vui Tết trung thu 2017” và Hội thao văn thể truyền thống của Tổng Công ty.

- **Hoạt động từ thiện, tài trợ**

Tài trợ chương trình Chung Lòng – Chung sức: Phối hợp với Đài Truyền hình Đồng Nai thực hiện chương trình từ thiện Chung Lòng – Chung sức truyền tải các thông điệp nhân văn tới khán giả và hình ảnh thương hiệu mới của Tín Nghĩa. Hoàn tất đánh giá hiệu quả chương trình và phối hợp với Đài PTTH Đồng Nai xây dựng chương trình mới cho năm 2018.

Phối hợp tổ chức phát quà Tết cho người mù, người nghèo trong Tỉnh Đồng Nai nhân dịp Tết Nguyên đán, nhân dịp kỷ niệm 28 năm thành lập Tổng Công ty. Xây dựng trao nhà tình thương tình nghĩa tại các huyện Vĩnh Cửu, Trảng Bom, Cẩm Mỹ, Tân Phú, Thống Nhất, tổ chức vui trung thu và tặng học bổng cho các cháu mồ côi, khuyết tật trong Tỉnh... và một số hoạt động từ thiện xã hội khác, thông qua hoạt động này giúp đẩy mạnh uy tín thương hiệu của Tín Nghĩa, ngoài hoạt động SXKD có hiệu quả hàng năm Doanh nghiệp luôn xác định trách nhiệm và đồng hành đối với cộng đồng xã hội.

- **Công tác PR & truyền thông**

Tổng công ty đã thực hiện chuyển đổi truyền thông theo hướng trực tiếp nhằm duy trì và bảo vệ hình ảnh thương hiệu Tổng Công ty trước cộng đồng và công chúng. Các hoạt động truyền thông gồm: Xây dựng, quảng bá, PR thương hiệu, sản phẩm dịch vụ Tổng Công ty. Truyền thông quảng bá các sự kiện động thổ, khánh thành, chương trình từ thiện, tài trợ của Tổng Công ty trên các phương tiện truyền thông đại chúng Báo, Đài.

Thêm vào đó, Thương hiệu Tổng công ty còn được quảng bá thông qua việc tham gia và đạt các Giải thưởng chất lượng uy tín như: VNR 500 - Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam, V1000 – Top 50 Doanh nghiệp nộp thuế thu nhập lớn nhất Việt Nam, 500 doanh nghiệp tăng trưởng bền vững Việt Nam (Fast 500); đạt giải thưởng Thương hiệu Quốc gia, Chất lượng Quốc gia, giải thưởng Thương hiệu hàng đầu Việt Nam, Thương hiệu bền vững, Doanh nghiệp phát triển bền vững, Doanh nghiệp đóng góp xuất sắc cho ngành cà phê Việt Nam... Thành tích đạt được từ các giải thưởng góp phần đẩy mạnh PR quảng cáo uy tín thương hiệu Tín Nghĩa đến đối tác, khách hàng trong và ngoài nước.

7.4.2. Công tác xúc tiến đầu tư - Tiếp thị - Chăm sóc khách hàng

Tổng công ty luôn ý thức được tầm quan trọng của công tác xúc tiến đầu tư – tiếp thị - chăm sóc khách hàng. Điều đó được thể hiện qua:

- + Phối hợp với Ban Quản lý KCN Tín Nghĩa, Công ty Cổ phần Doanh nghiệp và nhỏ Nhật Bản (JSC) xây dựng kế hoạch xúc tiến đầu tư trong năm 2017. Phối hợp chuẩn bị XTĐT tại Nhật Bản, Hàn Quốc, Hội chợ tại HAVANA – CUBA. Tham gia Hội nghị, Hội thảo liên quan đến cơ hội thu hút đầu tư, kinh doanh.
- + Thực hiện thủ tục để lắp đặt 52 bảng quảng cáo tại các vị trí trong toàn Tổng Công ty. Xây dựng phương án tự lắp đặt thí điểm 1 bảng quảng cáo led tại Trạm XD Ngã tư Vũng Tàu.
- + Triển khai kế hoạch marketing chi tiết, quảng cáo uống thử, tiếp thị sản phẩm đến khách hàng.

- + Thường xuyên tổng hợp và phân tích tình hình thăm dò ý kiến khách hàng, khiếu nại khách hàng hàng năm làm cơ sở nhận định, đánh giá lại sản phẩm, dịch vụ toàn Tổng Công ty nhằm ngày càng thoả mãn nhu cầu khách hàng.

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

◆ *Nhãn hiệu thương mại, Logo Công ty*

Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 214125 do Cục Sở hữu Trí Tuệ cấp theo quyết định số 57053/QĐ-SHTT ngày 10/10/2013.

Giấy chứng nhận đăng ký quyền tác giả số 299/2012/QTG (logo Tổng Công ty) do Cục Bản quyền tác giả ngày 08/02/2012.



◆ *Các sản phẩm, dịch vụ đăng ký nhãn hiệu thương mại, phát minh sáng chế và bản quyền*

Không có.

7.6. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết:
7.6.1. Một số hợp đồng mua hàng có giá trị lớn

STT	Số Hợp đồng	Tên khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Trị giá HĐ (1.000 đồng)
1	17.18PR0111	Công ty TNHH Nông sản Lương thực Tấn Tài	06/11/2017	Mua bán cà phê	14/11/2017	9.028.800
2	17.18PR0108	Công ty TNHH Toàn Tâm	06/11/2017	Mua bán cà phê	Từ ngày 10/11/2017 đến ngày 18/11/2017	4.050.000
3	17.18PR0104	Công ty TNHH Nông sản Lương thực Tấn Tài	03/11/2017	Mua bán cà phê	10/11/2017	4.525.200
4	17.18PR0099	Công ty TNHH Nông sản Lương thực Tấn Tài	02/11/2017	Mua bán cà phê	8/11/2017	8.964.000
5	17.18PR0093	Công ty TNHH Nông sản Lương thực Tấn Tài	30/10/2017	Mua bán cà phê	8/11/2017	1.874.400
6	17.18PR0092	Công ty TNHH Nông sản Lương thực Tấn Tài	30/10/2017	Mua bán cà phê	3/11/2017	937.440
7	17.18PR0083	Công ty TNHH Toàn Tâm	30/10/2017	Mua bán cà phê	Từ ngày 5/11/2017 đến ngày 10/11/2017	4.230.000
8	17.18PR0082	Công ty TNHH Đức Hòa Đắc Lắc	30/10/2017	Mua bán cà phê	Từ ngày 11/11/2017 đến ngày 16/11/2017	2.185.000
9	17.18PR0081	Công ty TNHH Đức Hòa Đắc Lắc	30/10/2017	Mua bán cà phê	Từ ngày 10/11/2017 đến ngày 12/11/2017	2.130.000
10	17.18PR0078	Công ty TNHH Nông sản Lương thực Tấn Tài	29/10/2017	Mua bán cà phê	27/10/2017	947.100
Tổng						38.871.940

Nguồn: CTCP Tổng công ty Tín Nghĩa

7.6.2. Một số hợp đồng bán hàng có giá trị lớn

STT	Số Hợp đồng	Tên khách hàng	Ngày ký Hợp đồng	Nội dung Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng	Số lượng (tấn)
1	10-130/17/BR	Bernhard Rothfos GMBH	30/10/2017	Mua bán cà phê	Ngày 6/12/2017 và ngày 24/12/2017	8.344.199,931	216
2	10-131/17/BR	Bernhard Rothfos GMBH	30/10/2017	Mua bán cà phê	Ngày 26/12/2017 và ngày 20/12/2017	8.127.988,888	216
3	10-132/17/BR	Bernhard Rothfos GMBH	30/10/2017	Mua bán cà phê	Ngày 3/01/2018 và ngày 9/01/2018	8.173.784,580	216
4	10-133/17/BR	Bernhard Rothfos GMBH	30/10/2017	Mua bán cà phê	Ngày 11/01/2018 và 12/01/2018	8.133.758,378	216
5	10-134/17/BR	Bernhard Rothfos GMBH	30/10/2017	Mua bán cà phê	Ngày 29/12/2017	8.205.546,391	216
6	P047.142	Volcafe LTD	26/10/2017	Mua bán cà phê	5/12/2017	8.932.054,214	216
7	P047.143	Volcafe LTD	26/10/2017	Mua bán cà phê	12/12/2017	9.005.844,384	216
8	P047.144	Volcafe LTD	26/10/2017	Mua bán cà phê	17/12/2017	9.004.512,693	216
9	P047.145	Volcafe LTD	26/10/2017	Mua bán cà phê	23/12/2017	9.015.257,664	216
10	P047.146	Volcafe LTD	26/10/2017	Mua bán cà phê	24/12/2017	9.000.052,387	216

Nguồn: CTCP Tổng công ty Tin Nghĩa

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh từ sau cổ phần hóa đến nay

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

◆ Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh công ty mẹ

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Từ 01/01/2016 đến 17/05/2016	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016	Năm 2017
1	Tổng giá trị tài sản	5.731.435.180.172	6.100.312.219.663	7.164.223.267.151
2	Doanh thu thuần	3.091.482.954.694	4.389.495.947.869	5.287.766.324.400
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	52.958.130.639	118.141.197.569	355.511.753.278

4	Lợi nhuận khác	-6.145.591.655	1.152.663.961	9.239.521.964
5	Lợi nhuận trước thuế	46.812.538.984	119.293.861.530	364.751.275.242
6	Lợi nhuận sau thuế	51.335.935.689	114.939.363.958	361.737.060.667
7	Tỷ lệ chi trả cổ tức		7%	10 – 12% (*)

Nguồn: BCTC kiểm toán Riêng kỳ 18/5/2016 – 31/12/2016, BCTC riêng Kiểm toán năm 2017

◆ **Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh Hợp nhất**

STT	Chỉ tiêu	Từ 01/01/2016 đến 17/05/2016	Từ 18/05/2016 đến 31/12/2016	Năm 2017
1	Tổng giá trị tài sản	8.391.984.521.929	8.924.524.137.164	9.962.010.817.962
2	Doanh thu thuần	4.165.722.901.651	6.577.033.186.149	9.246.651.882.750
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	63.873.591.034	172.826.462.597	449.021.111.558
4	Lợi nhuận khác	19.303.085.455	-7.678.166.851	33.273.493.265
5	Lợi nhuận trước thuế	83.176.676.489	165.148.295.746	482.294.604.823
6	Lợi nhuận sau thuế	88.526.080.518	135.963.720.200	429.853.854.990
7	Tỷ lệ chi trả cổ tức	-	7%	10 – 12% (*)

Nguồn: BCTC HN kiểm toán kỳ 18/5/2016 – 31/12/2016, BCTC HN kiểm toán năm 2017

(*) Là mức cổ tức theo kế hoạch đề ra đã được ĐHĐCĐ thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 21/4/2017. Ngày 22/01/2018, Công ty đã thực hiện thủ tục chốt DSCĐ để tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2017 – ngày bắt đầu thanh toán là 13/02/2018.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

Thuận lợi:

- Tổng Công ty có lợi thế về thương hiệu khi giữ vững thứ hạng trong Top 100 trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam; Là 1 trong những doanh nghiệp xuất khẩu cà phê hàng đầu của Việt Nam; Là 1 trong những doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp lớn nhất Việt Nam. Theo đó, các sản phẩm trong từng lĩnh vực hoạt động của Tổng Công ty đều nhận được sự tin tưởng của khách hàng, giúp xây dựng và duy trì quan hệ khách hàng và thúc đẩy hợp tác quốc tế.
- Hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần từ năm 2016 đã mang đến những tác động tích cực đến kết quả kinh doanh. Không chỉ làm tài chính Tổng Công ty tốt hơn mà còn góp phần gia tăng vị thế của Tổng Công ty với các Nhà đầu tư, các ngân hàng, tổ chức tài chính, cộng đồng doanh nghiệp, khách hàng trong và ngoài nước.
- Địa bàn kinh doanh của Tổng Công ty ở phía Nam Việt Nam, với một trong những thành phố trọng tâm là Đồng Nai và TP.Hồ Chí Minh. Đây là 02 thành phố phía Nam được chính quyền địa phương đẩy mạnh định hướng phát triển hạ tầng giao thông. Nổi bật là các dự án xây dựng Sân bay Long Thành, tuyến đường Metro từ Tp.Hồ Chí Minh đến Biên Hòa. Điều này đã tạo chú ý và hấp dẫn các Nhà đầu tư vào khu vực huyện Nhơn

Trạch và Long Thành, tác động tích cực đến hoạt động đầu tư Khu công nghiệp và những dự án bất động sản của Tổng Công ty.

- Được sự hỗ trợ về nhiều mặt của các cấp chính quyền tỉnh Đồng Nai.

Khó khăn:

- Các hoạt động kinh doanh nông sản của Tổng Công ty Tín Nghĩa như chế biến, kinh doanh xuất khẩu cà phê nhân, hạt điều đều là những lĩnh vực kinh doanh mà sản phẩm có giá cả biến động mạnh, ảnh hưởng đến kế hoạch thu mua, chế biến và xuất khẩu. Đặc biệt trong lĩnh vực thu mua cà phê xuất khẩu, tình hình cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong nước với các doanh nghiệp FDI ngày càng gay gắt.
- Đội ngũ nhân sự chất lượng cao còn thiếu, chưa đáp ứng kịp thời yêu cầu phát triển của Tổng Công ty.
- Một trong những hoạt động kinh doanh chính của Tổng Công ty là Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp và bất động sản khác. Tuy vậy, tại Việt Nam các thủ tục hành chính này phức tạp ảnh hưởng đến thủ tục đất đai và triển khai đầu tư các dự án. Ngoài ra, đây cũng là lĩnh vực hoạt động chịu nhiều sự chi phối của các văn bản pháp luật như Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản... . Các văn bản pháp luật này đều đang được sửa đổi cập nhật và bổ sung, những thay đổi này đều ảnh hưởng đến tính thanh khoản của thị trường bất động sản, từ đó tác động không nhỏ đến kết quả kinh doanh của Tổng Công ty.
- Tổng Công ty Tín Nghĩa có những ngành nghề kinh doanh mà thời gian triển khai dự án khá dài. Công tác triển khai bao gồm thực hiện thủ tục pháp lý về đất đai, môi trường, giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa... Các vướng mắc nảy sinh trong bất cứ giai đoạn nào đều ảnh hưởng lớn đến tiến độ triển khai toàn dự án, làm chậm tốc độ quay vòng vốn và tác động tiêu cực đến kết quả kinh doanh.

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

9.1. Vị thế của công ty trong ngành

Qua 28 năm hoạt động, từ một đơn vị được thành lập với vốn ban đầu 15 triệu đồng, nhân sự 10 người, Tổng công ty Tín Nghĩa đã tăng trưởng không ngừng và đạt được vị thế đáng kể :

- Top 100 trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam, top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam. Top 1.000 doanh nghiệp nộp thuế lớn nhất Việt Nam.
- Top 3 trong 10 doanh nghiệp xuất khẩu cà phê lớn nhất Việt Nam.
- Nhiều năm liên tục là DN xuất khẩu uy tín được Bộ Công thương đánh giá và công nhận.
- Là 1 trong những doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN lớn nhất của tỉnh Đồng Nai.

Các kế hoạch định hướng của công ty trong thời gian tới

- Đối với từng lĩnh vực kinh doanh cụ thể:

- + **Kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp:** Mục tiêu đến năm 2020, xây dựng các Khu Công nghiệp có kết cấu hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ hoàn chỉnh, môi trường xanh sạch, thân thiện; Thu hút thêm nhiều ngành công nghiệp hỗ trợ với công nghệ tiên tiến. Đến năm 2020, diện tích cho thuê đạt trên 90% diện tích đất được phép cho thuê trong các khu công nghiệp dự kiến sẽ đầu tư xong hạ tầng (KCN Nhơn Trạch 6D, KCN Ông Kèo, KCN An Phước, KCN Tân Phú, KCN Đất Đỏ).
- + **Kinh doanh nông sản, nguyên liệu thức ăn chăn nuôi và xuất nhập khẩu (2016-2020):** Tổng Công ty tiếp tục nỗ lực xây dựng thương hiệu, phát triển thương hiệu Tín Nghĩa trở thành thương hiệu mạnh. Thông qua duy trì thứ hạng trong Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam, giữ vững vị trí 1 trong 3 doanh nghiệp hàng đầu trong xuất khẩu cà phê Việt Nam. Định hướng hoàn thành các mục tiêu: khối lượng cà phê hạt xuất khẩu từ 120.000 tấn/năm trở lên, nhập khẩu hàng hóa nguyên liệu sản xuất từ 260.000 đến 350.000 tấn/năm, kim ngạch xuất khẩu bình quân đạt 250 triệu USD/năm...
- + **Kinh doanh bất động sản và xây dựng:** Phát triển kinh doanh địa ốc thành một trong lĩnh vực chính của Tín Nghĩa. Đến năm 2021, xây dựng Công ty kinh doanh địa ốc Tín Nghĩa thành công ty hàng đầu về kinh doanh địa ốc ở vùng Đông Nam Bộ. Tập trung vào hai lĩnh vực địa ốc và xây dựng. Về lĩnh vực địa ốc, tập trung phát triển thị trường Đồng Nai: Khu vực Cù Lao – Tân Vạn, Cù lao phổ, Nhơn Trạch, Tam Phước – Long Thành. Cùng với phát triển KCN, tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư phát triển nhà ở cao cấp, văn phòng cho thuê ở tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Tiếp tục duy trì và từng bước củng cố, phát triển lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng.
- + **Kinh doanh xăng dầu:** Tổng Công ty đặt kế hoạch hoàn thành và vào hoạt động Tổng kho xăng dầu Phú Hữu từ cuối năm 2018. Tăng trưởng lĩnh vực bình quân 15%/năm với sản lượng đạt 279 triệu lít/năm.
- + **Kinh doanh logistics:** Đầu tư hoàn chỉnh Cảng Tổng hợp Phú Hữu, kết nối với hoạt động của công ty con trong lĩnh vực logistics, kho bãi. Đầu tư hoàn chỉnh và liên kết đầu tư kinh doanh kho logistics, ngoại quan và nhà xưởng cho thuê.
- Đẩy nhanh công tác thực hiện các dự án, đặc biệt là các dự án trọng điểm luôn đúng tiến độ nhằm đảm bảo dòng tiền kinh doanh cho Tổng Công ty. Bên cạnh duy trì ổn định dòng tiền thu Tổng Công ty cũng tiếp tục minh bạch dòng tiền chi nhằm đảm bảo vốn cho kinh doanh và thực hiện các dự án.
- Hoạt động tổ chức và quản trị Tổng Công ty tiếp tục được Tổng Công ty định hướng hoạt động theo mô hình công ty holding với các ngành nghề chính. Chấn chỉnh và nghiêm túc thực hiện quy chế làm việc, quy trình xử lý công việc, các phòng/ban/công ty con/đơn vị trực thuộc. Công tác quản trị và đào tạo nhân sự được ưu tiên thực hiện nhằm mang đến những giá trị gia tăng cao hơn nữa cho hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

- + **Đối với ngành kinh doanh xuất khẩu cà phê:** Dự kiến từ năm 2016, với việc hoàn thành ký kết các Hiệp định thương mại tự do song phương và đa phương, gia nhập thị trường

AEC, CTTPP (tên gọi cũ: TPP) của Việt Nam, ngành kinh doanh xuất khẩu nông sản nói chung và xuất khẩu cà phê nói riêng sẽ có cơ hội phát triển mạnh, đặc biệt, với cam kết về lộ trình cắt giảm thuế quan và các hàng rào phi thuế quan, trong giai đoạn 2015 - 2020, nhiều mặt hàng nông sản của Việt Nam (trong đó có cà phê) sẽ thâm nhập sâu và mạnh mẽ hơn vào thị trường các nước khác. Về nhu cầu tiêu thụ, lượng tiêu dùng nội địa ở các nước sản xuất như Brazil, Indonesia, Ấn Độ đang gia tăng, chiếm gần 40% sản lượng sản xuất. Nhiều thị trường mới nổi ở Châu Á đang tiêu thụ cà phê hòa tan rất lớn (Trung Quốc, Hàn Quốc...). Theo thống kê của Tổng cục Hải quan Việt Nam, dự kiến thị trường tiêu thụ, nhập khẩu cà phê hàng đầu của Việt Nam trong thời gian tới sẽ tiếp tục là Hoa Kỳ, các nước Châu Âu (Đức, Tây Ban Nha, Ý, Anh, Pháp), Nhật Bản, Hàn Quốc và mở rộng ra các nước ASEAN.

- + **Đối với ngành kinh doanh nhập khẩu nguyên liệu thức ăn chăn nuôi, nguyên liệu sản xuất và hàng hóa khác:** Dự báo ngành chăn nuôi và nuôi trồng trong nước sẽ tiếp tục tăng trưởng, do vậy ngành sản xuất thức ăn chăn nuôi và thức ăn thủy sản cũng sẽ phát triển. Sau khi cắt giảm thuế quan và các hàng rào phi thuế quan, việc tự do lưu thông hàng hóa trong khu vực theo lộ trình cam kết trong các hiệp định thương mại, hoạt động kinh doanh nhập khẩu nguyên liệu thức ăn chăn nuôi và các hàng hóa khác sẽ thuận lợi.
- + **Đối với ngành kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp:** Trong giai đoạn 2016 - 2020, với việc tham gia ký kết hàng loạt các Hiệp định tự do thương mại song phương, đa phương và việc tham gia vào các thị trường, cộng đồng kinh tế ASEAN (AEC), CPTPP... sẽ tạo cơ hội thu hút một lượng lớn nguồn vốn FDI vào Việt Nam. Mặt khác, việc Chính phủ tiếp tục ban hành các chính sách, đề ra các giải pháp cải thiện môi trường đầu tư, cắt giảm bớt các thủ tục hành chính cũng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp nước ngoài mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục đầu tư thêm vào Việt Nam. Một số doanh nghiệp lớn, tập đoàn đa quốc gia đã đầu tư mạnh vào Việt Nam (Samsung, LG, Intel, ...) dự kiến sẽ kéo theo nhiều các doanh nghiệp phụ trợ, vệ tinh tham gia đầu tư.

Khuynh hướng đầu tư nêu trên sẽ có tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN. Theo đó, nhiều doanh nghiệp trong các ngành tận dụng được lợi thế từ các Hiệp định song phương, đa phương như dệt may, da giày, nông thủy sản..., các ngành công nghiệp phụ trợ nhỏ và vừa sẽ đầu tư, mở rộng hoạt động SXKD, xây dựng cơ sở mạnh mẽ tại các KCN Việt Nam, đặc biệt tại các KCN thuộc các vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Đối với công tác thu hút đầu tư tại tỉnh Đồng Nai, theo khảo sát của NCIEC (Ủy ban quốc gia về hợp tác kinh tế quốc tế) về mức độ hội nhập kinh tế quốc tế của các địa phương và tác động của hội nhập đến tăng trưởng kinh tế, Đồng Nai đứng thứ 4 cả nước về thu hút đầu tư và được đánh giá còn nhiều tiềm năng trong tương lai. Với việc chính quyền Tỉnh chủ trương mở rộng quan hệ hợp tác kinh tế nhiều mặt với chính quyền địa phương các nước, tăng cường giao lưu, xúc tiến đầu tư và ban hành nhiều chính sách, chủ trương hỗ trợ cho việc thu hút đầu tư vào tỉnh, Đồng Nai tiếp tục là thị trường đầu tư tiềm năng cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

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

Theo nhận định của Quỹ tiền tệ Quốc tế (IMF) nhiều quốc gia trong thời gian tới sẽ phải đối mặt với tình trạng giảm phát. Bên cạnh đó là tình hình chính trị thế giới tiếp tục diễn biến bất thường. Theo đó sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả kinh doanh, giá cả hàng hóa và sản lượng xuất khẩu kế hoạch của Công ty.

Chính phủ Việt Nam thực hiện mạnh mẽ định hướng tái cơ cấu toàn diện nền kinh tế 2016 – 2020 trong đó khuyến khích kinh tế tư nhân, thực hiện chặt chẽ các chính sách tài chính, tiền tệ. Theo đó môi trường cho các lĩnh vực kinh doanh của Công ty cũng được thay đổi thuận lợi và minh bạch hơn.

Việc ký kết các Hiệp định tự do thương mại song phương, đa phương và việc tham gia vào các thị trường, cộng đồng kinh tế ASEAN (AEC), CPTPP, cùng với việc ban hành các chính sách và giải pháp cải thiện môi trường đầu tư của Việt Nam đã giúp mở rộng hoạt động hợp tác kinh doanh trong và ngoài nước, thúc đẩy xuất nhập khẩu phát triển. Với định hướng chung của nền kinh tế Việt Nam, kế hoạch của Tổng Công ty đã đề ra là phù hợp.

10. Chính sách đối với người lao động

Công ty luôn coi con người là tài sản quý giá nhất, vì ngay từ ngày mới thành lập, Công ty luôn chú trọng xây dựng chính sách thoả đáng cho người lao động. Bên cạnh chế độ đãi ngộ với thu nhập hấp dẫn, Công ty luôn tạo môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh lành mạnh để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo và năng lực làm việc.

10.1. Số lượng và cơ cấu người lao động trong công ty

Tổng số lao động trong toàn Tổng Công ty tính đến 31/12/2017 là 1.037 người với cơ cấu như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Theo trình độ lao động	1.037	100%
– Đại học và trên đại học	378	36,45%
– Cao đẳng	46	4,44%
– Trung cấp và sơ cấp	70	6,75%
– Lao động phổ thông	543	52,36%
Theo loại hợp đồng lao động	1.037	100%
– Hợp đồng không thời hạn	660	63,6%
– Hợp đồng xác định từ 1 – 3 năm	367	35,4%
– Hợp đồng thời vụ, thử việc (dưới 1 năm)	10	1,0%
Theo giới tính	1.037	100%
– Nam	677	65,3%

- Nữ	360	34,7%
Tổng cộng	1.037	100%

Nguồn: CTCP Tổng công ty Tín Nghĩa

10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, chế độ phúc lợi

Chính sách đào tạo: Công tác bồi dưỡng nguồn nhân lực có chất lượng luôn được Tổng Công ty quan tâm, chú trọng. Thường xuyên tổ chức các lớp đào tạo kiến thức chuyên môn và chuyên sâu cho CBCNV với chi phí đào tạo bình quân 4 tỷ đồng/năm. Gắn kết công tác đào tạo, bồi dưỡng với công tác quy hoạch, sử dụng có hiệu quả nguồn lực, đáp ứng yêu cầu phát triển của công ty.

Chính sách lương thưởng, trợ cấp: Các chính sách đãi ngộ, lương, thưởng và phúc lợi cũng được Tổng Công ty đặc biệt quan tâm. Tổng Công ty thực hiện xây dựng hệ thống thang bảng lương dựa trên phân tích và đánh giá công việc, dựa trên đánh giá thành tích cá nhân và tập thể gắn với hiệu quả lợi nhuận của từng đơn vị. Chính sách đãi ngộ được thông báo công khai, rộng rãi đến người lao động, tạo môi trường làm việc năng động, phát huy tinh thần làm chủ, sáng tạo, chuyên nghiệp của CBCNV. Thực hiện kịp thời chế độ khen thưởng đối với các sáng kiến của CBCNV. Thu nhập, đời sống vật chất và tinh thần của người lao động từng bước được nâng cao qua các năm.

10.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Nhằm mục đích ghi nhận những đóng góp của cán bộ quản lý đối với Tổng công ty, tạo động lực để các cán bộ quản lý hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ, khuyến khích và nâng cao vai trò trách nhiệm và quyền lợi của cán bộ quản lý cùng phấn đấu và chia sẻ những thành công của Tổng công ty và đặc biệt là thu hút và xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý tâm huyết, có chuyên môn giàu năng lực và nhiều kinh nghiệm. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đã thông qua nội dung Phát hành cổ phiếu cho cán bộ quản lý Tổng công ty (ESOP). Theo đó, Cán bộ quản lý của Tổng công ty đáp ứng các tiêu chuẩn sau đây sẽ là đối tượng được mua theo chương trình ESOP:

Tiêu chuẩn chung:

- Cán bộ quản lý của Tổng Công ty (bao gồm: cán bộ quản lý thuộc HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban TGD, Giám đốc, phó giám đốc các Phòng, ban, đơn vị thuộc Tổng Công ty và các chuyên gia cấp cao) gắn bó lâu dài với Tổng Công ty.
- Có những đóng góp thiết thực vào kết quả và hiệu quả hoạt động của Tổng Công ty: hoàn thành tốt các chỉ tiêu KPI & mục tiêu công tác cá nhân, có tiềm năng đối với sự phát triển của Tổng Công ty.
- Đang làm việc và hưởng lương tại Tổng Công ty tính đến ngày 01/11/2017 và đã ký kết hợp đồng lao động.
- Không thuộc trường hợp tạm hoãn thực hiện hợp đồng lao động trong thời gian làm việc tại Tổng Công ty.

Nội dung cụ thể được quy định trong Quy chế ESOP ban hành kèm theo Nghị quyết HĐQT số 69/NQ-HĐQT ngày 21/11/2017 trình UBCK NN chấp thuận và được trình bày chi tiết ở **mục V. Cổ phiếu chào bán** bên dưới.

11. Chính sách cổ tức

Cổ tức trả cho cổ phần phổ thông được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của Tổng công ty. Tổng công ty chỉ trả cổ tức của cổ phần phổ thông khi có đủ các điều kiện sau đây:

- ✓ Tổng công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
- ✓ Đã trích lập các quỹ Tổng công ty và bù đắp lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Tổng công ty;
- ✓ Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Tổng công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản đến hạn.

Trong năm 2016, dù mới hoàn thành cổ phần hóa và chính thức trở thành công ty cổ phần ngày 18/5/2016, tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 tổ chức ngày 21/4/2017, mức cổ tức năm 2016 được thống nhất thông qua là 7%.

Việc chi trả cổ tức năm 2016 đã được thực hiện. Cụ thể:

- + Số tiền để chi trả cổ tức: 109.060.000.000 đồng.
- + Đối tượng nhận cổ tức: Tất cả cổ đông của Tổng Công ty Tín Nghĩa tại danh sách cổ đông chốt ngày 07/04/2017 theo Thông báo số 29/TB-TCT ngày 27/03/2017 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- + Tỷ lệ thanh toán: 7%/cổ phần (01 cổ phần được nhận 700 đồng).
- + Hình thức thanh toán: chuyển khoản.
- + Ngày thanh toán: Từ thứ năm, ngày 27/4/2017.

Cổ tức năm 2017 được thực hiện theo kế hoạch đề ra đã được ĐHĐCĐ thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 21/4/2017, kế hoạch cổ tức từ 10% - 12% cho năm 2017. Hiện Công ty đã tiến hành tạm ứng cổ tức năm 2017 cụ thể như sau:

- + Số tiền để chi trả cổ tức: 155.800.000.000 đồng.
- + Đối tượng nhận cổ tức: Tất cả cổ đông của Tổng Công ty Tín Nghĩa tại danh sách cổ đông chốt ngày 02/02/2018.
- + Tỷ lệ thanh toán: 10% /cổ phần (01 cổ phần được nhận 1000 đồng).
- + Hình thức thanh toán: theo quy định của VSD
- + Ngày thanh toán: bắt đầu từ ngày 13/02/2018.

12. Tình hình tài chính

12.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích, quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động công ty.

12.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	:	06 - 12 năm
Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	:	03 - 08 năm
Tài sản cố định khác	:	03 - 08 năm
Vườn cây lâu năm	:	06 - 15 năm
Quyền sử dụng mặt nước	:	Không trích khấu hao
Quyền sử dụng đất	:	Theo thời hạn quyền sử dụng đất
Phần mềm quản lý	:	03 - 08 năm

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc		10 - 20 năm
Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	
Thiết bị truyền dẫn		05 - 08 năm

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017

12.3. Mức lương bình quân

Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về bảo hiểm, các khoản lương, thưởng, phụ cấp. Lương nhân viên bình quân của người lao động trong Công ty như sau:

Năm	Mức lương bình quân/người/tháng
2015	11.795.100 đồng
2016	11.531.500 đồng
2017	14.162.000 đồng

Nguồn: CTCP Tổng công ty Tín Nghĩa

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

12.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ vay, cũng như nợ của khách hàng.

12.5. Các khoản phải nộp theo luật định:

Công ty luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, ... theo các quy định của Nhà nước.

12.6. Trích lập các quỹ theo luật định:

Việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Số dư các quỹ tại thời điểm 01/01/2017 và 31/12/2017 như sau.

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	01/01/2017	31/12/2017
1	Quỹ đầu tư phát triển	17.682.143.168	26.347.252.626
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	15.266.748.388	14.986.663.763
Tổng cộng		32.948.891.556	46.695.769.648

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017

12.7. Tổng dư nợ vay

Tình hình nợ vay của Công ty tại thời điểm 01/01/2017 và 31/12/2017 như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nợ vay	01/01/2017	31/12/2017
1	Vay ngắn hạn	2.142.822.991.747	2.156.568.834.736

STT	Nợ vay	01/01/2017	31/12/2017
	- Vay ngắn hạn	1.829.776.991.743	1.911.345.830.458
	- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	313.046.000.004	245.223.004.278
2	Vay dài hạn	1.167.009.359.629	903.205.640.820
	- Vay dài hạn	467.009.359.629	903.205.640.820
	- Trái phiếu thường	700.000.000.000	0
	Tổng cộng	3.309.832.351.376	3.059.774.475.556

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017

- Chi tiết khoản vay ngắn hạn tính đến 31/12/2017:

STT	Khoản vay	Giá trị tính đến 31/12/2017 (VND)
Các khoản vay ngắn hạn		
1	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Đồng Nai (1)	198.307.244.736
2	Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn (2)	509.480.051.981
3	Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Ba Đình (3)	70.767.496.700
4	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai (4)	80.910.463.040
5	Ngân hàng TMCP Ngoại thương tỉnh Đồng Nai (5)	62.109.140.071
6	Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh (6)	51.452.027.846
7	Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu Tín Nghĩa	4.000.000.000
8	Công ty CP May Tiến Phát (7)	1.000.000.000
9	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (8)	356.474.327.710
10	Văn phòng Tinh uỷ Đồng Nai (9)	400.000.000.000
11	Ngân hàng China Construction (10)	59.417.534.757
12	Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai (11)	13.100.948.000

13	Vay cá nhân	104.326.595.617
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>		
1	Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam (13)	1.580.000.000
2	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn (14)	14.424.000.000
3	Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai (15)	5.656.500.000
4	Trái phiếu thường - Ngân hàng TMCP Dầu khí Toàn Cầu (22)	188.000.000.000
5	Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai (19)	28.204.000.000
6	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai (20)	5.294.118.318
7	Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa (21)	2.064.385.960
Tổng		2.156.568.834.736

Nguồn: BCTC Hợp Nhất Kiểm toán năm 2017

- Chi tiết khoản vay dài hạn tính đến 31/12/2017:

STT	Khoản vay	Giá trị tính đến 31/12/2017 (VNĐ)
1	Quỹ bảo vệ Môi trường Việt Nam	19.810.000.000
2	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn	26.142.194.177
3	Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Nai	10.142.909.091
4	Ngân hàng TMCP Á Châu	227.554.500.046
5	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	257.520.886.201
6	Công ty TNHH YKK Việt Nam	9.673.059.036
7	Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex - Chi nhánh Đồng Nai	245.960.000.000
8	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Nai	100.588.408.063

9	Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Biên Hòa	5.813.684.206
Tổng		903.205.640.820

Nguồn: BCTC Hợp Nhất Kiểm toán năm 2017

12.8. Tình hình công nợ hiện nay:

➤ Các khoản phải thu của Công ty

Tình hình nợ phải thu tại ngày 01/01/2017 và tại ngày 31/12/2017 như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	01/01/2017	31/12/2017
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	672.883.119.489	641.466.652.651
1	Phải thu khách hàng	482.308.065.618	455.496.303.113
2	Trả trước cho người bán	151.729.814.234	120.698.938.527
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn khác	13.563.281.145	13.680.000.000
4	Các khoản phải thu khác	42.362.853.175	74.872.028.874
5	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	-17.413.124.051	-23.596.934.243
6	Tài sản thiếu chờ xử lý	332.229.368	316.316.380
II	Các khoản phải thu dài hạn	4.258.625.566	3.782.174.825
1	Phải thu về cho vay dài hạn	1.900.000.000	1.534.665.925
2	Phải thu dài hạn khác	2.502.032.316	2.390.915.650
3	Dự phòng các khoản phải thu dài hạn khó đòi	-143.406.750	-143.406.750
Tổng cộng		677.141.745.055	645.248.827.476

Nguồn: BCTC Hợp Nhất Kiểm toán năm 2017

➤ Các khoản phải trả của Công ty

Tình hình nợ phải trả của Công ty tại ngày 01/01/2017 và tại ngày 31/12/2017 như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	01/01/2017	31/12/2017
I	Nợ ngắn hạn	2.696.258.708.025	3.242.080.556.373
1	Phải trả người bán ngắn hạn	177.652.485.314	277.618.846.594
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	114.080.719.639	551.136.065.712
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	52.549.385.184	65.259.503.376
4	Phải trả người lao động	29.131.158.026	40.698.829.383
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	57.633.559.983	43.004.670.348

6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.857.648.858	2.140.913.329
7	Phải trả ngắn hạn khác	105.264.010.886	90.666.229.132
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.142.822.991.747	2.156.568.834.736
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	15.266.748.388	14.986.663.763
II	Nợ dài hạn	3.637.596.503.357	3.746.940.851.502
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	91.786.684.036	141.962.746.192
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.997.388.124.810	2.382.120.787.352
3	Phải trả dài hạn khác	230.335.345.821	156.794.521.141
4	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.167.009.359.629	903.205.640.820
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	146.299.989.061	154.780.155.997
6	Dự phòng phải trả dài hạn	4.777.000.000	8.077.000.000
Tổng cộng		6.333.855.211.382	6.989.021.407.875

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017

- Chi tiết khoản mục Doanh thu chưa thực hiện tính đến 31/12/2017

STT	Chi tiết khoản mục doanh thu chưa thực hiện	Giá trị tính đến 31/12/2017 (VND)
I	Ngắn hạn	
1	Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê hạ tầng KCN	1.380.000.000
2	Tiền cho thuê kho	653.200.000
3	Doanh thu chưa thực hiện khác	107.713.329
Tổng		2,140,913,329
II	Dài hạn	
1	Doanh thu nhận trước từ hoạt động hạ tầng KCN	2.381.580.787.352
2	Tiền cho thuê Kios, khác	540.000.000
Tổng		2.382.120.787.352

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017

13. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016 (*)	Năm 2017
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
1.1	Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,93	0,82
1.2	Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,60	0,50
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
2.1	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,70	0,72

STT	Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2016 (*)	Năm 2017
2.2	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	2,31	2,35
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
3.1	Vòng quay hàng tồn kho	Lần	11,41	9,10
3.2	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	1,21	0,98
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
4.1	Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,09%	4,65%
4.2	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8,35%	15,45%
4.3	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,52%	4,55%
4.4	Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	2,20%	4,86%
5	Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
5.1	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	713 (**)	2.500

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2016 đã kiểm toán và BCTC hợp nhất quý IV năm 2017

() Số liệu Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được tính tổng hợp từ giai đoạn 01/01/2016 – 17/05/2016 và 18/05/2016 – 31/12/2017*

*(**) Thu nhập trên cổ phần được lấy tại giai đoạn 18/05/2016 – 31/12/2017*

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán của một doanh nghiệp là chỉ tiêu để công ty có thể theo dõi tình trạng tài chính trong ngắn hạn, đảm bảo không rơi vào tình trạng kiệt quệ tài chính. Hệ số thanh toán ngắn hạn của TID đạt 0,82, trong khi đó chỉ số thanh toán nhanh đạt 0,50 trong năm 2017, bởi hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong tài sản ngắn hạn lên tới 39,2%. Nhìn chung khả năng thanh toán ngắn hạn của TID xấp xỉ 1 trong khi đó các khoản vay và nợ thuê tài chính chiếm tỷ trọng khá lớn trong nợ ngắn hạn. Vì vậy, Công ty luôn chú trọng công tác quản lý các khoản nợ, ổn định dòng tiền để hạn chế rủi ro.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Tỷ lệ nợ chiếm tỷ trọng khá cao trong cơ cấu vốn của TID mà chủ yếu là nợ dài hạn chiếm lần lượt 57,43% (31/12/2016) và 53,61% (31/12/2017) trong tổng nợ. Trong năm 2017, tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu của TID tăng từ 2,31 lên 2,35, nguyên nhân chủ yếu là do công ty tăng cường sử dụng nợ vay tài trợ cho các dự án. Hệ số này dưới 3 vẫn được xem là an toàn đối với các doanh nghiệp hoạt động lâu năm và có uy tín trong kinh doanh như TID. Bên cạnh đó, TID luôn chú trọng đến công tác kiểm soát quản lý nợ, đảm bảo thanh toán tốt các khoản nợ đến hạn.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Chỉ số vòng quay hàng tồn kho hiện nay của TID là 9,10 lần, chỉ số này cho thấy hiệu quả bán hàng của doanh nghiệp và tình trạng bán hàng tốt, không bị ứ đọng hàng của TID. Chỉ số hiệu quả sử dụng tài sản năm 2016 là 1,21 đến năm 2017 chỉ còn 0,98, thể hiện 1 đồng tài sản của TID có khả năng tạo ra 0,98 đồng doanh thu.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Lợi nhuận sau thuế năm 2017 là 136 tỷ đồng, các tỷ số ROE, ROA của Công ty lần lượt là 15,45%, 4,55%. Tỷ suất sinh lợi trên vốn cổ phần của TID cao gấp hơn 3 lần số với tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản, nguyên nhân là do công ty sử dụng hiệu quả đòn bẩy tài chính để nâng cao biên lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu.

14. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng
14.1. Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT	1959	270014541
2	Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch HĐQT	1965	271837465
3	Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch HĐQT	1976	025226502
4	Lê Văn Danh	Thành viên HĐQT	1960	362160827
5	Nguyễn Hải Tâm	Thành viên HĐQT	1978	023316326

❖ Ông Quách Văn Đức – Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên	: QUÁCH VĂN ĐỨC
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 15/01/1959
CMND số, ngày cấp, nơi cấp	: 270014541, cấp ngày 6/6/2016 tại CA Đồng Nai
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: 83/3, Khu phố 3, Phường Tân Hòa, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	: <ul style="list-style-type: none"> - Từ 1990 đến 2004: Phó Trưởng Ban Tài Chính Quản Trị Tỉnh Ủy Đồng Nai, Giám đốc Công ty Tín Nghĩa. - Từ 10/2004 đến 05/2016: Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
Chức vụ công tác hiện nay tại TID	: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: <ul style="list-style-type: none"> - Chủ tịch HĐQT CTCP phát triển KCN Tín Nghĩa. - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Nhơn Trạch - Chủ tịch HĐQT CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa
Số cổ phần đang nắm giữ tại TID	: 77.900.000 cổ phần, chiếm 52,903% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu	: 77.900.000 cổ phần, chiếm 50% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	: 4.522.294 cổ phần, chiếm 2,903% vốn điều lệ

- *Người có liên quan* : Em ruột: Quách Tiến Thịnh nắm giữ 550.980 *cổ phần, chiếm 0,35% vốn điều lệ*
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các lợi ích có liên quan tới Công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

❖ Ông Lê Hữu Tịnh – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên** : **LÊ HỮU TỊNH**
- Gới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 18/02/1965
- CMND số, ngày cấp, nơi cấp : 023418424, cấp ngày 18/8/2014, tại TPHCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 45/29/3 Nguyễn Văn Đậu, Phường 6, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Trình độ chuyên môn : Tiến sĩ Kinh tế (chuyên ngành Tài chính Kế toán)
- Quá trình công tác :
 - Từ 1987 đến 1991: Cục Thống kê Đồng Nai
 - Từ 1991 đến 2007: Kế toán trưởng Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 - Từ 2007 đến 05/2016: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - Từ 05/2016 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại TID : Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác :
 - Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển KCN Tín Nghĩa
 - Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Thống Nhất
 - Thành viên HĐQT CTCP Tín Nghĩa – Phương Đông
 - Thành viên HĐQT CTCP Tín Nghĩa – Á Châu
 - Thành viên HĐQT CTCP QL dự án Tín Nghĩa
 - Thành viên HĐQT CTCP Scafe
- Số cổ phần đang nắm giữ tại TID : 100.000 cổ phần, chiếm 0,064% vốn điều lệ
- *Đại diện sở hữu:* : *0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- *Cá nhân sở hữu:* : *100.000 cổ phần, chiếm 0,064 % vốn điều lệ*
- *Người có liên quan:* : *0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ*
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các lợi ích có liên quan tới Công ty : Không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

❖ Ông Huỳnh Phú Kiệt - Thành viên HĐQT Quản trị Công ty kiêm Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên : **HUỲNH PHÚ KIẾT**

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 12/06/1972

CMND số, ngày cấp, nơi cấp : 270912595, cấp ngày 11/12/2013, tại Công an tỉnh Đồng Nai

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 154/22, Hưng Đạo Vương, Khu phố 1, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác :

- 1994 - 2000: Quản lý xưởng thiết kế số 2, thuộc Hội Kiến trúc sư TP. Hồ Chí Minh
- 2000 - 2002: Quản lý xưởng thiết kế số 2, thuộc Hội Kiến trúc sư Tp. Hồ Chí Minh;
- Phó Chủ tịch HĐQT Trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa)
- 2002 - 2004: Phó Chủ tịch HĐQT Trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa);
- Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát
- 2005 - 4/2007: Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát;
- Chủ tịch HĐQT Trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa),
- Chủ tịch HĐQT Trường Trịnh Hoài Đức (Biên Hòa);
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát;
- Chủ tịch HĐQT Công ty tư vấn Xây dựng Đồng Nai.
- 5/2007 - 4/2010: Chủ tịch HĐQT Trường Lê Quý Đôn (Biên Hòa),
- Chủ tịch HĐQT Trường Trịnh Hoài Đức (Biên Hòa);

- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát;
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát;
- Chủ tịch HĐQT Công ty tư vấn Xây dựng Đồng Nai;
- Thành viên HĐQT Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín.
- 5/2010-12/2010: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát;
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát;
- Chủ tịch HĐQT CTCP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai;
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Toàn Thịnh Phát (Phú Quốc);
- Thành viên HĐQT Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
- 01/2011-12/2011: Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát;
- Chủ tịch HĐQT CTCP Tư vấn Xây dựng Đồng Nai;
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Toàn Hải Vân (từ tháng 08/2011)
- 01/2012-11/2013: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát;
- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Giáo dục Toàn Thịnh Phát;
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Toàn Hải Vân;
- Thành viên HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (từ 29/3/2012-09/04/2013);
- Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (từ 10/04/2013);
- Tổng Giám đốc CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (04/2012-04/2013)
- 12/2013 - 06/2014: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng

	<ul style="list-style-type: none"> Toàn Thịnh Phát; - Chủ tịch HĐQT CTCP Giáo dục Toàn Thịnh Phát; - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Toàn Hải Vân; Phó - Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín - 7/2014-8/2015: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát; - Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín; - Chủ tịch CTCP Giáo dục Toàn Thịnh Phát; - Chủ tịch Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát (từ 12/2014) - 9/2015-4/2016: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát; - Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín; - Phó Chủ tịch HĐĐH kiêm PCTTT UBBĐS Tập đoàn Thành Thành Công. - 6/2016 - 4/2017: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Tín Nghĩa. - 5/2017 đến nay: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
Các chức vụ công tác hiện nay tại TID	: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: <ul style="list-style-type: none"> - Phó Chủ tịch HĐĐH kiêm PCTTT UBBĐS Tập đoàn Thành Thành Công. - Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư - Kiến trúc - Xây dựng Toàn Thịnh Phát - Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
Số cổ phần đang nắm giữ tại TID	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Người có liên quan	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 Các lợi ích có liên quan tới Công ty : Không
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

❖ Ông Lê Văn Danh - Thành viên HĐQT Quản trị Công ty kiêm Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên : **LÊ VĂN DANH**

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 1960

CMND số, ngày cấp, nơi cấp : 362160827, cấp ngày 1/9/2003 tại CA Cần Thơ

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 312C/10 Nguyễn Văn Linh, P.An Khánh, Q.Ninh Kiều, Tp.Cần Thơ

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế - Chuyên ngành QTKD

Quá trình công tác :
 - 1981 – 1990: Giáo viên Trường TH Lương Thực 3 Vĩnh Long
 - 1991 – 2000: Phó Phòng Kinh doanh – Công ty Lương thực Cần Thơ
 - 2001 – 2003: Trưởng Phòng Kinh doanh – Công ty Tín Nghĩa
 - 2003 – 2012: Giám đốc Trung tâm TMDV Tín Nghĩa, từ năm 2009 là CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa
 - 2013: Giám đốc Công ty TNHH MTV Nông sản Tín Nghĩa
 - 2014 – 2015: Kiểm soát viên chuyên trách – Tổng Công ty Tín Nghĩa
 - 1/2016 – 5/2016: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
 - 6/2016 đến nay: Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Các chức vụ công tác hiện nay tại TID : Thành viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác :
 - Thành viên HĐQT: Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa, Công ty CP Thống Nhất, Công ty CP chế biến XNK NSTP Đồng Nai, Công ty CP Tín Nghĩa – Phương Đông, Công ty CP Tổng hợp Tân Mai
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP BĐS Thống Nhất.

Số cổ phần đang nắm giữ tại TID	:	172.000 cổ phần, chiếm 0,11% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu	:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	:	172.000 cổ phần, chiếm 0,11 % vốn điều lệ
- Người có liên quan	:	0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các lợi ích có liên quan tới Công ty	:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không

❖ Bà Nguyễn Hải Tâm - Thành viên HĐQT Quản trị Công ty

Họ và tên	:	Nguyễn Hải Tâm
Giới tính	:	Nữ
Ngày tháng năm sinh	:	21/6/1978
CMND số, ngày cấp, nơi cấp	:	023316326, cấp ngày 21/6/2014, tại TPHCM
Quốc tịch	:	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	:	Số 1, Đường Nội Khu (Khu Mỹ Thái 3-S18-1), Khu phố 6, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	:	<ul style="list-style-type: none"> - Từ 2000 đến 2003: Giám đốc Công ty kiểm toán và dịch vụ Tin học AISC - Từ 2003 đến 2006: Quản lý Công ty Tư vấn Kiểm toán S&S - Từ 2006 đến 2007: Quản lý Công ty Tư vấn Kiểm toán MAZARS (Pháp) - Từ 2007 đến 2013: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Từ 2013 đến nay: Phó Tổng Giám đốc thường trực CTCP Đầu tư Thành Thành Công
Các chức vụ công tác hiện nay tại TID	:	Thành viên Hội đồng Quản trị
Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	:	- Phó Tổng Giám đốc Thường trực – CTCP Đầu tư Thành Thành Công
Số cổ phần đang nắm giữ tại TID	:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu	:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- *Người có liên quan* : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các lợi ích có liên quan tới Công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

14.2. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1	Lê Minh Chương	Trưởng Ban Kiểm Soát	1969	271452936
2	Trần Phạm Việt Hoàng	Kiểm soát viên	1986	271837465
3	Nguyễn Văn Triển	Kiểm soát viên	1976	025226502

❖ Ông Lê Minh Chương - Trưởng Ban Kiểm Soát

- Họ và tên** : Lê Minh Chương
- Giới tính** : Nam
- Ngày tháng năm sinh** : 12/03/1969
- CMND số, ngày cấp, nơi cấp:** : 271452936
- Quốc tịch:** : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú** : 1219/47/17 tổ 14, KP6, P.Tân Tiến, Biên Hòa, Đồng Nai.
- Trình độ chuyên môn** : Cử nhân Kinh tế, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác** : - Từ 9/1986 đến 12/2000: Học viện Trường sĩ quan kỹ thuật vũ khí đạn, Giáo viên, Đại đội trưởng tại Trường Hạ sỹ quan kỹ thuật Vũ Khí Đạn
- Từ 12/2000 đến 9/2003: Nhân viên phòng Kế hoạch, Công ty SXVL giao thông 7, Khu Quản lý đường bộ 7 – Bình Dương
- Từ 9/2003 đến 9/2004: nhân viên phòng KTTK Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Từ 9/2004 đến 12/2004 : Phó Ban QLDA Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Từ 1/2005 đến 02/2008 : Phó phòng KTTK Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Từ 3/2008 đến 8/2009 : Phó phòng Tài chính Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Từ 8/2009 đến 3/2010 : Quyền Kế toán trưởng Tổng Công ty Tín Nghĩa

- Từ 3/2010 – 5/2016 : Giám đốc kiểm toán nội bộ Tổng Công ty Tín Nghĩa
- 6/2016 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Tổng Công ty Tín Nghĩa

Các chức vụ công tác hiện nay : Trưởng Ban Kiểm soát tại TID

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : Không

Số cổ phần đang nắm giữ tại TID : 10.300 cổ phần, chiếm 0,0066% vốn điều lệ

- Đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu : 10.300 cổ phần, chiếm 0,0066% vốn điều lệ
- Người có liên quan : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các lợi ích có liên quan tới Công ty : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

❖ Ông Trần Phạm Việt Hoàng - Kiểm soát viên

Họ và tên: : **Trần Phạm Việt Hoàng**

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 12/10/1986

CMND số, ngày cấp, nơi cấp : 271837465

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 59A/3, KP2, Phường Tân Mai, TP.Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính Đầu tư

Quá trình công tác :

- 2009 – 2014: Chuyên viên Phòng Tài chính Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- 2014 – 05/2014: Phó Giám đốc Đầu tư Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- 05/2014 đến nay: Phó Giám đốc Đầu tư kiêm Kiểm soát viên Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Các chức vụ công tác hiện nay : Phó Giám đốc Đầu tư kiêm Kiểm soát viên Tổng Công ty tại TID

Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Không
Số cổ phần đang nắm giữ tại TID	: 2.600 cổ phần, chiếm 0,0017% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu:	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu:	: 2.600 cổ phần, chiếm 0,0017% vốn điều lệ
- Người có liên quan:	: Bó đê: Trần Việt Hà - 3.700 cổ phần, chiếm 0,0024% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không
Các lợi ích có liên quan tới Công ty:	: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	: Không

❖ Ông Nguyễn Văn Triển - Kiểm soát viên

Họ và tên	: Nguyễn Văn Triển
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 06/08/1976
CMND số, ngày cấp, nơi cấp	: 025226502
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: 302/71/11 Phan Huy Ích, Phường 12, Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn	: Thạc sỹ Kế toán Úc
Quá trình công tác	: <ul style="list-style-type: none"> - 2000-2004: Trưởng phòng XNK Công ty TNHH Phú Cường (Newtedco Co.Ltd) - Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ (Bộ ngoại giao Hoa Kỳ và Đại học George Washington D.C) - 2004-2007: Kế toán trưởng Công ty TNHH SX-TM Phú Phú - 2007-2009: Kế toán quản trị cấp cao Công ty TNHH Spartronics Việt Nam (trực thuộc 100% Tập đoàn Spartron.USA) - Tu nghiệp tại Mỹ (kế toán giá thành sản xuất và kế toán thanh toán toàn cầu) - 2009 - 2014: Kế toán trưởng CTCP ĐT BĐS Sài Gòn

- Thương Tín Tân Thắng (Liên doanh Sacomreal và Gamuda Land - Malaysia)
- Tốt nghiệp thạc sỹ kế toán Úc, Swinburne University of Technology, Melbourne, Victoria, Australia
 - 2015 đến 2016: Phó phòng QTTC CTCP ĐT Thành Thành Công
 - 1.1.2017 đến nay: Giám Đốc Khối Tài Chính Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal)
 - Hội viên kiểm toán viên công chứng Úc
- Các chức vụ công tác hiện nay : Kiểm soát viên tại TID
- Các chức vụ đang nắm giữ tại : - Giám Đốc Khối Tài Chính Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín (Sacomreal)
- tổ chức khác : - Kế toán trưởng CTCP Thành Thành Nam
- Kế toán trưởng CTCP ĐT PT Tân Sơn Nhất
- Kế toán trưởng CTCP BĐS Thành Thành Công Tân Thắng
- Số cổ phần đang nắm giữ tại : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ TID
- Đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Người có liên quan : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các lợi ích có liên quan tới : Không Công ty
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công : Không ty:

14.3. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

STT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1	Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1959	270014541
2	Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	1965	271837465
3	Huỳnh Phú Kiệt	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	1972	025226502

4	Nguyễn Văn Hồng	Phó Tổng giám đốc	1964	271059592
5	Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng giám đốc	1969	024799020
6	Lê Văn Danh	TV HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	1960	362160827
7	Đặng Thị Thanh Hà	Phó Tổng giám đốc	1973	271142668
8	Nguyễn Thị Thùy Vân	Kế toán trưởng	1978	271328716

❖ **Ông Quách Văn Đức - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Xem lại phần sơ yếu lý lịch của Hội đồng quản trị

❖ **Ông Lê Hữu Tịnh - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc**

Xem lại phần sơ yếu lý lịch của Hội đồng quản trị

❖ **Ông Huỳnh Phú Kiệt - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc**

Xem lại phần sơ yếu lý lịch của Hội đồng quản trị

❖ **Lê Văn Danh – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

Xem lại phần sơ yếu lý lịch của Hội đồng quản trị

❖ **Ông Nguyễn Văn Hồng - Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên : **NGUYỄN VĂN HỒNG**

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 05/06/1964

CMND số, ngày cấp, nơi cấp : 271059592, cấp ngày 4/10/2007 tại CA.Đồng Nai

Quốc tịch : Việt Nam

Địa chỉ thường trú : 148/13, đường Phan Trung, khu phố 7, P.Tân Tiến, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư điện tử

Quá trình công tác :

- Từ 1981 - 1990: Giáo viên Trường TH Lương Thục 3 Vĩnh Long.
- Từ 1987 - 1993: Nhân viên Công ty Donavik.
- Từ 1993 - 1997: Nhân viên Công ty Tín Nghĩa.
- Từ 1997 - 2001: Từ Phụ trách Phòng Kinh doanh Công ty Tín Nghĩa.
- Từ 2001 - 2003: Giám đốc Nhà máy chế biến nông sản Tín Nghĩa.
- Từ 2003 - 2008: Giám đốc Nhà máy gạch ngói Tín Nghĩa.

- Từ T8/2008 - T4/2011: Giám đốc Công ty TNHH MTV VLXD Tín Nghĩa.
- Từ T5/2013 - T8/2014: Phó Giám đốc Công ty TNHH MTV KCN Nhơn Trạch 3, nay là Ban Quản lý các KCN Tín Nghĩa.
- Từ T9/2014 đến T12/2015: Giám đốc Ban Quản lý các KCN Tín Nghĩa.
- Từ T01/2016 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Chức vụ công tác hiện nay tại TID	:	Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	:	<ul style="list-style-type: none"> - Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư KCN Tín Nghĩa. - Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch.
Số cổ phần đang nắm giữ tại TID	:	552.600 cổ phần, chiếm 0,33% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu	:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	:	552.600 cổ phần, chiếm 0,33% vốn điều lệ
- Người có liên quan	:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các lợi ích có liên quan tới Công ty	:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không

❖ Ông Nguyễn Cao Nhơn - Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên	:	NGUYỄN CAO NHƠN
Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh	:	20/04/1969
CMND số, ngày cấp, nơi cấp	:	024799020, cấp ngày 4/9/2007 tại CA Tp.Hồ Chí Minh
Quốc tịch	:	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	:	137, Đường 204, Cao Lỗ, phường 4, quận 8, Tp HCM
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	:	<ul style="list-style-type: none"> - Từ 1994 đến 1998: Trưởng Phòng Kho vận Công ty Proconco. - Từ 1998 đến 2002: Giám đốc Công ty CP Chế biến súc sản Long Bình. - Từ 2002 đến 2004: Phó Phòng Kinh doanh Công ty Tín Nghĩa. - Từ 2004 đến 2009: Giám đốc Nhà máy Chế biến Nông sản Tín Nghĩa

- Từ T01/2009 đến T5/2009: Trợ lý Tổng Giám đốc.
- Từ T6/2009 đến T5/2013: Giám đốc Công ty TNHH KCN Ông Kèo.
- Từ T6/2013 đến T12/2015: Giám đốc Kinh doanh Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Từ T01/2016 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Chức vụ công tác hiện nay tại TID	:	Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	:	<ul style="list-style-type: none"> - Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Chế biến XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai. - Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP CP Scafe’. - Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa. - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Dược Đồng Nai.
Số cổ phần đang nắm giữ tại TID	:	5.500 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu	:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	:	5.500 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ
- Người có liên quan	:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các lợi ích có liên quan tới Công ty	:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	:	Không

❖ Bà Đặng Thị Thanh Hà - Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên	:	ĐẶNG THỊ THANH HÀ
Giới tính	:	Nữ
Ngày tháng năm sinh	:	20/01/1973
CMND số, ngày cấp, nơi cấp	:	271142668, cấp ngày 3/4/2006 tại CA Đồng Nai
Quốc tịch	:	Việt Nam
Địa chỉ thường trú	:	K2/32B, Khu phố 1, P.Bửu Hòa, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	:	<ul style="list-style-type: none"> - Từ 1999 đến 2002: Cán bộ Phòng Dịch vụ Giao nhận ICD Biên Hòa. - Từ 2002 đến 2006: Phó Giám đốc ICD Biên Hòa. - Từ 2006 đến 2008: Học Thạc sỹ QTKD tại Singapore.

	– Từ 2008 đến 2015: Giám đốc Công ty CP Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa.
	– Từ 2015 đến nay : Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa.
Chức vụ công tác hiện nay tại TID	: Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: – Thành viên HĐQT Công ty CP Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa. – Thành viên HĐQT Công ty CP Tín Nghĩa Á Châu. – Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư KCN Tín Nghĩa. – Thành viên HĐQT Công ty CP Thương mại và Xây dựng Phước Tân. – Thành viên HĐQT Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa. – Chủ tịch HĐQT Công ty CP DV Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa.
Số cổ phần đang nắm giữ tại TID	: 72.000 cổ phần, chiếm 0,046% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu	: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Cá nhân sở hữu	: 72.000 cổ phần, chiếm 0,046% vốn điều lệ
- Người có liên quan	: Chồng Nguyễn Hữu Tài: 50.000 cổ phần, chiếm 0.03% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không
Các lợi ích có liên quan tới Công ty	: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	: Không

❖ Bà Nguyễn Thị Thùy Vân – Kế toán trưởng

Họ và tên	: NGUYỄN THỊ THÙY VÂN
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 07/04/1978
CMND số, ngày cấp, nơi cấp	: 271328716, cấp ngày 28/5/2009 tại CA Đồng Nai
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: 3/8, KP 6A, Phường Tam Hiệp, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kế toán
Quá trình công tác	: – Từ 2001 đến 2004: Nhân viên Kế toán Trung tâm TMDVDL&KS. – Từ 2004 đến 2008 : Phó phòng Kế toán Trung tâm

TMDVDL&KS (Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa).

- Từ 2009 đến 2012: Kế toán trưởng Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa.
- Từ 2012 - 2015: Kế toán trưởng Công ty CP Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa.
- Từ T1/2016 đến T5/2016: Kế toán trưởng Công ty CP XNK NS-TP Đồng Nai.
- Từ T6/2016 đến nay: Kế toán trưởng Tổng Công ty Tín Nghĩa .

- Chức vụ công tác hiện nay tại TID : Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác : - Thành viên HĐQT Công ty CP Dược Đồng Nai
- Trưởng ban kiểm soát CTCP chế biến XNK NSTP Đồng Nai.
- Số cổ phần đang nắm giữ tại TID** : 14.000 cổ phần, chiếm 0,009% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Cá nhân sở hữu : 14.000 cổ phần, chiếm 0,009% vốn điều lệ
 - Người có liên quan : Chồng Lê Văn Mạnh: 10.000 cổ phần, chiếm 0.006% vốn điều lệ.
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các lợi ích có liên quan tới Công ty : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty : Không

15. Tài sản

15.1. Giá trị tài sản cố định:

Giá trị tài sản cố định ghi nhận tại Báo cáo tài chính Hợp nhất Kiểm toán 31/12/2016

Đơn vị tính: Đồng

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	1.088.089.739.707	523.269.774.060	564.819.965.647
Nhà cửa, vật kiến trúc	696.199.218.838	290.585.865.135	405.613.353.703
Máy móc, thiết bị	208.966.029.862	135.966.553.110	72.999.476.752
Phương tiện truyền dẫn, truyền tải	112.173.818.722	71.273.617.626	40.900.201.096
Thiết bị, dụng cụ quản lý	9.836.186.723	7.053.097.059	2.783.089.664
Tài sản cố định khác	7.838.562.537	2.828.586.286	5.009.976.251
Vườn cây lâu năm	53.075.923.025	15.562.054.844	37.513.868.181

Tài sản cố định vô hình	93.091.714.689	10.303.502.770	82.788.211.919
Quyền sử dụng đất	80.696.175.467	5.311.157.992	75.385.017.475
Quyền sử dụng mặt nước	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Phần mềm kế toán	2.010.713.642	1.945.484.276	65.229.366
TSCĐ vô hình khác	9.384.825.580	2.046.860.502	7.337.965.078
Tổng cộng	1.181.181.454.396	533.573.276.830	647.608.177.566

Nguồn: BCTC HN Kiểm toán năm 2016

Giá trị tài sản cố định ghi nhận tại Báo cáo tài chính Hợp nhất tại ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: Đồng

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	1.176.728.820.978	594.655.908.988	582.072.911.990
Nhà cửa, vật kiến trúc	722.228.633.614	305.101.480.895	417.127.152.719
Máy móc, thiết bị	252.909.971.400	173.854.842.682	79.055.128.718
Phương tiện truyền dẫn, truyền tải	127.476.928.467	82.861.177.807	44.615.750.660
Thiết bị, dụng cụ quản lý	10.638.336.658	7.891.472.837	2.746.863.821
Tài sản cố định khác	8.554.055.055	4.081.990.844	4.472.064.211
Vườn cây lâu năm	54.920.895.784	20.864.943.923	34.055.951.861
Tài sản cố định vô hình	101.351.463.128	10.972.076.251	90.379.386.877
Quyền sử dụng đất	87.654.396.293	4.823.198.488	82.831.197.805
Quyền sử dụng mặt nước	1.000.000.000	1.000.000.000	-
Phần mềm kế toán	3.312.241.255	2.337.442.341	974.798.914
TSCĐ vô hình khác	9.384.825.580	2.811.435.422	6.573.390.158
Tổng cộng	1.278.080.284.106	605.627.985.239	672.452.298.867

Nguồn: BCTC HN Kiểm toán năm 2017

15.2. Bất động sản đầu tư
Giá trị ghi nhận tại Báo cáo tài chính Hợp nhất Kiểm toán 31/12/2016

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc khác	459.253.773.786	188.216.164.084	271.037.609.702

Cơ sở hạ tầng	368.511.341.948	169.961.906.639	198.549.435.309
Thiết bị truyền dẫn	11.973.117.455	8.595.016.414	3.378.101.041
Tổng cộng	839.738.233.189	366.773.087.137	472.965.146.052

Nguồn: BCTC HN Kiểm toán năm 2016

Giá trị ghi nhận tại Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán tại ngày 31/12/2017

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc khác	480.544.122.932	210.878.377.520	269.665.745.412
Cơ sở hạ tầng	522.737.301.092	193.123.830.323	329.613.470.769
Thiết bị truyền dẫn	11.973.117.455	8.638.175.938	3.334.941.517
Tổng cộng	1.015.254.541.479	412.640.383.781	602.614.157.698

Nguồn: BCTC HN quý IV năm 2017

15.3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: Đồng

Tài sản	01/01/2017	31/12/2017
Xây dựng cơ bản dở dang Mua sắm	13.754.453.450	59.558.166.443
<i>Quyền sử dụng đất tại Hiệp Hòa</i>	5.697.373.450	25.697.373.450
<i>Quyền sử dụng đất tại Tam Phước</i>	-	25.784.622.084
<i>Quyền sử dụng đất tại Long Tân</i>	8.057.080.000	8.076.170.909
Xây dựng cơ bản	2.332.519.147.326	2.633.790.995.039
<i>Khu công nghiệp An Phước</i>	359.495.774.993	260.476.963.479
<i>Khu tái định cư Hiệp Hoà</i>	74.378.178.420	74.653.898.439
<i>Kho Xăng dầu Phú Hữu - Nhơn Trạch</i>	99.428.703.355	134.549.437.185
<i>Dự án Khu Công nghiệp Ông Kèo</i>	386.379.684.872	584.156.788.429
<i>Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Ông Kèo</i>	23.548.742.447	24.930.001.893
<i>TT chuẩn đoán y khoa (Khu chung Cư Quang Vinh)</i>	88.076.970.573	88.437.873.301
<i>Trung Tâm Thương mại Hiệp Phước</i>	26.444.994.893	29.875.313.830
<i>Khu Du lịch sinh Thái Đại Phước - Nhơn Trạch</i>	19.607.961.914	24.421.963.129
<i>Khu cù lao phố</i>	13.260.215.161	13.260.215.161

<i>Cảng Tổng hợp Phú Hữu</i>	17.054.329.635	26.062.120.038
<i>Bệnh viện điều dưỡng Hoá An</i>	2.383.374.685	2.383.374.685
<i>Trung tâm Thương mại Long Khánh</i>	1.999.801.732	2.112.165.368
<i>Khu tái định cư Tân Vạn</i>	1.405.809.028	1.405.809.028
<i>Trạm xử lý nước thải Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 3</i>	22.275.644.676	23.666.183.023
<i>Mỏ Vũng Gấm</i>	389.676.596	389.676.596
<i>Mỏ sét Long Phước</i>	466.181.835	466.181.835
<i>Công trình Xây dựng trạm xăng dầu</i>	5.691.386.493	-
<i>Khu công nghiệp Nhơn Trạch 6D</i>	28.453.715.852	33.275.516.852
<i>Chi phí vườn cây nông nghiệp tại Lào</i>	8.069.002.080	14.948.441.392
<i>Dự án khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù Lao Tân Vạn</i>	481.152.376.601	557.398.306.659
<i>Dự án Đất Đỏ tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu</i>	651.090.266.572	666.363.727.999
<i>Nhà máy cà phê hòa tan Tín Nghĩa</i>	1.446.197.776	-
<i>Dự án xây dựng nhà xưởng</i>	4.618.795.455	28.654.084.057
<i>Công trình nhà xưởng C - CN Nhơn Trạch</i>	334.827.636	23.226.590.686
<i>Công trình khác</i>	15.066.534.046	18.676.361.975
Tổng cộng	2.346.273.600.776	2.693.349.161.482

Nguồn: BCTC HN kiểm toán năm 2017

16. Phê duyệt số liệu quyết toán nguồn vốn chủ sở hữu

Căn cứ Quyết định số 885 – QĐ/TU ngày 12/07/2017 quyết định phê duyệt giá trị thực tế phần vốn ngân sách Đảng tại Tổng Công ty Tín Nghĩa thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần, Giá trị thực tế vốn chủ sở hữu tại thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần là 1.522.697.649.441 đồng, trong đó Ngân sách Đảng là 738.062.697.120 đồng.

Vốn ngân sách Đảng đầu tư tại Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa là 779.000.000.000 đồng, chiếm 50% vốn điều lệ, khoản chênh lệch 40.937.302.880 đồng giữa giá trị phần vốn ngân sách Đảng đầu tư tại Công ty cổ phần với giá trị thực tế phần vốn Ngân sách Đảng tại thời điểm chính thức chuyển sang Công ty cổ phần được Tỉnh ủy cân trừ từ khoản cho Tổng Công ty vay ngắn hạn. Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu được thể hiện như sau:

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cộng
Số dư đầu kỳ	-	-	-
Phát hành cổ phiếu	1.517.062.697.120	5.634.952.321	1.522.697.649.441

Tăng vốn trong kỳ	40.937.302.880	-	40.937.302.880
Số dư cuối kỳ	1.558.000.000.000	5.634.952.321	1.563.634.952.321

Nguồn: Báo cáo nguồn vốn chủ sở hữu tại ngày 15/07/2017

17. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	KH 2018	% thay đổi so với ước thực hiện năm 2017
Doanh thu thuần	Triệu đồng	9.157.659	12.000.000	31,03%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	148.365	220.000	48,28%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,62%	1,83%	12,96%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	5,39%	11%	103,92%
Tỷ lệ chia cổ tức	%	10-12% (*)	10-12%	-

Nguồn: CTCP Tổng công ty Tín Nghĩa

(*) Ngày 22/01/2018, Công ty đã thực hiện thủ tục chốt DSCĐ để tạm ứng cổ tức đợt 1 với tỷ lệ 10%. Ngày thanh toán là 13/02/2018.

Căn cứ hoàn thành kế hoạch:

- ✓ Bám sát kế hoạch thực hiện và triển khai các dự án trọng điểm. Cụ thể các dự án đó là: Tổng kho xăng dầu Phú Hữu; Cảng Tổng hợp Phú Hữu; Khu Trung Tâm Dịch vụ Hiệp Phước; Khu đô thị và Du lịch Đại Phước; Hạ tầng KCN Ông Kèo; Nhà máy cà phê hoà tan.
- ✓ Khai thác các nguồn vốn để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện các dự án đầu tư trọng điểm năm 2017.
- ✓ Hoàn thành công tác bàn giao vốn cho công ty cổ phần để thực hiện đúng các quy định về niêm yết và cam kết với cổ đông.
- ✓ Tiếp tục hoàn thiện bộ máy tổ chức cho phù hợp với sự phát triển của Tổng Công ty.
- ✓ Thực hiện chương trình tái cấu trúc và phát triển nguồn nhân lực. Tìm kiếm nhân sự giỏi, có trình độ chuyên môn cao nhằm bổ sung nguồn lực mới, có kế hoạch cụ thể về tuyển dụng, đào tạo, huấn luyện. Ưu tiên nhân lực cho kinh doanh, nhân lực các ngành nghề logistics, kỹ thuật chế biến cà phê và nông sản khác, quản trị nhân sự, marketing – truyền thông, đầu tư tài chính và đầu tư phát triển.
- ✓ Xây dựng chế độ tiền lương, thu nhập phù hợp với kết quả lao động, hiệu quả sản xuất kinh doanh, có chính sách khen thưởng, đãi ngộ xứng đáng.

- ✓ Thường xuyên cải tiến các quy trình nội bộ, ứng dụng công nghệ thông tin hiện đại và đồng bộ, có lộ trình vào tất cả các lĩnh vực, bộ phận quản lý. Ưu tiên quản lý kinh doanh cả phê, kế toán - tài chính, nhân sự.
- ✓ Chấn chỉnh và nghiêm túc thực hiện quy chế làm việc, quy trình xử lý công việc, các phòng/ban/công ty con/đơn vị trực thuộc. Xây dựng tốt hình ảnh văn hóa tổ chức, văn hóa doanh nghiệp và văn hóa cá nhân.
- ✓ Phát triển thương hiệu Tín Nghĩa trở thành thương hiệu mạnh. Duy trì trong Top 100 trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam. Giữ vững 1 trong 3 vị trí hàng đầu các Doanh nghiệp xuất khẩu cà phê Việt Nam. Tổ chức các sự kiện và đẩy mạnh truyền thông. Tham gia các giải thưởng Quốc gia có uy tín, chất lượng nhằm nâng cao uy tín thương hiệu doanh nghiệp.

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

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần chứng khoán FPT – Chi nhánh Hồ Chí Minh đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng, Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa là một trong những doanh nghiệp hoạt động có hiệu quả trong ngành, với đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề và Ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh đã tạo cho Công ty có vị thế trên thị trường. Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh của năm vừa qua cũng như các năm trước đó, năng lực hoạt động của Công ty và triển vọng sắp tới của ngành và nền kinh tế; chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm tới của Công ty là phù hợp và khả thi nếu như không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

19. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức:

Sau khi hoàn tất phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng, Công ty sẽ tiến hành đăng ký giao dịch /niêm yết cổ phiếu của Tổng Công ty lên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội chậm nhất vào quý 3 năm 2018.

Việc đưa cổ phiếu phát hành thêm vào giao dịch tập trung sẽ được thực hiện đúng quy định.

20. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành:

Không có

21. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán:

Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu: Phổ thông

2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 44.200.000 cổ phần

3.1. Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 7.750.000 cổ phiếu, chiếm 4,97% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành.
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Nguyên tắc xác định giá bán: theo mệnh giá (10.000 đồng/cổ phiếu).
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 77.500.000.000 đồng
- Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến: 77.500.000.000 đồng
- Đối tượng phát hành: Là cán bộ quản lý thuộc HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban TGD, Giám đốc, phó giám đốc các Phòng, ban, đơn vị thuộc Tổng Công ty và các chuyên gia cấp cao. Đối tượng cụ thể được quy định trong Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý trong Tổng Công ty số 69a/QC-ESOP ban hành kèm theo Nghị quyết số 69/NQ-HĐQT ngày 21/11/2017.
- Mục đích phát hành:
 - ✓ Ghi nhận những đóng góp của cán bộ quản lý cho Tổng Công ty.
 - ✓ Tạo động lực để cán bộ quản lý hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ.
 - ✓ Khuyến khích và nâng cao vai trò, trách nhiệm và quyền lợi của cán bộ quản lý cùng phần đầu và chia sẻ những thành công của Tổng Công ty.
 - ✓ Thu hút và xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý tâm huyết, có chuyên môn, giàu năng lực và nhiều kinh nghiệm.
 - ✓ Tạo sự gắn bó cán bộ quản lý với Tổng Công ty.
- Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP).
- Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành: thực hiện dự án đầu tư kinh doanh Hạ tầng KCN Ông Kèo và dự án đầu tư kinh doanh Hạ tầng KCN An Phước.
- Hạn chế chuyển nhượng: Số lượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý Tổng Công ty sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 2 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành. Cụ thể kết thúc năm thứ nhất sẽ có 50% số cổ phiếu được tự do chuyển nhượng và kết thúc năm thứ hai sẽ có 100% số cổ phiếu được tự do chuyển nhượng.

3.2. Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 36.450.000 cổ phiếu
- Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 364.500.000.000 đồng
- Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến: 364.500.000.000 đồng
- Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký chào bán thêm/tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 23,395379% (gần 23,40%). Theo đó, tỷ lệ thực hiện quyền 4,2743484225:1, nghĩa là mỗi cổ đông sở hữu 4,2743484225 cổ phiếu sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới).
- Mục đích phát hành: thực hiện dự án đầu tư kinh doanh Hạ tầng KCN Ông Kèo và dự án đầu tư kinh doanh Hạ tầng KCN An Phước.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn phù hợp.
- Phương thức phân phối: phân phối trực tiếp.
- Điều khoản chuyển nhượng:
 - o Quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu được phép chuyển nhượng. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.
 - o Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng.

3.3. Xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không chào bán hết

Xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn dư của đợt chào bán (nếu có) và số cổ phiếu không được thực hiện quyền phát sinh từ cổ phiếu quỹ (nếu có):

- Số lượng cổ phiếu còn dư sau đợt chào bán do Cổ đông hiện hữu, Cán bộ công nhân viên và cán bộ quản lý điều hành không đăng ký mua hết, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do việc làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu không được thực hiện quyền phát sinh từ cổ phiếu quỹ (nếu có) sẽ được HĐQT phân phối cho những cán bộ quản lý điều hành có nhu cầu theo những điều kiện phù hợp với giá không thấp hơn giá chào bán cho cán bộ quản lý điều hành ở trên. Đồng thời, HĐQT Tổng Công ty sẽ xin phép UBCK NN cho gia hạn thời gian chào bán nếu thấy cần thiết.
- Trong trường hợp kết thúc thời gian gia hạn chào bán mà cổ phần chào bán vẫn không được phân phối hết thì số cổ phần còn lại được coi như chưa phát hành và tổng số cổ phần chào bán của đợt này sẽ được tính giảm theo số lượng tương ứng.
- Việc phân phối cổ phiếu lẻ và không chào bán hết nêu trên tiến hành đảm bảo theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi khoản 7 Điều 1 Nghị định 60.

4. Phương pháp tính giá:

Nguyên tắc xác định giá chào bán được tính theo phương pháp giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2017 theo quyết định số 10/NQ-HDQT ngày 02/02/2018.

3	Chốt danh sách cổ đông được thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.	D+3 đến D+18	TID
4	Chuyển nhượng quyền mua (nếu có)	D + 25 đến D + 42	TID, FPTS
5	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D+ 25 đến D + 46	NĐT
6	Tổng hợp tình hình thực hiện quyền	D + 46 đến D + 56	VSD
6	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu lẻ phát sinh và số cổ phiếu từ chối mua	D + 56 đến D + 63	TID
7	Báo cáo kết quả phát hành và nộp hồ sơ đăng ký chứng khoán bổ sung	D + 63 đến D + 67	TID
8	Cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần và thực hiện thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung	D + 67 đến D + 89	TID + FPTS

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

7. Đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn:

Thời hạn đăng ký quyền mua và nộp tiền: Kể từ ngày cổ đông hiện hữu nhận được thông báo quyền mua, cổ đông hiện hữu đăng ký và nộp tiền mua trong thời hạn 21 ngày tại: Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản (*đối với cổ đông hiện hữu đã lưu ký cổ phiếu*), và tại trụ sở của Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa (*đối với CBCNV mua theo chương trình ESOP và cổ đông hiện hữu chưa lưu ký*). Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phần sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

Phương thức thanh toán:

- Đối với cổ đông hiện hữu đã lưu ký cổ phiếu (có tên trong danh sách tại ngày chốt quyền): thanh toán bằng chuyển khoản tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
- Đối với cổ đông hiện hữu chưa lưu ký và CBCNV mua theo chương trình ESOP: thanh toán bằng tiền mặt/chuyển khoản theo tài khoản của Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa cung cấp.

Chuyển giao cổ phiếu:

Trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, tổ chức phát hành phải có trách nhiệm chuyển giao cổ phiếu cho người mua.

Quyền lợi người mua cổ phiếu:

Chào bán theo chương trình ESOP: Theo quyết định của HĐQT về tiêu chuẩn lựa chọn người lao động tham gia chương trình ESOP, thực hiện theo Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương

trình lựa chọn cho cán bộ quản lý trong Tổng Công ty ban hành kèm nghị quyết số 69/NQ-HĐQT ngày 21/11/2017 và Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 26/02/2018.

Chào bán cho cổ đông hiện hữu: Tại ngày đăng ký cuối cùng theo thông báo của Công ty, cổ đông sở hữu 4,2743484225 cổ phiếu sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới.

Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu: 01 cổ phần

8. Phương thức thực hiện quyền

Điều kiện, thời gian thực hiện quyền

- Điều kiện thực hiện quyền:
 - o Đối với cổ phiếu bán theo chương trình ESOP: Theo danh sách Cán bộ quản lý và số lượng cổ phiếu được mua theo chương trình ESOP 2017 ban hành kèm Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 26/02/2018.
 - o Đối với cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: Vào ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông sở hữu 4,2743484225 cổ phiếu sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới.
- Thời gian thực hiện quyền: Trong thời gian 21 ngày làm việc kể từ ngày kể từ ngày Trung tâm lưu ký chứng khoán phân bổ quyền mua đến các thành viên lưu ký.

Tỷ lệ thực hiện quyền

- o Đối với cổ phiếu thưởng cho người lao động: Theo danh sách Cán bộ quản lý và số lượng cổ phiếu được mua theo chương trình ESOP 2017 ban hành kèm Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 26/02/2018
- o Đối với cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu: 4,2743484225:1 (Mỗi cổ đông có tên trong danh sách chốt sở hữu 01 cổ phiếu sẽ nhận được 01 quyền mua thêm cổ phiếu. Cứ 4,2743484225 quyền mua sẽ được quyền mua thêm 01 cổ phiếu mới.

Phương pháp tính và đền bù thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được quyền

Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện được quyền mua cổ phiếu, các vấn đề có liên quan được ủy quyền cho HĐQT giải quyết.

Các điều khoản khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu quyền mua cổ phần

Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phần chào bán theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình cho cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông được quyền thực hiện quyền mua cổ phần phát hành mới này hoặc các nhà đầu tư và chỉ được chuyển nhượng một (01) lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua thì không được chuyển nhượng cho người thứ ba) trong thời gian thực hiện quyền.

Đối với việc xử lý cổ phiếu lẻ cổ phiếu cổ đông từ chối quyền mua hoặc không thực hiện quyền, Công ty cam kết thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 9 của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP và tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp

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

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

Đối với cổ đông hiện hữu: Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 26/06/2015 về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Căn cứ các ngành nghề kinh doanh của Công ty được đăng tải trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia theo địa chỉ:

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

Công ty đã thực hiện rà soát với danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện trong Phụ lục – Luật đầu tư năm 2014. Theo đó Công ty tiếp tục thực hiện đối chiếu với dữ liệu tại Cổng thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài theo địa chỉ: <https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhnghedautu/6> để xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài áp dụng đối với ngành nghề đầu tư kinh doanh mà Công ty đang hoạt động theo quy định pháp luật đầu tư, pháp luật liên quan và điều ước quốc tế.

Theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với các ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

Mã	Ngành nghề	Tỷ lệ Sở hữu Nhà đầu tư nước ngoài	Ghi chú
2599	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đầu Chi tiết: - Sản xuất đồ dùng bằng kim loại cho nhà bếp, nhà vệ sinh và nhà ăn.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
2011	Sản xuất hoá chất cơ bản	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
2391	Sản xuất sản phẩm chịu lửa (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
2393	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác Chi tiết: - Gia công hàng thủ công mỹ nghệ.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
2396	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
150	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN

161	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
162	Hoạt động dịch vụ chăn nuôi	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
163	Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
722	Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: - Khai thác, chế biến đá.	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
899	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
1010	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
1020	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
1030	Chế biến và bảo quản rau quả	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
1061	Xay xát và sản xuất bột thô	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
1062	Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
1073	Sản xuất ca cao, sôcôla và mứt kẹo (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật). Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: -Chế biến lương thực. - Rang và lọc cà phê ; - Sản xuất các sản phẩm cà phê như: cà phê hoà tan, cà phê lọc, chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc ; - Sản xuất các chất thay thế cà phê ; - Trộn chè và chất phụ gia ; - Sản xuất chiết suất và chế phẩm từ chè hoặc đồ pha kèm ; - Sản xuất thực phẩm đặc biệt như: đồ ăn dinh dưỡng, sữa và các thực phẩm dinh dưỡng, thức ăn cho trẻ nhỏ, thực phẩm có chứa thành phần hoóc môn ; (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
1079	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: -Chế biến lương thực. - Rang và lọc cà phê ; - Sản xuất các sản phẩm cà phê như: cà phê hoà tan, cà phê lọc, chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc ; - Sản xuất các chất thay thế cà phê ; - Trộn chè và chất phụ gia ; - Sản xuất chiết suất và chế phẩm từ chè hoặc đồ pha kèm ; - Sản xuất thực phẩm đặc biệt như: đồ ăn dinh dưỡng, sữa và các thực phẩm dinh dưỡng, thức ăn cho trẻ nhỏ, thực phẩm có chứa thành phần hoóc môn ; (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
1410	Máy trang phục (trừ trang phục từ da lông thú)	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
1629	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu têt bện	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT

	Chi tiết: - Gia công, chế biến hàng trang trí nội thất. In ấn		LĐT
1811	(chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
1812	Dịch vụ liên quan đến in (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
5022	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	49%	https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/141
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
5221	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ	51%	https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/56
5222	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
5224	Bốc xếp hàng hóa	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
5229	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (trừ kinh doanh dịch vụ hàng không)	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
5310	Bưu chính Chi tiết: - Đại lý bưu điện.	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: - Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4661	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	0%	Thông tư 34/2013/TT-BCT, Phụ lục 03
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: Bán buôn phân bón. Bán buôn hóa chất khác (trừ loại sử dụng trong nông nghiệp). Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh. Bán buôn cao su. Bán buôn tơ, xơ, sợi dệt. Bán buôn phụ liệu may mặc và giày dép. Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại.	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
4690	Bán buôn tổng hợp	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4719	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4721	Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh	0%	Thông tư 34/2013/TT-BCT, Phụ lục 03
4722	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh (trừ thịt động vật hoang dã thuộc danh mục cấm).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4723	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ

	doanh		lệ sở hữu của NĐTNN
	Chi tiết: - Bán lẻ rượu, bia, nước giải khát. Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh		
4730	Chi tiết: - Bán lẻ xăng, dầu, nhớt, mỡ bò và khí dầu mỏ hóa lỏng.	0%	Thông tư 34/2013/TT-BCT, Phụ lục 03
4741	Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh	0%	Thông tư 34/2013/TT-BCT, Phụ lục 03
4742	Bán lẻ thiết bị nghe nhìn trong các cửa hàng chuyên doanh	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4759	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đầu trong các cửa hàng chuyên doanh	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4771	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
5621	Chi tiết: - Kinh doanh nhà hàng. Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
5629	Dịch vụ ăn uống khác Chi tiết: - Cung cấp suất ăn công nghiệp.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar và các dịch vụ giải khát có kèm khiêu vũ)	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
3100 (Chính)	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế Chi tiết: - Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế bằng gỗ.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
3700	Thoát nước và xử lý nước thải (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	100%	https://dautunucngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/71
3811	Thu gom rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
3812	Thu gom rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4100	Xây dựng nhà các loại	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN

4220	Xây dựng công trình công ích	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4311	Phá dỡ	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4312	Chuẩn bị mặt bằng	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4321	Lắp đặt hệ thống điện	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4512	Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống)	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4513	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4520	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4541	Bán mô tô, xe máy	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4542	Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4543	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: Đại lý .	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
4620	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT

4631	Bán buôn gạo	0%	Thông tư 34/2013/TT-BCT, Phụ lục 03
4632	Bán buôn thực phẩm	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4633	Bán buôn đồ uống Chi tiết: - Bán buôn rượu, bia, nước giải khát.	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
4641	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép Chi tiết: - Bán buôn hàng may mặc.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: - Bán buôn hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ, đồ dùng gia đình và các mặt hàng tiêu dùng khác. - Bán buôn nguyên vật liệu, phụ kiện, hóa chất (trừ hóa chất độc hại mạnh.)	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4651	Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4652	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4653	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Bán buôn máy móc và phụ tùng phục vụ sản xuất, phương tiện vận tải, vật tư và thiết bị chuyên dùng phục vụ sản xuất.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: - Bán lẻ hàng lưu niệm, bán lẻ cây xanh, cây kiểng.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4781	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
4782	Bán lẻ hàng dệt, may sẵn, giày dép lưu động hoặc tại chợ	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
4931	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	49%	https://dautunucngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/58
4932	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh. Vận tải hành khách bằng hợp đồng.	49%	https://dautunucngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/58
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	49%	https://dautunucngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/61
8230	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
8292	Dịch vụ đóng gói (trừ đóng gói, sang chiết thuốc bảo vệ thực vật)	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
8532	Giáo dục nghề nghiệp	100%	https://dautunucngoai.gov.vn/

	Chi tiết: - Đào tạo, bồi dưỡng kiến thức về môi giới, định giá bất động sản và quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản.		fdi/nganhcap3chitiet/64
9311	Hoạt động của các cơ sở thể thao Chi tiết: - Hoạt động của sân golf.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
9329	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: - Kinh doanh Karaoke (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và đủ điều kiện theo quy định của pháp luật). Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
6810	Chi tiết: - Dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở. - Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp và nhà ở. - Đầu tư và kinh doanh cảng. - Kinh doanh khai thác và quản lý chợ.	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý, đấu giá và sàn giao dịch bất động sản.	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
7020	Hoạt động tư vấn quản lý (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật). Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	100%	https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/17
7110	Chi tiết: - Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp. - Giám sát thi công công trình. - Tư vấn, quản lý dự án. - Lập dự án đầu tư, lập dự toán công trình. - Đấu thầu. Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
7120	Chi tiết: - Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình xây dựng.	100%	https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/19
7310	Quảng cáo	100%	https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/15
7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: - Đào tạo kỹ thuật, hướng dẫn lắp đặt, vận hành máy móc, thiết bị sản xuất gạch ngói và vật liệu xây dựng các loại; Dịch vụ tư vấn môi trường (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
7710	Cho thuê xe có động cơ Chi tiết: - Cho thuê xe cơ giới.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: - Cho thuê máy móc, thiết bị thi công cơ giới.	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT
7810	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (chỉ hoạt động khi được Sở Lao động và	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN

	Thương binh xã hội cấp giấy phép và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).		
	Cung ứng lao động tạm thời (chỉ hoạt động khi được Sở Lao động và Thương binh xã hội cấp giấy phép và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).		
7820	Thương binh xã hội cấp giấy phép và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
	Cung ứng và quản lý nguồn lao động (chỉ hoạt động khi được Sở Lao động và Thương binh xã hội cấp giấy phép và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).		
7830	Thương binh xã hội cấp giấy phép và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	49%	Không tìm thấy quy định về tỷ lệ sở hữu của NĐTNN
7911	Đại lý du lịch	49%	https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/84
	Điều hành tua du lịch		
7912	Chi tiết: - Tổ chức kinh doanh lữ hành nội địa và kinh doanh lữ hành quốc tế (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật).	49%	https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/84
7920	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	100%	Ngành nghề không thuộc nhóm kinh doanh có điều kiện của LĐT

Theo đó, giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài của Công ty tối đa theo quy định là 0%.

Căn cứ vào danh sách cổ đông chốt ngày 15/09/2017, số lượng cổ phiếu của Công ty do cổ đông nước ngoài nắm giữ là 12.390.000 cổ phần chiếm 7,95% vốn điều lệ. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty dự kiến sẽ tăng lên 2.000.000.000.000 đồng, Công ty cam kết không làm gia tăng tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài bằng cách: chỉ phân phối phần cổ phần không chào bán hết do xử lý phần lẻ phát sinh và do cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua cho đối tượng là Nhà đầu tư trong nước.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

- Phát hành ESOP: Số lượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý Tổng Công ty sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 2 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành. Cụ thể kết thúc năm thứ nhất sẽ có 50% số cổ phiếu được tự do chuyển nhượng và kết thúc năm thứ hai sẽ có 100% số cổ phiếu được tự do chuyển nhượng.
- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Phần cổ phiếu phân phối lại cho đối tượng khác do số cổ phiếu lẻ phát sinh và số cổ phiếu không mua hết bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm.

11. Các loại thuế có liên quan

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, nhân cổ tức theo các quy định hiện hành của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do công ty mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết như sau:

- Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa
- Số tài khoản: **129 0000 35575**
- Ngân hàng: TMCP Công Thương Việt Nam Chi Nhánh Đông Sài Gòn
- Địa chỉ: Số 35, đường Nguyễn Văn Bá, Phường Bình Thới, Quận Thủ Đức, TPHCM.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán:

Số vốn thu được dự kiến là 442.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng cho dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo và dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp An Phước với các nội dung cụ thể:

- + Bồi thường để có quỹ đất sạch theo biên bản thỏa thuận với các hộ dân theo Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch.
- + Thanh toán các hợp đồng với các đơn vị thi công hạ tầng giao thông các tuyến đường số 2, số 4 và số 9 thuộc Hạ tầng KCN Ông Kèo.
- + Đầu tư hạ tầng kỹ thuật tuyến đường số 6 thuộc KCN An Phước để có đất thương phẩm phục vụ nhu cầu của khách hàng thuê đất.

2. Phương án khả thi dự án

2.1. Dự án Khu công nghiệp Ông Kèo

2.1.1. Đơn vị lập:

Báo cáo khả thi Dự án Khu công nghiệp Ông Kèo được Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa (trước đây là Công ty TNHH Một thành viên Tín Nghĩa (TIMEX) lập tháng 3 năm 2008. Mục đích lập báo cáo đề nghị Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai xem xét phê duyệt dự án, tạo điều kiện để sớm đưa dự án Khu Công nghiệp Ông Kèo vào hoạt động.

2.1.2. Tóm tắt nội dung chính về Dự án:

- **Tên dự án:** Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Ông Kèo
- **Tổng diện tích:** 8.556.000 m² trong đó:
 - + Diện tích dự án Khu công nghiệp: 8.234.500 m²
 - + Diện tích đường đô thị: 321.500 m². (phần diện tích này dù không thuộc phạm vi dự án nhưng Tổng Công ty vẫn phải thực hiện công tác bồi thường, sau khi hoàn tất bồi thường sẽ được bàn giao lại cho UBND huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai).
- **Vị trí:** KCN Ông Kèo nằm dọc theo sông Lòng Tàu và sông Đồng Tranh, thuộc xã Phước Khánh, phía Tây Nam Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai. Vị trí địa lý của dự án được xác định như sau:
 - + Tọa độ địa lý
 - Kinh độ Đông : từ X = 1060 48' 38,61" đến X = 1060 51' 42,96"
 - Vĩ độ vĩ độ Bắc : từ Y = 100 37' 45,74" đến Y = 100 39' 29,15"
 - + Phạm vi ranh giới.
 - Phía Bắc giáp tuyến đường chính Đô thị (theo quy hoạch chung Đô thị mới Nhơn Trạch);
 - Phía Nam giáp sông Đồng Tranh;
 - Phía Tây Bắc giáp rạch Chà Là Lớn;
 - Phía Tây và Tây Nam giáp sông Lòng Tàu;
 - Phía Đông giáp rạch Ông Kèo.

2.1.3. Mục tiêu dự án:

- Cụ thể hoá chủ trương đầu tư phát triển thành phố mới Nhơn Trạch, KCN Ông Kèo được hình thành nhằm tạo cơ sở pháp lý và môi trường thuận lợi thu hút đầu tư, đảm bảo yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất và đầu tư xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng phục vụ cho việc phát triển các thành phần kinh tế; từng bước thực hiện chuyển dịch cơ cấu kinh tế tại địa phương phù hợp với định hướng phát triển chung của tỉnh.
- Đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững về kinh tế - xã hội – môi trường của địa phương.

2.1.4. Cơ sở pháp lý dự án:

Việc đầu tư cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo dựa trên cơ sở pháp lý sau:

- Luật đầu tư của Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Quyết định số 284/2006/QĐ-TTg ngày 21/12/2006 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đô thị mới Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai đến năm 2020;
- Công văn số 268/TTg ngày 21/2/2008 của Thủ tướng Chính phủ về việc điều chỉnh diện tích đất KCN Ông Kèo;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 23/6/2014;
- Nghị định số 15/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Quyết định số 1294/QĐ-BTNMT ngày 29/08/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của “Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo”
- Văn bản số 367/TCMT-TĐ ngày 2/3/2016 của Tổng Cục Môi trường về việc đồng ý cho tận dụng xỉ than các nhà máy nhiệt điện Vĩnh Tân và Duyên Hải để san lấp mặt bằng KCN Ông Kèo.
- Quyết định số 243/QĐ.UBT ngày 17/01/1998 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt quy hoạch chung tỷ lệ 1/5.000 Khu công nghiệp Ông Kèo - huyện Nhơn Trạch - tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định 2557/QĐ-UBND ngày 10/8/2007 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Ông Kèo, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định 211/QĐ-UBND ngày 30/1/2009 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch cục bộ chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Ông Kèo, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định 1598/QĐ-UBND ngày 05/6/2009 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 2) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Ông Kèo, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định 191/QĐ-UBND ngày 20/1/2014 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 3) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Ông Kèo, xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định số 1.226/QĐ.UBT ngày 20/04/2004 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc Chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Công ty TNHH Tín Nghĩa lập dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo, thuộc xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch;
- Công văn số 211/UBND-CNN ngày 09/01/2008 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc gia hạn quyết định giới thiệu địa điểm dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo;
- Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 21/02/2008 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ tái định cư dự án xây dựng Khu công nghiệp Ông Kèo;
- Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo do Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa làm chủ đầu tư tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 18/03/2008 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án xây dựng Nhà máy sản xuất Thép,

Cảng công nghiệp, kho trữ hàng sắt thép và sản phẩm công nghiệp của Công ty TNHH Sun steel tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch.

- Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 30/07/2009 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tên dự án, tên chủ đầu tư và thời hạn thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 18/03/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000414 do Ban quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai cấp ngày 12/03/2008;
- Văn bản số 1833/UBND-ĐT ngày 03/03/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận gia hạn tiến độ dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo;
- Văn bản số 09 ngày 16/03/2017 của Ban quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai chấp thuận đề nghị giãn tiến độ đầu tư Dự án kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo.

2.1.5. Tiến độ triển khai:

- Tiến độ chung theo phương án đã được phê duyệt:

STT	Công việc	Thời gian (Tháng)	2007				2008				2009				2010				2011			
			Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
I	Chuẩn bị đầu tư (đã thực hiện)																					
II	Chuẩn bị xây dựng																					
1	Đền bù, giải phóng mặt bằng	12																				
2	Rà phá bom mìn	4																				
3	Khảo sát, thiết kế, dự toán, thẩm định	9																				
III	Xây dựng																					
1	San nền	6																				
2	Thi công đường	12																				
3	Hệ thống thoát nước mưa	12																				
4	Hệ thống thoát nước thải	12																				
5	Trạm xử lý nước thải	9																				
6	Hệ thống cấp nước sạch	12																				
7	Hệ thống cấp điện	12																				
8	Hệ thống thông tin liên lạc	12																				
9	Cây xanh	12																				
10	Khu điều hành	9																				
11	Giám sát	24																				
12	Hoàn công	3																				

- Tình hình thực hiện tính đến 31/12/2017:

STT	Công việc	Năm													
		<2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
I	Chuẩn bị đầu tư (đã thực hiện)														
II	Chuẩn bị xây dựng														
1	Đền bù, giải phóng mặt bằng: 602 ha (48,5ha đất công)														
1.1	Diện tích: 312,4 ha														
1.2	Diện tích: 102 ha														
1.3	Diện tích: 139,1 ha														
III	Xây dựng														
1	Tuyến 2,4,9 (giai đoạn 1) Bao gồm (thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp điện, chiếu sáng...)														
2	Tuyến 4, 9 (giai đoạn 2) Bao gồm (thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp điện, chiếu sáng...)														
3	Trạm xử lý nước thải														
4	Các tuyến đường nội bộ (1A, số 1, số 5, số 11, số 6, số 3, số 14, số 7, số 8, số 10, số 15, số 12, số 16)														
5	Cây xanh tập trung														
6	Khu điều hành														
7	Hoàn công														

Tình hình thực hiện dự án Ông Kèo bị chậm trễ, kéo dài từ năm 2009 cho đến nay vì chưa hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng.

- Tổng diện tích đất KCN Ông Kèo : **855,6 ha**
- Diện tích đất phải bồi thường : 602 ha.
- Diện tích đất đã bồi thường : 312,73 ha chiếm 51,95%.
- Diện tích còn lại phải bồi thường : 289,27 ha, chiếm 48,05%.

Tổng Công ty đã nhiều lần báo cáo, xin giãn tiến độ đầu tư Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Ông Kèo. Căn cứ quyết định số 09 ngày 16/03/2017, Tổng Công ty được Ban quản lý các Khu Công nghiệp chấp thuận điều chỉnh thời gian hoàn thành dự án trong Quý 4 năm 2019.

2.1.6. Vốn đầu tư vào dự án:

Tổng mức đầu tư dự án: 1.770.388 triệu đồng.

2.1.7. Cơ cấu nguồn vốn tài trợ thực hiện dự án:

Nguồn vốn	Tỷ lệ (%)	Thành tiền (triệu đồng)
1. Vốn tự có (vốn đầu tư chủ sở hữu và vốn từ doanh thu cho thuê hạ tầng KCN)	48,55%	859.558
2. Vốn vay tín dụng (*)	51,45%	910.830
Cộng	100%	1.770.388

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

(*) Về vốn vay tín dụng,

Hợp đồng tín dụng số 018/2017/HĐTD/CMB ngày 14/03/2017 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Thịnh Vượng (VPBank) và TID cho vay tài trợ dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật tuyến đường quy hoạch số 2,4,9 thuộc dự án KCN Ông Kèo tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Số tiền vay: 300 tỷ đồng, thời hạn vay 72 tháng.

Vốn vay tín dụng dự kiến là 910.830 triệu đồng, ở thời điểm hiện tại TID mới chỉ được cam kết cho vay 300 tỷ đồng. Hiện nay TID tích cực đàm phán với các tổ chức tín dụng, tìm kiếm nguồn vốn vay để hoàn thành việc đền bù và đầu tư các hạng mục công trình còn lại để hoàn thành Khu công nghiệp Ông Kèo. Ngoài ra để đảm bảo và chủ động nguồn vốn tài trợ cho dự án, Công ty đang nghiên cứu phương án sử dụng các khoản thu về từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu Công nghiệp - dự báo sẽ gia tăng sau khi hoàn thành các tuyến đường 2, 4, 9 và đền bù thêm 102 ha đất.

2.1.8. Phân bổ vốn đầu tư:

Nội dung phân bổ	Giá trị phân bổ (triệu đồng)
1. Vốn xây dựng	1.185.500
2. Vốn đền bù (*)	423.944
3. Vốn dự phòng	160.944
Cộng	1.770.388

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

2.1.9. Tổng số vốn đã đầu tư thực hiện đến 31/12/2017:

Hạng mục	Giá trị phân bổ (triệu đồng)	Nguồn vốn tài trợ		
		Vốn từ doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	Vốn khác (Nợ phải trả khách hàng)	Vốn vay tín dụng
1. Thi công hạ tầng, khác	334.569	0	228.687	105.882
2. Đền bù (*)	246.719	71.764	174.955	0
Cộng	581.288	71.764	403.642	105.882

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

2.1.10. Kế hoạch sử dụng vốn năm 2018

Hạng mục	Giá trị phân bổ (triệu đồng)	Nguồn vốn tài trợ (tr.đồng)		
		Vốn từ doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	Vốn thu được từ đợt chào bán	Vốn vay tín dụng
1. Xây dựng tuyến đường số 4,9 đoạn còn lại và hoàn tất thi công tuyến số 2,4,9 (Giai đoạn 1)	241.600	0	196.000	45.600
2. Bồi thường diện tích 102 ha (*)	204.000	0	204.000	0
Cộng	445.600		400.000	45.600

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

(*) Lưu ý: Liên quan đến giá trị đền bù, theo kế hoạch phân bổ vốn đầu tư, tổng giá trị đền bù là 423.944 triệu đồng; tổng giá trị thực tế đền bù ước tính đến hết năm 2018 là 450.719 triệu đồng (bao gồm giá trị đã thực hiện đến 31/12/2017 và giá trị dự kiến giải ngân năm 2018). Như vậy, giá trị thực tế bồi thường sẽ cao hơn mức dự kiến phân bổ ban đầu do công tác đền bù kéo dài, hiện giá đền bù đất tăng lên theo thực tế thị trường. Phần chênh lệch tăng thêm so với giá trị thực tế ban đầu sẽ được bù đắp từ nguồn dự phòng của dự án.

2.1.11. Hiệu quả kinh tế dự án:

Trong phần phân tích hiệu quả tài chính của dự án, một số thông số cơ bản được xác định như sau :

- Thời gian hoạt động: 50 năm.
- Suất chiết khấu được xác định theo cơ cấu nguồn vốn, chi phí sử dụng vốn và lợi nhuận mong muốn của chủ đầu tư.

Chi phí sử dụng vốn bình quân của dự án:

Nguồn vốn	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng vốn	Chi phí cơ hội	CP sử dụng vốn bình quân
Vốn tự có	859.558	48,55%	12%	5,83%
Vốn vay	910.830	51,45%	12%	6,17%
Cộng	1.770.388	100%		12%

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả dự án đầu tư:

Hiện giá thuần của dự án (NPV): 195.364 triệu đồng. Tại mức suất chiết khấu 12% cho kết quả dương (+) chứng tỏ dự án đem lại hiệu quả về mặt tài chính.

Suất thu hồi vốn nội tại IRR: 13,72%. Hiệu quả đối với chi phí sử dụng vốn bình quân và lãi suất mong đợi (12%).

Thời gian thu hồi vốn:

- Thời gian thu hồi vốn không chiết khấu: 10 năm 4 tháng. Trong đó thời gian chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng là 5 năm.
- Thời gian thu hồi vốn có chiết khấu: 21 năm 1 tháng.

2.1.12. Hiệu quả xã hội của dự án:

KCN Ông Kèo được hình thành và hoạt động sẽ góp phần mang lại hiệu quả cho quá trình phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Đồng Nai. Một số tác động tích cực của việc hình thành và đưa KCN Ông Kèo vào hoạt động được thể hiện qua việc :

- Tạo công ăn việc làm cho 1 lượng lớn lao động tại khu vực dự án cũng như các địa phương khác, dự kiến 20.000 – 25.000 lao động.
- Cung cấp các sản phẩm công nghiệp cho thị trường tiêu dùng trong nước, thay thế một phần các hàng hóa và sản phẩm nhập khẩu đồng thời góp phần đẩy mạnh xuất khẩu hàng hoá ra thị trường Quốc tế.
- Khi KCN đi vào hoạt động, đây sẽ là một trong những đầu mối thu hút và chuyển giao kỹ thuật và công nghệ cao trong các ngành công nghiệp.
- Sự phát triển của KCN sẽ góp phần thúc đẩy phát triển và cải thiện các điều kiện về đời sống vật chất, văn hóa và tinh thần của nhân dân trong khu vực theo hướng văn minh công nghiệp và văn minh xã hội và đặc biệt là tạo ra nguồn thu cho ngân sách Nhà nước thông qua các khoản thuế như trên.

Cùng với những lợi ích về tăng trưởng kinh tế - xã hội thì sự hình thành và phát triển của KCN cũng sẽ gây ra những ảnh hưởng đến đời sống của người dân trong khu vực như:

- Làm xáo trộn phần nào đời sống văn hóa tinh thần của người dân, đặc biệt là các hộ dân nằm trong diện giải tỏa trắng, tái định cư đến nơi ở mới.
- Làm thay đổi điều kiện sinh hoạt, việc làm, thu nhập của nhân dân địa phương.
- Gia tăng dân số cơ học trong khu vực, gây ra nhiều vấn đề phức tạp trong phát triển văn hóa và bảo đảm trật tự trị an tại khu vực KCN.

Tuy nhiên, trong điều kiện dự án được triển khai tại vùng đất dân cư thưa thớt, hiệu quả kinh tế mang lại từ nguồn thu canh tác nông nghiệp của người dân địa phương là rất thấp (do điều kiện đất bị nhiễm phèn) nên tác động của các ảnh hưởng trên là không nhiều và đặc biệt là không gây thiệt hại đến các công trình văn hóa, tín ngưỡng của địa phương.

Bên cạnh đó, Tổng công ty đã có kế hoạch kết hợp chặt chẽ với UBND Huyện Nhơn Trạch, UBND Xã Phước Khánh xem xét, giải quyết phù hợp các vấn đề giải tỏa đền bù, vấn đề tái định cư cho người dân trong vùng dự án, nhà ở cho người lao động theo các chính sách chung của Nhà nước, đảm bảo quyền lợi và phù hợp với nguyện vọng

chính đáng của người dân.

Qua những phân tích trên, có thể thấy dự án mang lại hiệu quả cao cho quá trình tăng trưởng, phát triển kinh tế - xã hội, dự án khi được triển khai sẽ không tác động nhiều đến các vấn đề xã hội, văn hóa, tín ngưỡng của địa phương.

2.2. Dự án khu công nghiệp An Phước

2.2.1. Đơn vị lập:

Báo cáo khả thi Dự án Khu công nghiệp Ông An Phước được Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa (trước đây là Công ty TNHH Một thành viên Tín Nghĩa (TIMEX) hoàn thành vào tháng 8 năm 2012. Mục đích lập báo cáo đề nghị Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai xem xét phê duyệt dự án, tạo điều kiện để sớm đưa dự án Khu Công nghiệp An Phước vào hoạt động.

2.2.2. Thông tin chung:

- **Tên dự án:** Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp An Phước
- **Diện tích:** 2.008.484,7 m²
- **Vị trí:**

Khu Công Nghiệp An Phước nằm trong QHC Khu Công Nghiệp An Phước, thuộc xã An Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Phạm vi ranh giới lập quy hoạch như sau:

- Phía Đông giáp đường đất
- Phía Tây giáp đất nông nghiệp.
- Phía Nam giáp đường đất.
- Phía Bắc giáp đất nông nghiệp, cách Suối nước Trong từ 80-160m (giáp khu thương mại và khu dân cư An Phước)

2.2.3. Mục tiêu dự án:

Hướng tới một nền kinh tế công nghiệp hóa, hiện đại hóa, cân đối toàn diện, Nhà nước đã chủ trương phát triển các khu chế xuất, KCN tập trung đối với các khu vực có điều kiện kinh tế xã hội khó khăn, khu vực miền núi. Đây cũng là giải pháp thu hút nguồn vốn đầu tư và công nghệ tiên tiến của nước ngoài, phát huy nội lực, tăng trưởng kinh tế để hội nhập kinh tế khu vực và thế giới.

Dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN An Phước hướng đến:

- Đầu tư xây dựng KCN hiện đại, hoàn thiện, đồng bộ các hệ thống kỹ thuật hạ tầng và các công trình dịch vụ kỹ thuật kèm theo;
- Kêu gọi được nhiều và nhanh các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài xây dựng các nhà máy xí nghiệp, các hạng mục công trình trong KCN;
- Tăng thu nhập GDP và mang lại lợi nhuận kinh tế công nghiệp cho tỉnh và quốc gia;
- Thay đổi chức năng sử dụng đất, từ một khu vực sản xuất nông nghiệp kém hiệu quả thành khu vực sản xuất công nghiệp có hiệu quả cao;
- Giải quyết công ăn việc làm cho người lao động tại chỗ trong huyện, giảm bớt áp lực di dân về thành phố Biên Hòa và các cụm công nghiệp tập trung.

2.2.4. Cơ sở pháp lý dự án:

Việc đầu tư cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp An Phước tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai dựa trên cơ sở pháp lý sau:

- Luật đầu tư của Quốc hội nước Cộng hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;
- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 23/6/2014;
- Quyết định số 795 – CV/TU của ban thường trực Tỉnh Ủy tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa tiếp nhận KCN An Phước, huyện Long Thành;
- Quyết định số 3845/QĐ –UBT ngày 25/05/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v chấp thuận cho Công Ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa lập thủ tục đầu tư, tiếp nhận KCN An Phước và khu dân cư, tái định cư An Phước tại huyện Long Thành theo đúng mục tiêu, quy hoạch được duyệt;
- Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21/08/2006 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015, và định hướng đến năm 2020;
- Quyết định số 457/QĐ-UBND ngày 24/02/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Chủ đầu tư của KCN An Phước;
- Quyết định số 851/QĐ-BXD ngày 28/04/2004 của Bộ Xây Dựng về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu công nghiệp An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Quyết định 389/QĐ-UBND ngày 06/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 của Khu công nghiệp An Phước tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Công văn số 5761/UBND-CNN ngày 26/7/2007 của Ủy Ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận cho Công ty TNHH Một thành viên Tín Nghĩa lập thủ tục hạ tầng Khu công nghiệp An Phước tại xã An Phước, huyện Long Thành;
- Quyết định số 2760/QĐ-UBND ngày 27/09/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v thành lập Khu công nghiệp An Phước, tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000959 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp ngày 04/09/2012;
- Công văn số 974/KCNĐN-ĐT ngày 06/04/2018 V.v gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

2.2.5. Tiến độ triển khai:

2.2.5.1. Tiến độ chung

STT	Công việc	Thời gian (Tháng)	Thực hiện đến ngày 31/12/2017
I	Chuẩn bị đầu tư (đã thực hiện)		
II	Chuẩn bị xây dựng		
1	Đền bù, giải phóng mặt bằng		Từ năm 2007 đến nay
2	Rà phá bom mìn	3	Hoàn thành từ tháng 6/2014 – 8/2014
3	Khảo sát, thiết kế, dự toán, thẩm	12	Hoàn thành từ tháng 7/2011 –

	định		7/2012
III	Xây dựng		
1	San nền		Từ tháng 12/2012 đến nay
2	Thi công đường		Từ tháng 12/2012 đến nay
3	Hệ thống thoát nước mưa		Từ tháng 12/2012 đến nay
4	Hệ thống thoát nước thải		Từ tháng 12/2012 đến nay
5	Trạm xử lý nước thải	12	Từ tháng 12/2012 – 12/2013
6	Hệ thống cấp nước sạch		Từ tháng 12/2012 đến nay
7	Hệ thống cấp điện		Từ tháng 12/2012 đến nay
8	Hệ thống thông tin liên lạc		
9	Cây xanh		Từ tháng 12/2012 đến nay
10	Khu điều hành	8	Từ tháng 5/2015 – 12/2016
11	Giám sát		Từ tháng 12/2012 đến nay
12	Hoàn công		Từ tháng 12/2012 đến nay

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

2.2.5.2. Tình hình thực hiện tính đến 31/12/2017:

Đền bù, giải phóng mặt bằng: Đến hết năm 2017, Tổng Công ty Tín Nghĩa đã hoàn tất chi trả bồi thường tại KCN An Phước đối với diện tích 195,2ha trên tổng diện tích 200,85ha, đối với phần diện tích đất còn lại 5,65ha, Tổng Công ty Tín Nghĩa đã thực hiện chuyển tiền bồi thường vào tài khoản Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện Long Thành để chi trả cho 03 hộ dân, dự kiến hoàn tất vào năm 2018.

Xây dựng cơ sở hạ tầng:

- Hoàn thành Trạm xử lý nước thải tập trung KCN, công suất giai đoạn 1 là 2.000m³/ngày đêm.
- Đã hoàn tất triển khai thi công hệ thống giao thông, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống viễn thông và cây xanh trên các tuyến đường chính xung quanh các lô đất nhằm thu hút đầu tư vào KCN gồm tuyến đường số 4, 5, 7, 9 và 11. Các tuyến đường còn lại số 1, 2, 3, 6, 8, 10, 12 và hàng rào đường số 2 dự kiến triển khai thi công vào năm 2018.

2.2.5.3. Gia hạn tiến độ thực hiện dự án

Căn cứ những khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng tại khu công nghiệp An Phước, Tổng Công ty thường xuyên tuyên báo cáo tiến độ triển khai và gửi văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền gia hạn tiến độ thực hiện dự án. Căn cứ công văn số 974/KCNĐN-ĐT ngày 06/04/2018 về việc gia hạn tiến độ thực hiện dự án, Ban quản lý các khu công nghiệp đề nghị Tổng Công ty nhanh chóng triển khai xây dựng hạ tầng đối với phần diện tích còn lại và đưa toàn bộ dự án đi vào hoạt động trong năm 2019.

2.2.6. Vốn đầu tư vào dự án:

Tổng mức đầu tư dự án: 631.627 triệu đồng

2.2.7. Cơ cấu nguồn vốn tài trợ thực hiện dự án

Nguồn vốn	Tỷ lệ (%)	Thành tiền (triệu đồng)
1. Vốn tự có (vốn đầu tư chủ sở hữu và vốn từ doanh thu cho thuê hạ tầng KCN)	20%	126.325
2. Vốn vay tín dụng (*)	80%	505.302
Cộng	100%	631.627

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

(*) Về vốn vay tín dụng,

Hợp đồng tín dụng số 466.0005/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNi ký ngày 10/02/2017 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrilimex (PGBank) và TID cho vay thực hiện đầu tư xây dựng KCN An Phước tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Số tiền vay: 220 tỷ đồng, thời hạn vay 120 tháng.

Hợp đồng tín dụng số 466.0216/2017/HĐTD-DN/PGBankĐNi ký ngày 28/09/2017 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Xăng dầu Petrilimex (PGBank) và TID cho vay thực hiện đầu tư xây dựng KCN An Phước tại xã An Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Số tiền vay: 60 tỷ đồng, thời hạn vay 120 tháng.

Vốn vay tín dụng dự kiến là 910.830 triệu đồng, ở thời điểm hiện tại TID mới chỉ được cam kết cho vay 280 tỷ đồng. Hiện nay TID tích cực đàm phán với các tổ chức tín dụng, tìm kiếm nguồn vốn vay để hoàn thành việc đền bù và đầu tư các hạng mục công trình còn lại để hoàn thành Khu công nghiệp Ông Kèo. Ngoài ra để đảm bảo và chủ động nguồn vốn tài trợ cho dự án, Công ty đang nghiên cứu phương án sử dụng các khoản thu về từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu Công nghiệp - dự báo sẽ gia tăng sau khi hoàn thành các tuyến đường số 1, 2, 3, 6, 8, 10, 12 và hàng rào đường số 2.

2.2.8. Phân bổ vốn đầu tư:

Nội dung phân bổ	Giá trị phân bổ (triệu đồng)
1. Vốn xây dựng	386.000
2. Chi phí chuẩn bị đầu tư	188.205
3. Chi phí dự phòng	57.422
Cộng	631.627

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

2.2.9. Tổng vốn đầu tư thực hiện đến 31/12/2017:

Hạng mục	Giá trị phân bổ (triệu đồng)	Nguồn vốn tài trợ (triệu đồng)	
		Vốn từ doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	Vốn vay ngân hàng thương mại
1. Thi công hạ tầng	285.371	131.912	153.459
2. Tiền đền bù	176.879	93.120	83.759
Cộng	462.250	225.032	237.218

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

2.2.10. Kế hoạch đầu tư năm 2018

Hạng mục	Giá trị phân bổ (triệu đồng)	Nguồn vốn tài trợ (tr.đồng)	
		Vốn từ doanh thu cho thuê hạ tầng KCN	Vốn thu được từ đợt chào bán

Hoàn thiện hạ tầng tuyến đường số 1,2,3,6,8,10, 12 và hàng rào đường số 2	102.000	60.000	42.000(*)
Cộng	102.000	60.000	42.000

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

(*) Phần vốn 42 tỷ đồng thu được từ đợt chào bán sẽ được dùng để Đầu tư công trình tuyến đường số 6 thuộc dự án hạ tầng kỹ thuật KCN An Phước.

2.2.11. Hiệu quả tài chính của dự án:

Trong phần phân tích hiệu quả tài chính của dự án, một số thông số cơ bản được xác định như sau :

- Thời gian hoạt động : 50 năm.
- Suất chiết khấu được xác định theo cơ cấu nguồn vốn, chi phí sử dụng vốn và lợi nhuận mong muốn của chủ đầu tư.

- Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả đầu tư chủ yếu:

Hiện giá thuần của dự án (NPV): 372.245 triệu đồng > 0

Suất thu hồi vốn nội tại IRR: 20,09% > lãi suất ngân hàng.

Thời gian thu hồi vốn: Thời gian thu hồi vốn không chiết khấu: 4 năm 10 tháng kể từ khi dự án đi vào hoạt động.

2.2.12. Hiệu quả xã hội của dự án:

Mặc dù dự án không đem lại hiệu quả kinh tế cao cho chủ đầu tư, nhưng mang lại hiệu quả rất lớn cho xã hội. Cụ thể là:

- ▶ Khu công nghiệp An Phước có khả năng thu hút khoảng 5.000 lao động trực tiếp trong nhà máy, và có khả năng tạo thêm công việc làm cho khoảng 2.000 – 3.000 lao động gián tiếp dịch vụ khác.
- ▶ Khi Khu công nghiệp hình thành, thì ngoài việc tạo công việc làm là vấn đề xã hội bức xúc hiện nay, sẽ còn có tác dụng tạo nên bộ mặt kiến trúc hiện đại trong khu vực.
- ▶ Khu công nghiệp là một trong những yếu tố đẩy nhanh quá trình đô thị hóa khu vực.
- ▶ Khi các xí nghiệp đi vào hoạt động, sẽ cung cấp cho thị trường trong nước kể cả xuất khẩu nhiều mặt hàng đa dạng, nhất là sản phẩm công nghiệp chất lượng cao. Như vậy, sẽ thay thế một phần các hàng hóa và sản phẩm nhập khẩu trong việc thực hiện chiến lược giảm bớt hàng nhập khẩu.
- ▶ Khi KCN đi vào hoạt động sẽ kích thích nông nghiệp trong tỉnh phát triển theo hướng sản xuất các nguyên liệu cung cấp cho công nghiệp; mặt khác, sẽ đẩy nhanh các loại công nghiệp phụ trợ phát triển.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

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

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 thông qua ngày 21/04/2017 và theo Nghị quyết HĐQT số 71/NQ-HĐQT ngày 21/11/2017 theo nội dung ủy quyền tại mục IX. trong phương án phát hành được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 thông qua, số vốn dự kiến thu

được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cho dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo và dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp An Phước.

Kế hoạch sử dụng số tiền thu được cụ thể:

Mục đích		Số tiền (VNĐ)
Bồi thường để có quỹ đất sạch theo biên bản thỏa thuận với các hộ dân theo Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch	KCN Ông Kèo	204.000.000.000
Thanh toán các hợp đồng với các đơn vị thi công hạ tầng giao thông các tuyến đường số 2, số 4 và số 9 thuộc Hạ tầng KCN Ông Kèo	KCN Ông Kèo	196.000.000.000
Đầu tư công trình tuyến đường số 6 thuộc dự án hạ tầng kỹ thuật KCN An Phước để có đất thương phẩm phục vụ nhu cầu của khách hàng thuê đất	KCN An Phước	42.000.000.000
Tổng cộng		442.000.000.000

1.1. Đối với mục đích sử dụng vốn để Bồi thường để có quỹ đất sạch theo biên bản thỏa thuận với các hộ dân theo Quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân huyện Nhơn Trạch:

Căn cứ thực hiện bồi thường:

- *Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 18/03/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án xây dựng Nhà máy sản xuất thép, cảng công nghiệp, kho trữ hàng sắt thép và sản phẩm công nghiệp của Công ty TNHH Sun Steel xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch*
- *Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 30/07/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tên dự án, chủ đầu tư và thời hạn thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 18/03/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai.*
- *Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 Về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo;*
- *Công văn số 7846/UBND-CNN ngày 28/09/2009 Về việc gia hạn thời gian thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường đầu tư dự án KCN Ông Kèo;*
- *Văn bản số 6782/UBND-KT ngày 04/10/2011 về việc xử lý việc bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án KCN Ông Kèo, huyện Nhơn Trạch.*
- *NQ số 08/NQ-HĐQT ngày 22/01/2018 thông qua kế hoạch đầu tư phát triển năm 2018.*
- *Danh mục đất dự kiến đền bù năm 2018;*
- *Danh mục đất dự kiến đền bù năm 2019;*

Thực trạng thực hiện công tác bồi thường thu hồi đất hiện nay:

- Tổng diện tích đất KCN Ông Kèo : **855,6 ha**
- Diện tích đất phải bồi thường : 602 ha.
- Diện tích đất đã bồi thường : 312,73 ha chiếm 51,95%.
- Diện tích còn lại phải bồi thường : 289,27 ha, chiếm 48,05%.
- Kế hoạch bồi thường năm 2018 :
 - Diện tích bồi thường : 102,72 ha.
 - Giá trị bồi thường : 204 tỷ đồng.
- Kế hoạch bồi thường năm 2019
 - Diện tích bồi thường : 186,55 ha
 - Giá trị bồi thường : 373,1 tỷ đồng.

Theo đó, dự kiến sau khi thu được vốn từ đợt phát hành, Tổng công ty sẽ phân bổ 204 tỷ đồng để thực hiện kế hoạch bồi thường trong năm 2018.

1.2. Đối với mục đích sử dụng vốn để Thanh toán các hợp đồng với các đơn vị thi công hạ tầng các tuyến đường số 2, số 4, số 9 và công trình thuộc KCN Ông Kèo:

Căn cứ thực hiện xây dựng hạ tầng KCN Ông Kèo:

- *Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 05/2016/HĐXD ngày 07/6/2016 về gói đầu tư thi công xây dựng tuyến đường số 2 giữa Tổng công ty Tín Nghĩa và Công ty TNHH Vĩnh Cường;*
- *Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 04/2016/HĐXD ngày 03/6/2016 về gói đầu tư thi công xây dựng tuyến đường số 4 giữa Tổng công ty Tín Nghĩa và Công ty TNHH Kỹ thuật Xây dựng Geoharbour;*
- *Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 09/2016/HĐXD ngày 07/6/2016 về gói đầu tư thi công xây dựng tuyến đường số 9 giữa Tổng công ty Tín Nghĩa và Liên danh CTCP Kỹ thuật nền móng và Công trình ngầm Fecon, Công ty TNHH Ngôi nhà Đất Việt;*
- *Bảng giá trị thanh toán theo hợp đồng đường số 2 KCN Ông Kèo;*
- *Bảng xác nhận khối lượng hoàn thành tuyến đường số 2 KCN Ông Kèo;*
- *Bảng giá trị thanh toán theo hợp đồng đường số 4 KCN Ông Kèo;*
- *Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình tuyến đường số 4 KCN Ông Kèo (hạng mục hệ thống nước mưa, nước thải);*
- *Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình tuyến đường số 4 KCN Ông Kèo (hạng mục nền đường, xử lý nền và áp lực nước lỗ rỗng);*
- *Hồ sơ quyết toán thi công tuyến đường số 9 KCN Ông Kèo;*
- *Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình tuyến đường số 9 KCN Ông Kèo;*
- *Hợp đồng tư vấn số 15/2016/HĐTV/TVGS giữa TID và Công ty TNHH APAVE ký ngày 03/03/2016;*
- *Báo cáo tháng 02/2018 (tháng thứ 24) công trình kỹ thuật hạ tầng KCN Ông Kèo của APAVE;*

Thực trạng triển khai công tác thi công các tuyến đường 2, 4 và 9:

- Thực trạng thi công:
 - KCN Ông Kèo có 3 tuyến đường chính: tuyến đường số 2, tuyến đường số 4 và tuyến đường số 9. Trong đó:
 - + Tuyến đường số 2: đã đầu tư đạt 51% khối lượng thi công.
 - + Tuyến đường số 4: đã đầu tư đạt 71% khối lượng thi công.
 - + Tuyến đường số 9: đã đầu tư đạt 100% khối lượng thi công.
 - Tình hình giải ngân vốn cho công tác thi công 3 tuyến đường tính đến 31/12/2017: 153.459 triệu đồng.

Trong đó,

 - + Chi phí cho hoạt động thi công xây dựng: 105.882 triệu đồng.
 - + Chi phí khác: 47.577 triệu đồng.
 - Tổng Công ty đã ký Hợp đồng xây dựng hạ tầng gồm:

ĐVT: triệu đồng

STT	Hợp đồng đã ký kết	Giá trị hợp đồng	Giá trị đã thanh toán	Giá trị còn lại
1	Hợp đồng 05/2016/HĐXD	118.811	31.706	87.105
2	Hợp đồng 04/2016/HĐXD	174.600	42.968	131.632
3	Hợp đồng 09/2016/HĐXD	33.800	31.207	2.593
Tổng cộng		327.211	105.881	221.330

Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

- Kế hoạch thực hiện năm 2018:
 - Dự kiến trong quý II/2018 sẽ hoàn thành 03 tuyến đường chính nêu trên.
 - Giá trị giải ngân dự kiến trong năm là 221.330 triệu đồng, trong đó 196.000 triệu đồng sẽ lấy từ nguồn vốn phát hành, phần còn lại sẽ huy động từ nguồn vốn vay, đảm bảo hạ tầng Khu công nghiệp để tiếp tục thu hút đầu tư.

Theo đó, dự kiến sau khi thu được vốn từ đợt phát hành, Tổng công ty sẽ phân bổ 196 tỷ đồng để thực hiện kế hoạch thi công các tuyến đường trong năm 2018.

1.3. Đối với mục đích sử dụng vốn để đầu tư công trình tuyến đường số 6 thuộc dự án hạ tầng kỹ thuật KCN An Phước để có đất thương phẩm phục vụ nhu cầu của khách hàng thuê đất:

Căn cứ:

- Công văn số 55/CV-TCT ngày 05/02/2016 Về việc gia hạn lần thứ hai tiến độ thực hiện xây dựng hạ tầng dự án Khu công nghiệp An Phước;

- Quyết định số 169/QĐ-TCT ngày 31/12/2013 Về việc Phê duyệt điều chỉnh hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công - Tổng dự toán;
- NQ số 08/NQ-HĐQT ngày 22/01/2018 Thông qua kế hoạch đầu tư phát triển năm 2018.
- Công văn số 974/KCNĐN – ĐT ngày 06/04/2018 về việc gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

Tình hình quy hoạch sử dụng đất

Dự án KCN An Phước được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số số 47221000959 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp ngày 04/09/2012 với thời gian thực hiện đến hết Quý IV/2013. Việc chậm tiến độ đầu tư xây dựng đưa vào hoạt động là do vướng khâu đền bù giải phóng mặt bằng, TID đã có báo cáo các cấp có thẩm quyền đề nghị hỗ trợ để sớm thực hiện đầu tư xây dựng sớm đưa dự án vào hoạt động.

Dự án KCN An Phước đã được phê duyệt quy hoạch với tổng diện tích là 200,85ha, tình hình quy hoạch sử dụng đất KCN An Phước như sau:

Stt	Phân khu chức năng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất công nghiệp	135,89	67,7
2	Đất công trình hành chính dịch vụ	3,37	1,7
3	Đất cây xanh, mặt nước	23,25	11,6
4	Khu đầu mối kỹ thuật	7,40	3,7
5	Giao thông	30,94	15,3
Tổng cộng		200,85	100

Tổng dự toán được phê duyệt theo Quyết định số 48/QĐ-TCT ngày 14/03/2012 như sau:

STT	Tổng mức đầu tư xây dựng	Giá trị (triệu đồng)
1	Chi phí xây dựng công trình	386.000
2	Chi phí khác (Chi phí quản lý Dự án, Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng ...)	188.205
3	Chi phí dự phòng	57.421
Tổng chi phí dự toán		637.626

Hiện tại, KCN An Phước hiện đã hoàn tất đầu tư xây dựng nhà văn phòng KCN với diện tích 648m² trong phân khu hành chính dịch vụ, đã thu hút được 20 doanh nghiệp đầu tư vào KCN với tổng số vốn đầu tư hơn 150 triệu USD, diện tích đã cho thuê 78,34ha, chiếm 57,48% diện tích đất công nghiệp cho thuê.

Về tình hình đầu tư xây dựng hạ tầng và đấu nối giao thông hạ tầng KCN:

- Thực trạng thi công:

Để phục vụ và hỗ trợ hoạt động các Nhà đầu tư tại KCN, Tổng Công ty Tín Nghĩa đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng bao gồm các hạng mục sau:

- Trạm xử lý nước thải tập trung KCN, công suất giai đoạn 1 là 2.000m³/ngày đêm với chi phí đầu tư là 23,9 tỷ đồng.
- Đã hoàn tất triển khai thi công hệ thống giao thông, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống viễn thông và cây xanh trên các tuyến đường

chính xung quanh các lô đất nhằm thu hút đầu tư vào KCN gồm tuyến đường số 4, 5, 7, 9 và 11 với chi phí đầu tư khoảng 212,7 tỷ đồng.

- Hoàn tất đầu nối hệ thống thoát nước mưa, nước thải từ các doanh nghiệp đang hoạt động vào hệ thống thu gom nước mưa, nước thải của KCN.
- Kế hoạch triển khai trong năm 2018 căn cứ Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 22/01/2018 về thông qua báo cáo kết quả hoạt động năm 2017 và kế hoạch năm 2018.
 - Tiếp tục triển khai các tuyến đường số 1, 2, 3, 5, 6, 8, 10, 12 và hàng rào đường số 2
 - Chi phí dự kiến: 102 tỷ đồng. Trong đó:
 - *Vốn điều lệ từ phát hành cổ phiếu ra công chúng* : 42 tỷ đồng.
 - *Doanh thu từ cho thuê hạ tầng KCN* : 60 tỷ đồng.

Theo đó, dự kiến sau khi thu được vốn từ đợt phát hành, Tổng công ty sẽ ưu tiên phân bổ 42 tỷ đồng để thực hiện kế hoạch thi công tuyến đường số 6 trong năm 2018.

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

Từ số tiền thực tế thu được từ đợt phát hành này, Công ty sẽ cân đối ưu tiên sử dụng vào các nhu cầu vốn cần thiết như bồi thường nhận chuyển nhượng đất để có quỹ đất sạch, thanh toán các hợp đồng với các đơn vị thi công tuyến đường số 2, số 4 và số 9 thuộc KCN Ông Kèo cũng như đầu tư hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường thuộc KCN An Phước... để phục vụ nhu cầu của khách hàng thuê đất.

Trong trường hợp nguồn vốn này không đảm bảo đủ nhu cầu vốn cần thiết, Công ty sẽ tự cân đối lại nguồn vốn sao cho phù hợp hoặc huy động từ các nguồn khác như vay Ngân hàng, v.v...

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**1. Tổ chức Phát hành****CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**

Địa chỉ : Số 96, đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại : 0251 3882 468 Fax: 0251 3823 747

2. Tổ chức kiểm toán**CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC**

Địa chỉ : 02 Trường Sơn, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 024 3824 1990 Fax: 024 3825 3973

3. Tổ chức tư vấn**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT**

Trụ sở : Số 52 Lạc Long Quân, Quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội

Điện thoại : (024) 3.773 7070 Fax: (024) 3.773 9058

Chi nhánh : Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại : (028) 6.290 8686 Fax: (028) 6.291 0560

❖ Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Theo đánh giá của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa là doanh nghiệp trong lĩnh vực đa ngành, trong đó đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp đang hứa hẹn sẽ mang hiệu quả kinh tế cao trong bối cảnh công nghiệp hóa, đô thị hóa mạnh mẽ của tỉnh Đồng Nai nói riêng và khu vực phía nam nói chung. Trong những năm qua, Công ty đã nỗ lực rất nhiều trong việc hoàn thiện toàn bộ hồ sơ cơ sở hạ tầng tại các dự án Khu công nghiệp đặc biệt là Khu công nghiệp Ông Kèo và Khu công nghiệp An Phước cũng như tạo môi trường đầu tư thuận lợi nhằm đáp ứng nhu cầu cho các doanh nghiệp và nhà đầu tư trong và ngoài nước. Tiếp nối những thành công của dự án Khu công nghiệp Ông Kèo đã thực hiện trong những năm qua, với định hướng và nhiệm vụ của một Khu công nghiệp, Công ty tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển Khu công nghiệp Ông Kèo và các dự án Khu công nghiệp khác như Khu công nghiệp An Phước.

Công ty có kế hoạch huy động thêm vốn thông qua việc phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động để phục vụ cho mục đích mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Phương án phát hành cổ phiếu này đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 21/4/2017 thông qua với tỷ lệ nhất trí cao. Bên cạnh đó đối tượng của đợt phát hành là cổ đông hiện hữu của Công ty, là những người hiểu rất rõ về định hướng phát triển, tình hình kinh doanh, Ban lãnh đạo Công ty và

đội ngũ cán bộ quản lý cấp cao của Tổng công ty với mong muốn gắn bó lợi ích lâu dài với Công ty. Vì vậy, rủi ro của đợt chào bán được đánh giá là thấp. Nếu không có các diễn tiến bất thường gây ảnh hưởng đến đợt phát hành thì kế hoạch chào bán cổ phiếu này của Công ty có tính khả thi cao.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, những ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin thu thập có chọn lọc dựa trên lý thuyết tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được báo cáo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông:
 - + Nghị quyết và Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm 2017;
 - + Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua hình thức lấy ý kiến bằng văn bản và Biên bản kiểm phiếu;
 - + Phương án phát hành tăng vốn điều lệ lên 2000 tỷ đồng.
3. **Phụ lục III:** Các quyết định của Hội đồng quản trị:
 - + Nghị quyết HĐQT số 69/NQ-HĐQT ngày 21/11/2017 về việc thông qua Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý trong Tổng Công ty và Quy chế đính kèm;
 - + Nghị quyết HĐQT số 70/NQ-HĐQT ngày 21/11/2017 về việc hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành tăng vốn điều lệ lên 2000 tỷ đồng theo nội dung được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ủy quyền và Phương án đính kèm;
 - + Nghị quyết HĐQT số 71/NQ-HĐQT ngày 21/11/2017 về việc thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết của đợt chào bán;
 - + Nghị quyết HĐQT số 16/NQ-HĐQT ngày 26/02/2018 về việc bổ sung tỷ lệ chào bán thành công và phương án bổ sung nguồn vốn;
 - + Nghị quyết HĐQT số 17/NQ-HĐQT ngày 26/02/2018 về việc điều chỉnh số lượng cổ phiếu được mua theo danh sách cán bộ quản lý Tổng Công ty tại ngày 01/11/2017;
4. **Phụ lục IV:** Hồ sơ liên quan đến Mục đích sử dụng vốn:
 - (1) *Đối với mục đích sử dụng vốn cho dự án Ông Kèo:*
 - + Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000414 do Ban quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp;
 - + Quyết định số 2182/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 01/09/2011 về việc chấp thuận cho Tổng công ty Tín Nghĩa thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch;
 - + Quyết định số 3829/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 24/12/2012 v/v chấp thuận cho Tổng công ty Tín Nghĩa thuê đất (đợt 2) để đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch;
 - + Quyết định số 1114/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 16/4/2013 v/v chấp thuận cho Tổng công ty Tín Nghĩa thuê đất (đợt 3) đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch.
 - + Quyết định số 1307/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 04/05/2013 v/v chấp thuận cho Tổng công ty Tín Nghĩa thuê đất (đợt 4) để đầu tư xây dựng và kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp Ông Kèo tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch.

- + Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 18/03/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thực hiện dự án xây dựng Nhà máy sản xuất thép, cảng công nghiệp, kho trữ hàng sắt thép và sản phẩm công nghiệp của Công ty TNHH Sun Steel xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch
- + Quyết định số 2140/QĐ-UBND ngày 30/07/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh tên dự án, chủ đầu tư và thời hạn thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 18/03/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- + Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 22/10/2008 Về việc thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện dự án xây dựng, kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo;
- + Công văn số 7846/UBND-CNN ngày 28/09/2009 Về việc gia hạn thời gian thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường đầu tư dự án KCN Ông Kèo;
- + Văn bản số 6782/UBND-KT ngày 04/10/2011 về việc xử lý việc bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án KCN Ông Kèo, huyện Nhơn Trạch.
- + Hợp đồng và các văn bản thể hiện tiến độ xây dựng, công nợ phải trả (đối với mục đích thanh toán hợp đồng thi công tuyến đường số 2, 4, 9 và nhà máy xử lý nước thải).

(2) Đối với mục đích sử dụng vốn cho dự án An Phước:

- + Giấy chứng nhận đầu tư số Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000959 ngày 04/9/2012 do Ban Quản lý các khu công nghiệp Đồng Nai cấp;
- + Quyết định số 2760/QĐ-UBND tỉnh Đồng Nai ngày 27/09/2012 về việc thành lập KCN An Phước tại Xã An Phước, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- + QĐ số 169/QĐ-TCT ngày 31/12/2013 và hồ sơ quyết toán công trình đường số 6 thuộc hạ tầng KCN An Phước.
- + Công văn số 974/KCNĐN – ĐT ngày 06/04/2018 về việc gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

5. Phụ lục V: Điều lệ công ty

6. Phụ lục VI: Báo cáo tài chính kiểm toán:

- + Báo cáo tài chính Riêng và Hợp Nhất kiểm toán kỳ từ ngày 18/5/2016 – 31/12/2016;
- + Báo cáo tài chính Riêng và Hợp nhất kiểm toán năm 2017;

7. Phụ lục VII: Tài liệu liên quan đến việc chuyển giao Tổng Công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH sang Công ty Cổ phần Tổng công ty Tín Nghĩa:

- + Quyết định số 855-QĐ/TU của Tỉnh ủy Đồng Nai về phê duyệt giá trị thực tế phần vốn ngân sách Đảng tại Tổng công ty Tín Nghĩa tại thời điểm chính thức chuyển sang CTCP ngày 12/7/2017;
- + Biên bản Bàn giao tài sản, nguồn vốn, lao động giữa Tổng công ty Tín Nghĩa Công ty TNHH và Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ngày 28/7/2017;

+ Báo cáo nguồn vốn chủ sở hữu tại ngày 15/07/2017

8. Các phụ lục khác.

X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TÒ CHỨC PHÁT HÀNH, TÒ CHỨC TƯ VẤN

Ngày.....tháng.....năm 2018

TÒ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

CHỦ TỊCH HĐQT
KIỂM TÓNG GIÁM ĐỐC



(Handwritten signature in blue ink)

QUÁCH VĂN ĐỨC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

(Handwritten signature in blue ink)

NGUYỄN THỊ THÙY VÂN

(Handwritten signature in blue ink)

LÊ MINH CHƯƠNG

TÒ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP



(Handwritten signature in blue ink)

LÊ QUANG NGỌC THANH