

Số: 135/CV-CT

Tam Phước, ngày 05 tháng 2 năm 2026

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

- Thư mời họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026/ *Invitation letter for the 2026 Annual General Meeting of Shareholders*;
- Dự thảo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026/ *Draft documents for the 2026 Annual General Meeting of Shareholders*;
- Thông báo đề cử, ứng cử bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ (2023 – 2028)/ *Notice of nomination and candidacy for additional members of the Board of Directors, term (2023 - 2028)*.

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

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

Lý do/Reason:

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 05/03/2026 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 05/03/2026 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

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

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

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/

Người UQ CBTT

Legal representative/

Party authorized to disclose information

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

(Signature, full name, position, and seal)



**PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG**

Số: 132./TM-CT

Tam Phước, ngày 05 tháng 3 năm 2026

THƯ MỜI

Họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (Mã số doanh nghiệp: 3600964611; Trụ sở chính: Đường số 6 – Khu công nghiệp Tam Phước – phường Tam Phước – tỉnh Đồng Nai) trân trọng kính mời Quý vị cổ đông về tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 với những nội dung cụ thể như sau:

1. Thời gian tổ chức Đại hội: 08 giờ 30 phút, sáng ngày **27/3/2026** (thứ Sáu).

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

3. Nội dung chính của Đại hội:

- Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026;
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
- Báo cáo của Ban kiểm soát về quản trị Công ty năm 2025;
- Báo cáo đánh giá của thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2025;
- Phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026;
- Chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026;
- Báo cáo việc thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và định hướng sử dụng nguồn vốn nhân rồi thu về sau khi kết thúc Hợp đồng hợp tác kinh doanh;
- Bổ sung thêm một ngành nghề kinh doanh và sửa đổi, bổ sung một số điều của Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tế tại Công ty;
- Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2023 – 2028) theo Quy chế đại diện vốn của Tổng Công ty Tín Nghĩa (Công ty mẹ);
- Quyết định các vấn đề quan trọng khác.

4. Thành phần tham dự Đại hội:

- Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa theo danh sách cổ đông chốt ngày **03/3/2026**.

- Trường hợp không thể tham dự Đại hội, Quý cổ đông có thể ủy quyền cho đại diện của mình tham dự bằng văn bản theo mẫu đính kèm. Khi đến tham dự Đại hội, Quý cổ đông vui lòng mang theo CCCD/Hộ chiếu/CNĐKDN và Giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền tham dự).

5. Tài liệu phục vụ Đại hội:

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

6. Xác nhận tham dự Đại hội:

Để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác chuẩn bị Đại hội được chu đáo, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng xác nhận tham dự Đại hội trước **16 giờ 30 ngày 26/3/2026** theo số điện thoại 0251.3512.063 (105 – gặp anh Hạnh – 0908.136.388) hoặc (107 – gặp chị Ly – 0919.813.806) – Email: tip@tinnghiaip.com.vn.

Trân trọng và hân hạnh được đón tiếp.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBCKNN, HOSE (báo cáo);
- HĐQT, BKS (p/h thực hiện);
- Lưu: VT-CT.



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đặng Thị Thanh Hà



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

GIẤY ỦY QUYỀN

V/v Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

1. Bên Ủy Quyền:

Tên cổ đông (cá nhân/tổ chức):

Giấy tờ pháp lý của cá nhân/tổ chức: Cấp ngày:...../...../.....

Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú/đăng ký:

Điện thoại: Email:

Người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức:

Tổng số cổ phần sở hữu:

2. Bên Được Ủy Quyền:

2.1. Tên cá nhân/tổ chức:

Giấy tờ pháp lý của cá nhân/ tổ chức: Cấp ngày:...../...../.....

Nơi cấp:

Địa chỉ thường trú/đăng ký:

Điện thoại:

Người được ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ (1):

Hoặc:

2.2. Ủy quyền cho một trong các thành viên Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) của Công ty cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau: (Đánh dấu X vào **một** trong các ô sau đây)

- ☐ Bà **Đặng Thị Thanh Hà** – Chủ tịch HĐQT.
- ☐ Ông **Phan Anh Dũng** – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty.

3. Nội dung ủy quyền: Bên Ủy Quyền ủy quyền cho Bên được Ủy Quyền thực hiện:

- Số lượng cổ phần được ủy quyền:

Toàn bộ: Một phần (2):

- Phạm vi ủy quyền: (Đánh dấu X vào các ô tương ứng):

- ☐ Tham dự ĐHĐCĐ ☐ Tham dự ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết.

Bên được Ủy Quyền chỉ được thực hiện những công việc trong phạm vi được ủy quyền theo Giấy ủy quyền này và không được ủy quyền lại cho bất kỳ bên thứ ba nào.

Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi kết thúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Bên Ủy Quyền

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

Ngày.....tháng.....năm 2026

Bên được Ủy Quyền

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

(1) Chỉ điền vào mục này nếu Bên Được Ủy Quyền là tổ chức;

(2) Cung cấp số lượng cổ phần được ủy quyền.



TINNGHIA
INDUSTRIAL PARK

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



Dự thảo tài liệu:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Tam Phước, ngày 27/3/2026





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



**MỤC LỤC TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

1. Báo cáo tư cách và tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội.
2. Tờ trình Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu biểu quyết.
3. Chương trình và Quy chế làm việc của Đại hội.
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026.
5. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động quản trị năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026.
6. Báo cáo đánh giá của Thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT năm 2025.
7. Báo cáo tài chính Riêng, Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.
8. Tờ trình phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2025.
9. Tờ trình kế hoạch phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2026.
10. Tờ trình về quyết toán mức thù lao của năm 2025 và Kế hoạch năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Thư ký Công ty.
11. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2026.
12. Báo cáo việc thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và định hướng sử dụng nguồn vốn nhân rồi thu về sau khi kết thúc Hợp đồng hợp tác kinh doanh.
13. Tờ trình bổ sung thêm một ngành nghề kinh doanh và sửa đổi, bổ sung một số điều của Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty cho phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tế tại Công ty.
14. Tờ trình miễn nhiệm thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2023 – 2028) theo Quy chế đại diện vốn của Tổng Công ty Tín Nghĩa (Công ty mẹ).
15. Tờ trình bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ (2023 – 2028).
16. Quy chế bầu cử bổ sung Thành viên HĐQT, nhiệm kỳ (2023 – 2028).

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu biểu quyết
Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính thưa: toàn thể Đại hội

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

Ban Tổ chức Đại hội xin báo cáo dự kiến giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 - Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, cụ thể như sau:

I. Đoàn Chủ tịch Đại Hội:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Bà: Đặng Thị Thanh Hà | - Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa Đại hội. |
| 2. Ông: Nguyễn Cao Nhơn | - Phó Chủ tịch HĐQT. |
| 3. Ông: Phan Anh Dũng | - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty. |

II. Ban Thư ký Đại Hội:

- | | |
|----------------------|--|
| 1. Bà: Nguyễn Thị Ly | - Kế toán Trưởng Công ty – Trưởng Ban. |
| 2. Ông: Đỗ Văn Trung | - Phó Phòng NVTH – Thành viên. |

III. Ban Kiểm phiếu biểu quyết tại Đại Hội:

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| 1. Ông: Huỳnh Quốc Cường | - Phó Phòng NVTH – Trưởng Ban |
| 2. Bà: Mai Thị Sáng | - Nhân viên Phòng NVTH – Thành viên. |
| 3. Bà: Nguyễn Kim Ngân | - Nhân viên Phòng KTTV – Thành viên. |

Ban Tổ chức kính trình Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết cả về số lượng và danh sách nêu trên.

Trân trọng. 

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đặng Thị Thanh Hà

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

Đề Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty CPPT KCN Tín Nghĩa luôn tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành về quản trị Công ty đại chúng niêm yết; Đồng thời đảm bảo được nguyên tắc công khai, minh bạch, công bằng, dân chủ và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội - Đoàn chủ tịch xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 nội dung Quy chế làm việc tại Đại hội, cụ thể như sau:

Điều 1. ĐẢM BẢO TRẬT TỰ TẠI ĐẠI HỘI:

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

2. Không hút thuốc lá.

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

Điều 2. VẤN ĐỀ BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI:

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

2. Thể lệ biểu quyết, cách thức biểu quyết: Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Khi biểu quyết thông qua từng vấn đề, các cổ đông đồng ý thông qua thì sẽ thực hiện giơ phiếu biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa đại hội. Ban kiểm phiếu sẽ trực tiếp đếm số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả biểu quyết được công bố tại đại hội.

3. Điều kiện để Nghị quyết được thông qua:

- Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu ứng với một quyền biểu quyết.
- Tất cả các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội sẽ được thông qua khi có số cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu cho ít nhất trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp nghị quyết về các nội dung sau đây được thông qua khi có số cổ đông đại



diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, bao gồm các vấn đề về:

- + Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- + Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- + Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
- + Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- + Tổ chức lại, giải thể Công ty.

Điều 3. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI:

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

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

Điều 4. ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐẠI HỘI:

1. Đoàn Chủ tịch gồm một Chủ tịch và một số thành viên do Đại hội biểu quyết thông qua, có chức năng điều hành Đại hội.

2. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn Chủ tịch:

a) Điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình đã được Đại hội thông qua. Tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều hành Đại hội một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số các cổ đông tham dự.

b) Trình dự thảo về những nội dung cần thiết để Đại hội biểu quyết.

c) Hướng dẫn các Đại biểu và Đại hội thảo luận.

d) Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu hoặc chỉ định người trả lời.

e) Quyết định của Đoàn Chủ tịch về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.

f) Bất cứ lúc nào Đoàn Chủ tịch cũng có thể trì hoãn họp Đại hội đến một thời điểm khác phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty nếu nhận thấy rằng:

- Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp và/hoặc:

- Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết.

Điều 5. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI:

1. Ban Thư ký gồm một Trưởng ban và một hoặc một số thành viên do Hội đồng Quản trị đề cử và được Đại hội biểu quyết thông qua.

2. Ban Thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Đoàn Chủ tịch:

a) Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ các nội dung tại Đại hội.

b) Hỗ trợ Đoàn Chủ tịch công bố Biên bản và Dự thảo Nghị quyết Đại hội, thông báo của Đoàn Chủ tịch gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu.

c) Tiếp nhận, rà soát phiếu đăng ký phát biểu các ý kiến của các đại biểu tham dự, chuyển Đoàn Chủ tịch quyết định.

Điều 6. BAN KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT VÀ BẦU CỬ TẠI ĐẠI HỘI:

1. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử (sau đây gọi tắt là “Ban kiểm phiếu”) gồm 02 thành viên do Ban Tổ chức đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử vào Hội đồng quản trị hoặc Ban Kiểm soát.

2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

a) Lập biên bản kiểm phiếu và chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch và Đại hội đồng cổ đông khi thực hiện nhiệm vụ của mình.

b) Xác định chính xác kết quả biểu quyết của cổ đông về các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua tại Đại hội.

c) Tổ chức kiểm phiếu bầu, lập biên bản xác định kết quả bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị.

d) Báo cáo kết quả kiểm phiếu trước Đại hội.

Điều 7. BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

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

Điều 8. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH:

1. Quy chế này gồm có 8 Điều, chính thức có hiệu lực và được áp dụng ngay tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa sau khi được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

2. Các cổ đông, thành viên Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Đặng Thị Thanh Hà

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025:

I. Khó khăn, thuận lợi và các hoạt động khác ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025:

1. Khó khăn:

- Kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn thách thức, xung đột chính trị xảy ra ở nhiều nơi. Biến đổi khí hậu gây nhiều hậu quả nghiêm trọng, thiên tai bão lũ tăng dần cả về số lượng và cấp độ,... Cạnh tranh thương mại giữa các nền kinh tế lớn gia tăng, đặc biệt là chính sách áp thuế nhập khẩu cao với hầu hết các quốc gia trên thế giới; tỷ giá ngoại tệ biến động, giá nguyên, nhiên, vật liệu tăng làm ảnh hưởng đến tình hình kinh tế trong nước, các doanh nghiệp trong KCN Tam Phước nhất là ngành gỗ và may mặc đều bị ảnh hưởng, sản xuất cầm chừng hoặc tạm ngưng hoạt động. Mặt khác các vướng mắc về thủ tục hành chính trong công tác đầu tư, việc rà soát, thanh kiểm tra qua các thời kỳ và nhất là trong thời gian gần đây, ảnh hưởng mạnh đến thị trường BĐS, thị trường chứng khoán làm giá cổ phiếu giảm. Việc triển khai các thủ tục dự án gần như là dừng lại do việc sáp nhập đơn vị hành chính, cơ cấu lại bộ máy hoạt động từ trung ương đến địa phương khi thực hiện mô hình chính quyền hai cấp.

- Tình hình thu phí hạ tầng, tiền thuê đất năm 2025 cũng gặp nhiều khó khăn, phần lớn do các doanh nghiệp bị ảnh hưởng tình hình kinh tế chung, buộc phải giảm sản xuất và xin gia hạn thời hạn thanh toán.

- Việc thực hiện các quy định mới về môi trường ngày càng khắt khe hơn, ngoài việc Công ty phải tăng cường kiểm tra giám sát để xử lý kịp thời các sự cố từ hệ thống nước thải nội bộ của các doanh nghiệp, trong năm 2025 Công ty phải hoàn thành việc thực hiện xin cấp giấy phép môi trường theo quy định.

2. Thuận lợi:

- Sự phối hợp chặt chẽ trong chỉ đạo giữa Tổng Công ty Tín Nghĩa và Công ty, sự quan tâm, lãnh đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị, sự đoàn kết nhất trí cao trong nội bộ Công ty tạo nên sự thống nhất xuyên suốt trong quá trình lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ đã giúp Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ của ĐHCĐ giao.



- Năm 2025, ngoài các chỉ tiêu doanh thu thường xuyên, chỉ tiêu đem lại hiệu quả cao và thuận lợi nhất của Công ty là doanh thu tài chính xuất phát từ hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An. Mặt khác, việc thoả thuận để thu bổ sung phí quản lý hạ tầng hàng năm sẽ giảm áp lực chi phí tài chính cho việc duy tu, bảo dưỡng hạ tầng sau thời gian hơn 20 năm sử dụng.

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

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

- Ban giám đốc đã thực hiện tốt, đúng, đủ, kịp thời các chủ trương, nghị quyết của HĐQT và đạt được kết quả cao.

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

- Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện việc giám sát toàn diện các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty. Đồng thời thường xuyên kiểm tra hồ sơ, tài liệu có liên quan của Công ty để bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và việc nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của doanh nghiệp; Đồng thời luôn bảo đảm được các chế độ chính sách đối với toàn thể người lao động theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Trưởng Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT để cùng góp ý xây dựng các giải pháp kinh doanh của Công ty và phối hợp kiểm soát, đôn đốc việc thực hiện các Nghị quyết, kế hoạch phát triển Công ty trong từng giai đoạn cụ thể.

5. Thực hiện những nội dung theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025:

Trong năm qua Hội đồng quản trị đã tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo tinh thần Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2025, ngoài việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện:

- Hoàn tất việc lựa chọn và ký kết Hợp đồng soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 với Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

- Quyết toán mức thù lao, tiền lương năm 2024 của Thành viên HĐQT, BKS và thực hiện công khai, minh bạch theo quy định tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024.

- Triển khai ứng dụng công cụ quản trị BSC, KPIs và các quy trình quản trị khác vào công tác quản lý, điều hành tại Công ty và hai công ty con.

6. Tổng kết các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các quyết nghị của Hội đồng quản trị:

- Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 15 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 15 Biên bản họp, 16 Nghị quyết và 11 Quyết định để phục vụ công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh Công ty. Các cuộc họp đều được tổ chức theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, với sự tham gia đầy đủ của các Thành viên hoặc người được ủy quyền hợp lệ.

- Các Nghị quyết của Hội đồng quản trị được ban hành và triển khai thực hiện theo đúng thẩm quyền, bảo đảm nguyên tắc, thủ tục, tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Đồng thời, HĐQT thường xuyên đôn đốc, kiểm tra, giám sát hoạt động điều hành của Giám đốc Công ty, bộ máy giúp việc và Bộ phận kiểm toán nội bộ để kịp thời có các biện pháp điều chỉnh, định hướng phù hợp bảo đảm Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch Đại hội đồng cổ đông đã thông qua.

7. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa Công ty với Công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:

Stt	Tên tổ chức/Cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
A GIAO DỊCH BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ:								
1	CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa	Người có liên quan	3600283394 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 03/11/2004	96 Hà Huy Giáp, Trảng Biên, Đồng Nai	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Thu gom rác thải thông thường với số tiền 11.073.200 đồng.	
2	CTCP Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan	3601038038 204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	96 Hà Huy Giáp, Trảng Biên, Đồng Nai	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường, cung cấp nước sạch, xử lý nước thải với số tiền 72.364.593 đồng.	
3	CTCP dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Biên Hoà, Đồng Nai	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cung cấp nước sạch với số tiền 1.529.000 đồng	

Stt	Tên tổ chức/Cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
4	Công ty CP Cảng Container Đồng Nai	Người có liên quan	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Km 13, QL 51, P.Tam Phước, Tỉnh Đồng Nai	T01/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường với số tiền 6.000.000 đồng.	
5	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Người có liên quan	3602041601 cấp lần đầu ngày 18/8/2009 tại Đồng Nai	Tổ 25, KP Tân Mai, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Lãi cho vay: 4.137.983.673 đồng.	
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Người có liên quan	3600694267 cấp ngày 14/9/2004 tại Đồng Nai	Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cho thuê xe ô tô: 333.333.332 đồng	
7	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Người có liên quan	3501499635 cấp ngày 23/11/2009 tại Vũng Tàu	KCN Đất Đỏ I, xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cho thuê xe ô tô: 180.000.000 đồng	
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Người có liên quan	3602181239 do Phòng Đăng ký KD- Sở KH và ĐT tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 20/11/2009	Số 2/11, Bùi Hữu Nghĩa, P. Tân Vạn, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	T01/2025 -T2/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Lãi cho vay: 2.151.531.005 đồng.	Không còn liên quan kể từ 01/03/2025.
B GIAO DỊCH MUA NGUYÊN VẬT LIỆU, HÀNG HOÁ, DỊCH VỤ:								
1	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan	3601038038 204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	96 Hà Huy Giáp, Trảng Biên, Đồng Nai	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Mua nhiên liệu (Xăng, dầu, nhớt) với số tiền là 316.314.629 đồng.	
2	Công ty CP DV BV chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Đồng Nai	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Hợp đồng thuê dịch vụ bảo vệ với tổng số tiền phát sinh 1.176.884.000 đồng.	
3	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn	Người có liên quan	3603438670 so Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp	(Trong khuôn viên CTCP Đầu tư Nhơn Trạch), đường số 7, Khu	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Hợp đồng giao khoán công tác chăm sóc cây xanh, vệ sinh	

Stt	Tên tổ chức/Cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
	Trạch		ngày 10/01/2017	đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai			đường giao thông với tổng số tiền phát sinh là 3.451.949.540 đồng.	
4	Công ty CP Chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Người có liên quan	3603438670 so Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 10/01/2017	Số 647, Xa lộ Hà Nội, P Long Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	T01/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Mua hạt điều: 1.407.408 đồng	
5	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Người có liên quan	3600283394 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 03/11/2004	96 Hà Huy Giáp, Trăn Biên, Đồng Nai	T03/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Cước dịch vụ phần mềm Office365 từ ngày 02/03/2025 đến ngày 01/03/2026: 8.544.960 đồng	
C GIAO DỊCH CHO VAY VỐN LƯU ĐỘNG:								
1	CTCP Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Người có liên quan	3602041601 cấp lần đầu ngày 18/8/2009 tại Đồng Nai	Tổ 25, KP Tân Mai, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai	T01/2025 - T06/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	Lãi nhập gốc theo Phụ lục hợp đồng vay vốn, số tiền 3.996.862.514 đồng	
D GIAO DỊCH NHẬN CỔ TỨC:								
1	Công ty CP Bất Động Sản Thống Nhất	Người có liên quan	3602041707 cấp ngày 18/8/2009 tại Đồng Nai	L4.09-10, đường N5, tổ 14, KP. Lập Thành, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	CTCP BĐS Thống Nhất chi trả cổ tức năm 2024 (9%/mệnh giá): 3.730.050.000 đồng	
2	Công ty Cổ phần KCN Long Khánh	Người có liên quan	3600881612 cấp ngày 22/01/2007 tại Đồng Nai	KCN Long Khánh, xã Bình Lộc, tỉnh Đồng Nai	T01/2025 - T12/2025	01/NQ-HĐQT ngày 16/01/2025	CTCP KCN Long Khánh chi trả cổ tức năm 2024 (45%/mệnh giá): 10.260.000.000 đồng	

8. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham dự 15/15 cuộc họp và lấy ý kiến, trình bày ý kiến đóng góp, nhận xét và đánh giá tình hình hoạt động tại Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 đính kèm.

9. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị theo quy định tại Khoản 3 Điều 163 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Họ và tên	Chức danh	Lương	Thù lao	Thưởng	Các khoản lợi ích khác
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	-	120.000.000		-
2	Nguyễn Cao Nhơn	Phó chủ tịch HĐQT	-	79.000.000		-
3	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	964.000.000	96.000.000	236.666.666	-
4	Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên HĐQT độc lập	-	72.000.000		-
5	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	-	96.000.000		-

10. Kết quả hoạt động kinh doanh:

10.1. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

Stt	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2025	TH 2025	TH 2024	So sánh %	
						TH 2025/ KH 2025	TH 2025/2024
1	Tổng doanh thu	Trđ	279.546	307.479	277.072	110,0%	111,0%
2	Tổng chi phí	Trđ	68.555	53.212	66.415	77,6%	80,1%
3	Lợi nhuận trước thuế	Trđ	210.991	254.267	210.657	120,5%	120,7%
4	Nộp ngân sách	Trđ	53.941	59.893	52.881	111,0%	113,3%
5	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	171.391	206.086	168.777	120,2%	122,1%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	15	17	17	113,3%	100,0%

a. Về doanh thu:

Tổng doanh thu thực hiện năm 2025 bằng 307,5 tỷ đồng, vượt 10% kế hoạch và tăng 11% so cùng kỳ. Nhìn chung các mảng doanh thu đều đạt và vượt so với kế hoạch.

b. Về lợi nhuận:

Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2025 đạt 206,1 tỷ đồng, tăng 20,2% so kế hoạch và tăng 22,1% so cùng kỳ.

10.2. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Stt	Chi phí	ĐVT	Kế hoạch năm 2025	Hợp nhất năm 2025	Cùng kỳ 2024	So sánh (%)	
						Ước TH 2025/KH 2025	Ước TH 2025/2024
1	Tổng DT hợp nhất	Trđ	304.868	335.112	330.005	109,9%	101,5%
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>279.546</i>	<i>307.479</i>	<i>277.072</i>	<i>110,0%</i>	<i>111,0%</i>
2	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	169.822	218.122	186.554	128,4%	116,9%
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>171.391</i>	<i>206.086</i>	<i>168.777</i>	<i>120,2%</i>	<i>122,1%</i>

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty con, Công ty liên kết như sau:

- Công ty CP Tín Khải: Doanh thu thực hiện năm 2025 là 6,6 tỷ đồng đạt 98,7% so kế hoạch và tăng 16% so cùng kỳ; Lợi nhuận sau thuế là 2,5 tỷ đồng (kế hoạch 2025 lỗ) và bằng 38,3% so cùng kỳ.

- Công ty CP BĐS Thống Nhất: Doanh thu thực hiện năm 2025 là 24,7 tỷ đồng đạt 110,5% so kế hoạch và bằng 48,0% so cùng kỳ; Lợi nhuận sau thuế là 5,2 tỷ đồng đạt 166,3% so với kế hoạch và bằng 53,1% so cùng kỳ.

- Công ty CP TM & XD Phước Tân: Doanh thu thực hiện năm 2025 là 36,1 tỷ đồng đạt 133 % so kế hoạch và bằng 102,5% so cùng kỳ; Lợi nhuận sau thuế là 22,5 tỷ đồng đạt 135% so với kế hoạch và bằng 134% so cùng kỳ.

II. Hoạt động đầu tư phát triển:

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục bám sát các dự án đang thực hiện, theo dõi tìm kiếm các dự án bất động sản công nghiệp, dân dụng mới trong địa bàn theo đúng định hướng phát triển của Công ty, cụ thể:

- Tìm hiểu, nghiên cứu hồ sơ pháp lý, khảo sát thực tế và đánh giá kinh tế kỹ thuật, phân tích hiệu quả dự án đầu tư trình HĐQT xem xét, phê duyệt chủ trương đầu tư để triển khai thực hiện trong thời gian tới.

- Đơn đốc các cơ quan chuyên môn thực hiện thủ tục về bồi thường giải phóng mặt bằng khu đất 2,1 ha nằm trong quy hoạch KCN Tam Phước.

- Tiếp tục làm việc với Sở Xây dựng Đồng Nai, đơn vị tư vấn thiết kế quy hoạch để lập thủ tục điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư 18ha Tam Phước, trong đó điều chỉnh khoảng 8.500 m² đất quy hoạch xây dựng chợ sang đất xây dựng nhà ở xã hội.

- Đối với hệ thống ki ốt: Đã cho thuê được 48/55 căn ki ốt, tiếp tục quảng cáo cho thuê các Ki ốt còn lại.

- Đã hoàn thành hồ sơ cấp giấy phép môi trường và đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường cấp phép.

III. Công tác tài chính:

- Theo dõi hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP khai thác đầu tư Cảng Phước An đảm bảo hiệu quả và bảo toàn vốn đầu tư.

- Trong năm Công ty thực hiện cân đối người tiền nhân rồi gởi tiết kiệm có kỳ hạn đồng thời đảm bảo vốn hoạt động thường xuyên của Công ty.



- Đảm bảo vốn hoạt động và nguồn chi trả cổ tức.

IV. Công tác điều hành, quản lý:

1. Các công tác theo quy định đối với Công ty đại chúng:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật và luật chứng khoán đối với Công ty đại chúng, đảm bảo công tác công bố thông tin kịp thời chính xác.
- Thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2024, các báo cáo quý, báo cáo bán niên 2025.
- Thực hiện báo cáo thường niên 2024, báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng và năm 2025.
- Tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

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

- Sửa chữa các vị trí hư hỏng, sụt lún của hệ thống đường giao thông, hệ thống thu gom nước mưa, nước thải và thoát nước trên các tuyến đường.
- Trồng dặm bổ sung, thay thế cây xanh bị chết và phát triển yếu.
- Thực hiện sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ và thay thế thiết bị tại Trạm XLNT nhằm đảm bảo vận hành ổn định, đảm bảo chất lượng nước đầu ra đạt quy chuẩn môi trường, tăng tuổi thọ.
- Thực hiện hoàn thiện nội thất ki ốt khi khách hàng có nhu cầu thuê.
- Kiểm soát chặt chẽ việc xả thải của các doanh nghiệp, kiểm tra bảo trì thường xuyên hệ thống cấp nước nhằm hạn chế tối đa thất thoát.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ, phục vụ tốt việc cung cấp các dịch vụ tiện ích như cung cấp nước sạch, XLNT, thu gom chất thải và dịch vụ tư vấn môi trường cho các nhà đầu tư trong KCN.

3. Công tác khác:

- Làm việc với các Doanh nghiệp để thoả thuận về việc thu phí quản lý hạ tầng trong Khu công nghiệp.
- Thực hiện đánh giá giám sát định kỳ Giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và 14001:2015.
- Thường xuyên theo dõi nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các Doanh Nghiệp trong KCN. Thường xuyên cập nhật, vận dụng các chế độ chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các DN trong KCN.
- Sắp xếp bộ máy hoạt động của Công ty theo hướng tinh gọn, giảm đầu mối quản lý trung gian nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả, năng suất công việc.

B. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026:

I. Nhận định tình hình:

1. Thuận lợi:

- Được sự quan tâm, lãnh đạo sâu sát của HĐQT, đội ngũ CBNV có kinh nghiệm, đoàn kết, quyết tâm hoàn thành các nhiệm vụ được giao.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, được thường xuyên duy tu sửa chữa nên chất lượng sử dụng đảm bảo, chi phí sử dụng thấp do phần lớn đều đã khấu hao hết.

- Tỉnh Đồng Nai mới sau khi sáp nhập với tỉnh Bình Phước cũ trở thành một trong những tỉnh đứng đầu cả nước về diện tích đất cho công nghiệp, thu hút vốn đầu tư FDI, nơi tập trung sản xuất công nghiệp lớn của khu vực trọng điểm kinh tế phía Nam. Đó cũng là lợi thế không nhỏ, cơ hội để Công ty tìm kiếm dự án mới phù hợp với năng lực tài chính, kinh nghiệm đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh chính của mình.

- Đầu tư tài chính của Công ty vào các Công ty liên doanh, liên kết trong lĩnh vực bất động sản, nhất là bất động sản KCN sẽ tiếp tục phát huy hiệu quả tốt.

- Dự án sân bay Long Thành cùng với hệ thống hạ tầng giao thông kết nối dự kiến đưa vào khai thác giữa năm 2026 sẽ góp phần mang lại sự phát triển vượt bậc về kinh tế, bất động sản, các ngành công nghiệp phụ trợ.

2. Khó khăn:

- Những khó khăn ảnh hưởng từ tình hình kinh tế, chính trị thế giới được dự báo là sẽ còn tiếp tục ảnh hưởng trong năm 2026. Các doanh nghiệp gỗ và may mặc là hai lĩnh vực đầu tư chủ yếu trong KCN Tam Phước chịu ảnh hưởng nhiều nhất, các doanh nghiệp có ít đơn hàng chỉ sản xuất cầm chừng để giữ chân người lao động sẽ trực tiếp làm giảm các khoản doanh thu dịch vụ của Công ty.

- Các chế độ chính sách mới liên quan lĩnh vực môi trường ngày càng khắt khe đòi hỏi Công ty phải tăng cường công tác quản lý đồng thời phải tính toán thực hiện phương án đầu tư nâng cấp trong thời gian tới.

- Việc điều chỉnh tiền thuê đất tiệm cận với giá thị trường theo quy định của Luật đất đai năm 2024 sẽ bắt đầu áp dụng đơn giá thuê đất cao đột biến cho chu kỳ tiếp theo từ năm 2026 sẽ là một gánh nặng về chi phí và đặc biệt thách thức đối với các dự án đầu tư mới.

- Sản phẩm bất động sản của hai Công ty con không còn, các khó khăn, vướng mắc cần phải có thời gian tháo gỡ của Công ty CP Tín Khai, nên trong năm 2026 cũng sẽ không có hiệu quả từ hoạt động kinh doanh.

- Hệ thống hạ tầng KCN qua thời gian sử dụng hơn 20 năm tiếp tục cần phải thường xuyên bảo dưỡng, sửa chữa nâng cấp, thậm chí phải sửa chữa lớn sẽ tốn kém rất nhiều chi phí.

2. Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2026:

- Năm 2026, Công ty tiếp tục tập trung theo dõi, đôn đốc các cấp thẩm quyền giải quyết các vướng mắc về pháp lý để triển khai đầu tư, kinh doanh theo kế hoạch. Cụ thể: Tập trung công tác đền bù, giao đất khu đất 2,1 ha; Chuyển đổi diện tích đất chợ sang nhà ở xã hội; làm việc với UBND tỉnh Đồng Nai, Thuế Đồng Nai để có giá thuê đất phù hợp cho nhà đầu tư trong khu công nghiệp.



- Lập thủ tục trình cấp có thẩm quyền thực hiện đầu tư dự án có tiềm năng phù hợp với năng lực, tài chính của Công ty; Đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác trong lĩnh vực khu công nghiệp, khu dân cư.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo hài hòa lợi ích với các Doanh nghiệp trong KCN. Thực hiện tốt công tác giám sát, xử lý nước thải đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của pháp luật môi trường.

- Đào tạo nguồn nhân lực, chuyên môn hóa công tác quản lý, tiết giảm chi phí thường xuyên và nâng cao năng suất lao động.

II. Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

1. Hoạt động kinh doanh riêng:

Stt	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2025	TH năm 2025	Kế hoạch 2026	So sánh (%)	
						TH 2025/KH 2025	Ước 2026/TH 2025
1	Tổng doanh thu	Trđ	279.546	307.479	264.757	110,0%	86,1%
2	Tổng chi phí	Trđ	68.555	53.211	67.118	77,6%	126,1%
3	Lợi nhuận trước thuế	Trđ	210.991	254.267	197.639	120,5%	77,7%
4	Nộp ngân sách	Trđ	53.941	59.893	55.054	111,0%	91,9%
5	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	171.391	206.086	160.295	120,2%	77,8%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	%	15	17	15	100,0%	88,2%

- **Về doanh thu:** Năm 2026 tổng doanh thu kế hoạch là 264,7 tỷ đồng giảm so với 2025 là 13,9% chủ yếu do giảm doanh thu hoạt động chính từ việc kết thúc hợp đồng hợp tác với CTCP cảng Phước An. Cổ tức đầu tư giảm 14,8% so với năm 2025 do giảm cổ tức của Công ty CP BĐS Thống nhất năm 2025 là 4% giảm 5% so với năm 2024.

- **Về lợi nhuận:** Lợi nhuận kế hoạch năm 2026 là 160,2 tỷ đồng giảm 22,2% so cùng kỳ do những nguyên nhân phân tích trên.

2. Hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Stt	Chi phí	ĐVT	KH 2025	TH 2025	KH 2026	So sánh (%)	
						TH 2025/KH 2025	KH 2026/TH 2025
1	Tổng DT hợp nhất	Trđ	304.868	335.112	281.712	109,92%	84,06%
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>279.546</i>	<i>307.479</i>	<i>264.757</i>	<i>109,99%</i>	<i>86,11%</i>
2	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	169.822	218.122	168.921	128,44%	77,44%
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>171.391</i>	<i>206.086</i>	<i>160.295</i>	<i>120,24%</i>	<i>77,78%</i>

Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty con, Công ty liên kết như sau:

- Công ty CP Tín Khai: Doanh thu 3,2 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế 7,4 tỷ đồng.

- Công ty CP BĐS Thống Nhất: Doanh thu 15,4 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế 2,9 tỷ đồng.

- Công ty CP TM & XD Phước Tân: Doanh thu 24,9 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế 12,3 tỷ đồng.

III. Giải pháp thực hiện:

1. Công tác kinh doanh:

- Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê lại đất, hạ tầng hiện có, khai thác hiệu quả các dịch vụ tiện ích. Triển khai quyết liệt việc thu phí quản lý hạ tầng đối với các doanh nghiệp trong KCN Tam Phước.

- Tăng cường tiếp thị, khai thác cho thuê sạp chợ, mặt bằng, kios.

- Thực hiện các giải pháp tài chính linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

- Quản lý hiệu quả phân vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.

- Tìm kiếm đầu tư các dự án mới, khả thi theo định hướng chiến lược của Công ty.

- Đẩy nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục của các khu đất, dự án mới khi đủ điều kiện như: bồi thường giải phóng mặt bằng, thuê đất, lập thủ tục giao đất để đưa vào khai thác kinh doanh.

- Chú trọng công tác môi trường, thường xuyên theo dõi giám sát chặt nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp.

2. Công tác Đầu tư – Xây dựng:

- Tập trung triển khai thực hiện ngay công tác đầu tư các dự án được ĐHĐCĐ thường niên 2026 thông qua chủ trương đầu tư.

- Triển khai các thủ tục đầu tư và xây dựng hạ tầng khu đất điều chỉnh quy hoạch, khu đất 2,1 ha theo đúng trình tự, tiến độ đồng thời bảo đảm cân đối nguồn vốn đầu tư hợp lý, tránh bị động.

- Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải nhằm đảm bảo tiêu thoát nước.

- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc.

3. Công tác tài chính:

- Đảm bảo dòng tiền, luân chuyển vốn hợp lý cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

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

4. Công tác quản lý, điều hành:

- Duy trì áp dụng và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và 14001:2015.

- Tiết kiệm tối đa chi phí thường xuyên.

- Thường xuyên kiểm tra, đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn KCN.

- Cung cấp thông tin, phản hồi cho các cổ đông, giới thiệu quảng bá hình ảnh Công ty thông qua trang web.

- Tăng cường công tác quản lý, xử lý nước thải đảm bảo tuân thủ các quy định về lĩnh vực môi trường.

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

- Tiếp tục rà soát, sắp xếp nhân sự cho phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của từng phòng ban.

- Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao chất lượng đội ngũ CBNV phối hợp tuyển dụng mới lao động đáp ứng yêu cầu chuẩn bị cho các dự án đầu tư mới.

- Cử nhân sự kiểm soát, quản lý có hiệu quả tại các Công ty liên doanh, liên kết.

C. KẾT LUẬN:

Năm 2025, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã thu được kết quả đáng khích lệ trong tình hình kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn, căng thẳng chính trị trên thế giới khó lường. Tuy nhiên, với sự chỉ đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị, sự đoàn kết và quyết tâm của Ban điều hành, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.

Năm 2026, Công ty tiếp tục phát huy hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo được lợi ích của Công ty và toàn thể cổ đông, đồng thời hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận, chia cổ tức theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- TV HĐQT;
- Ban Kiểm soát (phối hợp);
- Ban Giám đốc (thực hiện).

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đặng Thị Thanh Hà



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
BAN KIỂM SOÁT**

Số: 01/BC-BKS

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

Tam Phước, ngày 10 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KCN TÍN NGHĨA NĂM 2025

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh;
- Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Căn cứ báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) năm 2025 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC,

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả thẩm định hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025

1. Thông tin về Ban kiểm soát (BKS):

Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, nhiệm kỳ 2023-2028 hiện nay bao gồm 03 thành viên như sau:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| ✓ Bà Nguyễn Thị Giang | - Trưởng Ban. |
| ✓ Bà Nguyễn Như Huỳnh | - Thành viên. |
| ✓ Bà Dương Thị Minh Hồng | - Thành viên. |

2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện các công việc chủ yếu như sau:

- Tham gia các cuộc họp Hội đồng quản trị và đưa ra các ý kiến góp ý trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của Ban kiểm soát.
- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành trong việc thực hiện các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Kiểm tra, giám sát tính tuân thủ, hợp pháp, trung thực trong công tác quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, chấp hành các quy định trong lĩnh vực kế toán, tài chính, thuế.

- Xem xét các báo cáo tài chính giữa niên độ và cả năm 2025.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH

1. Đối với Hội đồng quản trị (HĐQT):

Hội đồng Quản trị hiện nay gồm 05 thành viên, bao gồm:

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| ✓ Bà Đặng Thị Thanh Hà | - Chủ tịch |
| ✓ Ông Nguyễn Cao Nhơn | - Phó Chủ tịch |
| ✓ Ông Phan Anh Dũng | - Thành viên kiêm Giám đốc |
| ✓ Bà Nguyễn Thị Thuỳ Vân | - Thành viên |
| ✓ Ông Huỳnh Nguyễn Anh Tuấn | - Thành viên HĐQT độc lập |

- Hội đồng quản trị tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nội dung được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền.

- Hội đồng quản trị đã tổ chức họp định kỳ để đánh giá công tác quản trị, điều hành và kết quả hoạt động kinh doanh hàng quý và các phiên họp đột xuất để xem xét và quyết định các vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn của mình.

- Hội đồng quản trị đã chỉ đạo kịp thời và giám sát chặt chẽ hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm phát huy tối đa các nguồn lực của Công ty.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tiến hành 15 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 15 Biên bản họp, 16 Nghị quyết và 11 Quyết định để phục vụ công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh Công ty. Các cuộc họp đều được tổ chức theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, với sự tham gia đầy đủ của các Thành viên (hoặc người được ủy quyền), thông qua các vấn đề cụ thể như sau:

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/NQ-HĐQT	15/01/2025	Thống nhất chủ trương vay số tiền tối đa là 25 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động tại Ngân hàng Vietin Bank – Chi nhánh Đồng Nai.	100%
02	02/NQ-HĐQT	16/01/2025	Phê duyệt chủ trương ký kết và thực hiện các Hợp đồng, giao dịch với Người liên quan của Người nội bộ thuộc thẩm quyền quyết định của Hội	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			đồng Quản trị theo quy định dự kiến phát sinh trong năm 2025.	
03	03/NQ-HĐQT	16/01/2025	Thông nhất chủ trương cho Công ty CP TM và XD Phước Tân được gia hạn Hợp đồng vay vốn lưu động.	100%
04	04/NQ-HĐQT	17/02/2025	Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.	100%
05	05/NQ-HĐQT	07/3/2025	Thông nhất giới thiệu nhân sự làm người đại diện phần vốn góp của Công ty và tham gia ứng cử HĐQT tại Công ty CP TM và XD Phước Tân.	100%
5.1	01/QĐ-HĐQT	07/3/2025	Cử ông Phan Anh Dũng làm người đại diện phần vốn góp của Công ty tại Công ty CP TM và XD Phước Tân.	100%
5.2	02/QĐ-HĐQT	07/3/2025	Cử ông Trần Bá Tài làm người đại diện theo uỷ quyền và giới thiệu tham gia ứng cử HĐQT tại Công ty CP TM và XD Phước Tân.	100%
06	06/NQ-HĐQT	21/3/2025	Thông nhất các nội dung trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 quyết định bao gồm: Dự thảo tài liệu, miễn nhiệm và bầu bổ sung nhân sự tham gia HĐQT, BKS; Báo cáo công tác kiểm toán nội bộ và phê duyệt quỹ tiền lương kế hoạch năm 2025.	100%
07	07/NQ-HĐQT	22/5/2025	Bầu bổ sung chức danh Phó Chủ tịch HĐQT đối với ông Nguyễn Cao Nhơn, kể từ ngày 22/5/2025.	100%
08	08/NQ-HĐQT	22/5/2025	Chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm 2025.	
09	09/NQ-HĐQT	22/5/2025	- Thống nhất chủ trương miễn giảm tiền phí sử dụng hạ tầng cho khách hàng gặp khó khăn tại KCN Tam Phước; - Cử nhân sự đại diện phần vốn góp và giới thiệu tham gia HĐQT tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.	100%
9.1	03/QĐ-HĐQT	22/5/2025	Cử ông Phan Anh Dũng đại diện phần vốn góp và tham gia HĐQT tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.	100%
9.2	04/QĐ-HĐQT	22/5/2025	Cử ông Nguyễn Khắc Thanh đại diện phần vốn góp và giới thiệu tham gia HĐQT tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.	100%
10	10/NQ-HĐQT	24/7/2025	Thông qua ước kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm và Kế hoạch kinh doanh 6 tháng cuối năm 2025.	100%
10.1	05/QĐ-HĐQT	24/7/2025	Quyết định chi trả cổ tức còn lại của năm 2024 và tạm ứng cổ tức năm 2025.	100%
11	11/NQ-HĐQT	24/7/2025	Thống nhất mức tiền lương của Giám đốc Công ty.	100%
12	12/NQ-HĐQT	20/8/2025	Thống nhất chủ trương gia hạn khoản vay cho Công ty Cổ phần TM và XD Phước Tân theo Hợp đồng số 100/HĐVV ngày 19/5/2023.	100%
13	13/NQ-HĐQT	18/9/2025	Thống nhất chủ trương đề người đại diện vốn tại Công ty con biểu quyết chủ trương lấy ý kiến cổ đông cổ đông bằng văn bản đề Công ty CP BĐS Thống Nhất thông qua Nghị	100%

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			quyết ĐHĐCĐ cho vay vốn lưu động.	
14	14/NQ-HĐQT	07/10/2025	Thông nhất ước kết quả kinh doanh 9 tháng.	100%
15	15/NQ-HĐQT	03/12/2025	Quyết định chốt danh sách cổ đông để tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2025 bằng tiền.	100%
16	16/NQ-HĐQT	19/12/2025	Thông nhất ước kết quả kinh doanh năm 2025.	100%
17	06/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Giám đốc Công ty đối với ông Phan Anh Dũng.	100%
18	07/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Phó Giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Quốc Hùng.	80%
19	08/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Phụ trách quản trị Công ty đối với ông Nguyễn Quốc Hùng.	80%
20	09/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Bổ nhiệm lại chức vụ Kế toán trưởng Công ty đối với bà Nguyễn Thị Ly.	100%
21	10/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Giao nhiệm vụ Thư ký Hội đồng quản trị cho ông Đỗ Văn Trung.	100%
22	11/QĐ-HĐQT	29/12/2025	Ban hành Quy chế cán bộ nhân viên Công ty.	100%

2. Đối với Ban Điều hành:

- Ban Điều hành đã xây dựng kế hoạch kinh doanh, triển khai thực hiện đến các Công ty thành viên, phòng/ban nghiệp vụ.
- Chủ động đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh, dự báo thị trường, kiểm soát chi phí và thực hiện các giải pháp nâng cao hiệu quả kinh doanh. Đảm bảo vốn cho hoạt động kinh doanh.
- Triển khai thực hiện đầy đủ các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT.
- Báo cáo và công bố thông tin kịp thời theo quy định đối với Công ty đại chúng đã niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh.

III. ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH

- Ban Kiểm soát, HĐQT và Ban Điều hành Công ty thường xuyên duy trì mối quan hệ công tác, phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty và lợi ích của toàn thể cổ đông.
- Ban Kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và tham gia góp ý kiến trong công tác quản trị, điều hành của Công ty.
- Ban kiểm soát nhận được đầy đủ thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị.
- Các báo cáo của Ban Điều hành Công ty phản ánh số liệu và thông tin hoạt động của Công ty công khai minh bạch và đăng tải trên Website Công ty. Hoạt động công bố thông tin tuân thủ quy định và kịp thời.
- Ban Kiểm soát không nhận được thư yêu cầu hoặc ý kiến phản ánh đề nghị kiểm tra giám sát từ phía cổ đông của Công ty.
- Trong năm 2025, hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành Công ty và Ban kiểm soát tuân thủ đúng quy định pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

IV. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

1. Tình hình hoạt động kinh doanh:

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

- Kết quả kinh doanh của Công ty như sau:

Stt	Chi phí	ĐVT	Kế hoạch năm 2025	Hợp nhất năm 2025	Cùng kỳ 2024	So sánh (%)	
						Ước TH 2025/KH 2025	Ước TH 2025/2024
1	Tổng DT hợp nhất	Trđ	304.868	335.112	330.005	109,9%	101,5%
	Trong đó: Công ty mẹ	Trđ	279.546	307.479	277.072	110,0%	111,0%
2	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	169.822	218.122	186.554	128,4%	116,9%
	Trong đó: Công ty mẹ	Trđ	171.391	206.086	168.777	120,2%	122,1%

Ghi chú: Tổng doanh thu đã bao gồm doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác.

2. Đánh giá kết quả kinh doanh tại Công ty Mẹ (Báo cáo tài chính riêng):

2.1 Cơ cấu doanh thu và lãi gộp:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	TH 2025	TH 2024	% TH2025/2024
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	127.305	120.582	105.6%
1.1	Phí CSHT, thuê đất	65.249	63.022	103.5%
1.2	Cung cấp nước	20.389	21.144	96.4%
1.3	Phí nước thải	27.639	24.117	114.6%
1.4	Thu gom rác thải	5.007	4.968	100.8%
1.5	Tư vấn môi trường	639	650	98.3%
1.6	Cho thuê chợ, kios	2.951	1.736	170.0%
1.7	Cho thuê VPTM	1.800	1.800	100%
1.8	KDC 18ha		375	
1.9	Doanh thu khác	3.631	2.770	131.1%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	179.998	155.522	115.7%
3	Thu nhập khác	188	968	19.4%
4	Lợi nhuận gộp	89.486	83.275	107.4%
4.1	Phí CSHT, thuê đất	58.130	55.430	104.8%
4.2	Cung cấp nước	1.078	1.430	75.4%
4.3	Phí nước thải	22.319	19.540	114.2%
4.4	Thu gom rác thải	1.965	2.090	94.0%
4.5	Tư vấn môi trường	288	314	91.7%
4.6	Cho thuê chợ, kios	1.084	382	283.7
4.7	Cho thuê VPTM	1.037	1.250	82.9%
4.8	KDC 18ha	-	70	
4.9	LN khác	3.585	2.770	129.4%

Doanh thu bán hàng và CCDV năm 2025 tăng 6,7 tỷ đồng so với năm 2024, trong đó Doanh thu từ phí sử dụng hạ tầng, thuê đất tăng 2,2 tỷ đồng; Doanh thu phí nước thải tăng 3,5 tỷ đồng; Doanh thu cho thuê dịch vụ khác tăng 1,2 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp cũng tăng tương ứng.

Tỷ trọng Doanh thu phí sử dụng hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng cao nhất (51,2%). Tiếp đến là Doanh thu phí nước thải 21,7%, Doanh thu cung cấp nước sạch 16%. Còn lại là các dịch vụ khác chiếm tỷ trọng 11%.

Doanh thu hoạt động tài chính tăng 24.4 tỷ đồng, tăng 15.7% so với năm 2024, chủ yếu là tăng khoản lãi hợp đồng, hợp tác đầu tư

Thu nhập khác đạt 19.4% đến từ việc thanh lý, nhượng bán TSCĐ

2.2 Tình hình thực hiện chi phí:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	TH 2025	TH 2024	% TH2025/2024
1	Giá vốn hàng bán	37.773	37.307	101.2%
2	Chi phí tài chính	408	(4.726)	-8.6%
3	Chi phí quản lý	13.946	19.799	70.4%

STT	CHỈ TIÊU	TH 2025	TH 2024	% TH2025/2024
4	Chi phí khác	1.096	14.035	7.8%
	CỘNG	53.223	66.415	80.1%

Tổng chi phí thực hiện năm 2025 là 53.223 triệu đồng, giảm 19,9% so với cùng kỳ.

Giá vốn hàng bán: Tăng tương ứng với doanh thu (Bảng đính kèm 2.1)

Chi phí tài chính: Chủ yếu là trích dự phòng đầu tư vào Cty CP Cà Phê Olympic số tiền 362 triệu đồng. Trong năm, Công ty CP Cà phê Olympic tăng vốn điều lệ từ 680 tỷ đồng lên 744.974.622.320 đồng, nhưng TIP không góp thêm vốn vào Công ty này. Do đó, tỷ lệ sở hữu giảm từ 5.59% xuống còn 5,10%.

Chi phí quản lý: Giảm 29,6% so với cùng kỳ. Chủ yếu là giảm chi phí nhân công giảm gần 1,3 tỷ đồng. Trong năm Công ty đã thu được khoản nợ khó đòi tiền thuê đất, phí hạ tầng của Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn và Công ty Cổ phần Ha Na Ka A.B.M nên đã hoàn nhập dự phòng số tiền 1,9 tỷ đồng.

Chi phí khác: Giảm 92.2% so với cùng kỳ năm 2024.

2.3 Tình hình tăng, giảm tài sản – nguồn vốn:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2025	31/12/2024	BIẾN ĐỘNG	
				SỐ TIỀN	%
I	TÀI SẢN	2.031	2.005	26	101%
1	Tài sản ngắn hạn	1.502	440	1062	341%
2	Tài sản dài hạn	528	1.565	-1.037	34%
II	NGUỒN VỐN	2.031	2.005	26	101%
1	Nợ phải trả	246	302	-56	82%
2	Vốn chủ sở hữu	1.785	1.703	82	105%

Tổng tài sản và tổng nguồn vốn của Công ty tại ngày 31/12/2025 tăng 26 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2024.

- Trong cơ cấu tài sản: Tài sản dài hạn được chuyển thành tài sản ngắn hạn là khoản góp vốn đầu tư hợp tác xây dựng, khai thác và vận hành một phần đất trong Dự án Khu công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, số tiền: 1.033,2 tỷ đồng đến hạn hợp đồng vào ngày 26/04/2026.
- Trong cơ cấu nguồn vốn: Năm 2025 đã tạm ứng chi trả cổ tức từ lợi nhuận tỷ lệ 15% tương ứng số tiền 97,5 tỷ đồng, đợt 1 đã chi tạm ứng 12% vào tháng 8/2025, số còn lại 3% tương ứng 20 tỷ chi trả trong tháng 01/2026. Vốn chủ sở hữu tăng 82 tỷ đồng.

2.4 Tình hình tài chính thông qua các chỉ số tài chính:

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát hiệu quả hoạt động năm 2025, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (<i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>)	Lần	3.50	19.87
Hệ số thanh toán nhanh: (<i>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</i>)/Nợ ngắn hạn	Lần	2.94	18.97
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	15.06%	12.12%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	17.73%	13.79%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	139.97%	161.88%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	9.91%	11.54%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	8.42%	10.14%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	185.54%	200.44%

2.5 Tình hình phân phối lợi nhuận năm 2024:

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2024 theo đúng Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 25/04/2025. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN	TỶ LỆ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2024	168.777	100%
2	<i>Quỹ Đầu tư phát triển</i>	5.063	3.0%
3	Chi trả cổ tức (17% VDL)	110.510	65.48%
4	Lợi nhuận chưa phân phối	53.200	31.52%

2.6 Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận năm 2025:

Theo Nghị quyết HĐQT số 05/QĐ-HĐQT ngày 24/7/2025 và Nghị quyết HĐQT số 15/NQ-HĐQT ngày 03/12/2025, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức của năm 2025 bằng tiền mặt theo tỷ lệ 12% và 3% (tương ứng số cổ tức tạm ứng trong năm 2025, mỗi cổ phần nhận 1.500 đồng) với tổng số tiền tương ứng 97,5 tỷ đồng cho các cổ đông.

3. Thẩm định Báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính năm 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025 (Bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất) đã được Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán bao gồm:

- ✓ Bảng cân đối kế toán;
- ✓ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- ✓ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- ✓ Thuyết minh báo cáo tài chính.

Ban kiểm soát đã tiến hành thẩm định Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và thống nhất với ý kiến kiểm toán “Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

4. Tình hình thực hiện chi thù lao HĐQT và BKS:

Công ty đã thực hiện đúng Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 25/04/2024 về kế hoạch thù lao năm 2025 cho Thành viên HĐQT và BKS như sau:

Diễn giải	KH 2025	TH 2025	%
Thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách	732.000.000	667.000.000	91,12%

5. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty với các bên có liên quan:

Trong năm 2025, các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các Công ty con, công ty liên kết và các bên có liên quan chủ yếu là các hoạt động mua, bán hàng hóa và dịch vụ; Cho vay và thu hồi khoản vay. Công ty và các bên liên quan đã thực hiện các hợp đồng giao dịch theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Đồng thời, thực hiện công bố thông tin đúng quy định.

V. NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ:

1. Nhận xét:

Trong năm 2025, HĐQT và Ban Điều hành Công ty đã phối hợp chặt chẽ trong công việc, thực hiện tốt vai trò quản lý và điều hành, triển khai và hoàn thành tốt những nhiệm vụ, kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 vượt chỉ tiêu kế hoạch cả về doanh thu và lợi nhuận sau thuế. Công ty có các chỉ số năng lực tài chính tốt. Cơ cấu tài sản – nguồn vốn phát triển, tăng đều qua các năm.

2. Kiến nghị:

Ban Kiểm soát kiến nghị một số nội dung sau:

- Tiếp tục tăng cường tìm kiếm khách hàng, đồng thời nghiên cứu các giải pháp để thu hút, khai thác tối đa các sản phẩm thương mại còn lại của Công ty và hai công ty con.

- Bên cạnh việc phát huy các thế mạnh hiện có, Công ty cần quan tâm công tác kiểm tra kiểm soát nội bộ, giám sát nguồn vốn đầu tư như:

- + Tiếp tục kiểm tra, rà soát và xây dựng, ban hành các Quy chế quản trị hiệu quả phục vụ cho công tác quản trị của Công ty.
- + Tiếp tục đôn đốc và thu hồi công nợ khách hàng tồn đọng, giảm thiểu tối đa rủi ro (nếu có) trong hoạt động kinh doanh.

Trên đây là báo cáo thẩm định hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa năm 2025, Ban Kiểm soát xin báo cáo trước đại hội.

Trân trọng cảm ơn.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- TV HĐQT;
- Ban GD (thực hiện).
- Lưu: VT-CT.

Nguyễn Thị Giang

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Báo cáo tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2025 (bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất) của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán và xác nhận, bao gồm những nội dung cụ thể như sau:

- Báo cáo của Ban giám đốc Công ty;
- Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC);
- Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2025;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Đơn vị Kiểm toán độc lập đã xác nhận Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất như sau: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính"*.

Toàn bộ nội dung của bản Báo cáo tài chính Riêng, Hợp nhất năm 2025 đã được công bố chi tiết trên Website của Công ty và đính kèm trong Dự thảo tài liệu Đại hội.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT-CT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đặng Thị Thanh Hà

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)



(

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 44
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

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

Hội đồng Quản trị Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này là:

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên	
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

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

Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Giang	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Lê Kim Thảo	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Phan Anh Dũng - Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026



Số: 030326.005 /BCTC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 03 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.502.842.417.742	439.666.627.279
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	1.178.620.073.018	70.822.913.078
111	1. Tiền		2.820.073.018	3.322.913.078
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.175.800.000.000	67.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		255.992.443.218	298.643.797.457
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	5.965.495.264	81.033.930.490
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		-	4.475.836
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	06	167.055.249.046	182.047.574.461
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	07	82.971.698.908	37.542.955.574
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(1.985.138.904)
140	IV. Hàng tồn kho	09	67.623.933.254	69.736.657.479
141	1. Hàng tồn kho		67.623.933.254	69.736.657.479
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		605.968.252	463.259.265
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	605.968.252	463.259.265

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		528.638.004.655	1.565.049.401.309
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	1.033.200.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	-	1.033.200.000.000
220	II. Tài sản cố định		16.087.949.798	18.816.901.595
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	16.087.949.798	18.816.901.595
222	- Nguyên giá		101.042.349.393	100.648.087.305
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(84.954.399.595)	(81.831.185.710)
230	III. Bất động sản đầu tư	12	25.495.433.178	24.390.181.993
231	- Nguyên giá		129.035.729.890	126.388.645.282
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(103.540.296.712)	(101.998.463.289)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	10	724.971.178	1.300.526.734
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		724.971.178	1.300.526.734
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	451.680.421.670	452.042.559.525
251	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		282.087.727.273	282.087.727.273
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.632.800.000	76.632.800.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(33.865.105.603)	(33.502.967.748)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		34.649.228.831	35.299.231.462
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	34.649.228.831	35.299.231.462
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.031.480.422.397	2.004.716.028.588

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		246.123.610.200	301.930.630.956
310	I. Nợ ngắn hạn		75.638.042.240	125.725.709.088
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	3.264.984.245	2.449.903.148
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15	545.010.127	16.128.522
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	26.151.539.700	21.804.057.121
314	4. Phải trả người lao động		614.235.135	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	551.788.806	364.472.537
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	5.721.908.901	5.719.353.899
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	33.140.442.336	86.955.708.418
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		5.648.132.990	8.416.085.443
330	II. Nợ dài hạn		170.485.567.960	176.204.921.868
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	18	143.811.480.284	149.530.834.192
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	26.674.087.676	26.674.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.785.356.812.197	1.702.785.397.632
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	1.785.356.812.197	1.702.785.397.632
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		650.078.570.000	650.078.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		47.942.522.106	42.879.201.637
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		445.188.759.513	367.680.665.417
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		336.614.202.148	283.413.530.553
421b	LNST chưa phân phối năm nay		108.574.557.365	84.267.134.864
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.031.480.422.397	2.004.716.028.588

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	127.304.929.326	120.581.882.081
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		127.304.929.326	120.581.882.081
11	4. Giá vốn hàng bán	23	37.712.220.279	37.307.241.228
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		89.592.709.047	83.274.640.853
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	179.998.009.355	155.522.509.009
22	7. Chi phí tài chính	25	408.103.836	(4.726.343.521)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.649.315	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	14.006.536.234	19.799.262.423
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		255.176.078.332	223.724.230.960
31	11. Thu nhập khác	27	176.136.045	967.788.584
32	12. Chi phí khác	28	1.084.011.969	14.034.578.323
40	13. Lợi nhuận khác		(907.875.924)	(13.066.789.739)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		254.268.202.408	210.657.441.221
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	48.181.859.543	41.880.092.257
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		206.086.342.865	168.777.348.964

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		254.268.202.408	210.657.441.221
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.295.900.035	5.660.894.625
03	- Các khoản dự phòng		(1.623.001.049)	(3.556.600.079)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(151.360)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(180.105.753.290)	(156.064.674.397)
06	- Chi phí lãi vay		15.649.315	10.286.943.421
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		77.850.997.419	66.983.853.431
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		4.764.119.929	21.136.716.574
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(201.662.048)	188.440.223
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		7.378.972.119	(6.043.347.041)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		507.293.644	1.392.872.905
14	- Tiền lãi vay đã trả		(15.649.315)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(43.660.817.075)	(34.894.826.186)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.767.952.453)	(6.035.933.248)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		43.855.302.220	42.727.776.658
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(782.257.594)	(1.021.663.095)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		165.235.689	624.518.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(17.007.674.585)	(99.033.626.326)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		32.000.000.000	10.000.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.033.200.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		204.820.565.400	89.245.280.339
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.252.395.868.910	(185.490.900)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		6.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(6.000.000.000)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(188.454.011.190)	(19.494.912.330)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(188.454.011.190)	(19.494.912.330)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.107.797.159.940	23.047.373.428
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		70.822.913.078	47.775.388.290
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	151.360
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	1.178.620.073.018	70.822.913.078

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN

KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 50
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu Công nghiệp Tam Phước, trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa (nay là Tổng Công ty Tín Nghĩa) theo Quyết định số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 của Tỉnh ủy Đồng Nai. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3600964611 (thay cho số 4703000483) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08 tháng 01 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường số 6 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Thùy Vân	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

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

Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Giang	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Nguyễn Như Huỳnh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Lê Kim Thảo	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 25/04/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Phan Anh Dũng - Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 03 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trần Trung Hiếu**

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

**Nguyễn Thái**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại 31/12/2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.716.057.351.269	659.735.035.671
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.185.897.343.907	87.130.709.626
111	1. Tiền		3.897.343.907	13.930.709.626
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.182.000.000.000	73.200.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	9.700.000.000	9.300.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9.700.000.000	9.300.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		389.405.462.251	423.841.851.411
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	8.099.323.984	83.288.779.789
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.022.355.225	983.946.061
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	277.345.049.876	285.564.149.804
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	102.938.733.166	55.990.114.661
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(1.985.138.904)
140	IV. Hàng tồn kho		128.160.084.763	136.876.203.402
141	1. Hàng tồn kho	10	128.160.084.763	136.876.203.402
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.894.460.348	2.586.271.232
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	614.878.241	542.039.224
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.044.842.573	1.989.187.174
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	234.739.534	55.044.834

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		439.597.504.954	1.469.392.401.949
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		50.000.000	1.033.200.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	50.000.000	1.033.200.000.000
220	II. Tài sản cố định		18.835.937.288	22.209.882.927
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	18.835.937.288	22.209.882.927
222	- Nguyên giá		107.519.239.088	107.057.637.000
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(88.683.301.800)	(84.847.754.073)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	-
228	- Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.000.000)	(35.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	27.086.783.178	25.981.531.993
231	- Nguyên giá		130.627.079.890	127.979.995.282
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(103.540.296.712)	(101.998.463.289)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		724.971.178	1.300.526.734
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	724.971.178	1.300.526.734
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	357.981.359.061	350.937.862.270
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		324.964.719.657	317.063.527.946
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.544.595.330	36.544.595.330
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(3.527.955.926)	(2.670.261.006)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		34.918.454.249	35.762.598.025
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	34.918.454.249	35.762.598.025
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.155.654.856.223	2.129.127.437.620

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại 31/12/2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		253.010.038.008	316.846.322.061
310	I. Nợ ngắn hạn		82.524.470.048	140.566.400.193
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.670.232.270	3.404.089.912
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	708.934.109	7.226.308.475
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	27.448.369.494	24.100.381.062
314	4. Phải trả người lao động		909.880.135	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	551.788.806	364.472.537
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.721.908.901	5.719.353.899
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	37.608.972.832	91.295.326.814
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.904.383.501	8.456.467.494
330	II. Nợ dài hạn		170.485.567.960	176.279.921.868
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	143.811.480.284	149.530.834.192
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	26.674.087.676	26.749.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.902.644.818.215	1.812.281.115.559
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.902.644.818.215	1.812.281.115.559
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		650.078.570.000	650.078.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		48.804.975.118	43.741.654.649
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		524.267.486.442	437.889.438.628
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		405.811.559.949	339.903.020.497
421b	LNST chưa phân phối năm nay		118.455.926.493	97.986.418.131
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		37.346.826.077	38.424.491.704
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.155.654.856.223	2.129.127.437.620

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	148.209.554.064	167.857.497.086
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		148.209.554.064	167.857.497.086
11	4. Giá vốn hàng bán	25	51.553.898.466	70.135.469.670
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		96.655.655.598	97.722.027.416
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	185.897.493.145	159.854.420.494
22	7. Chi phí tài chính	27	903.660.901	(10.641.534.324)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.649.315	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		7.952.267.265	5.801.532.005
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	21.284.433.125	30.714.338.098
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		268.317.321.982	243.305.176.141
31	12. Thu nhập khác	29	1.005.220.215	2.292.995.015
32	13. Chi phí khác	30	1.618.293.378	14.590.285.392
40	14. Lợi nhuận khác		(613.073.163)	(12.297.290.377)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		267.704.248.819	231.007.885.764
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	49.582.592.309	44.563.734.966
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	-	(110.487.435)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		218.121.656.510	186.554.638.233
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		215.967.711.993	182.496.632.231
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		2.153.944.517	4.058.006.002
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	3.322	2.782

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		267.704.248.819	231.007.885.764
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.008.233.877	6.356.758.207
03	- Các khoản dự phòng		(1.127.443.984)	(9.471.790.882)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(151.502)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(193.957.504.345)	(166.198.117.887)
06	- Chi phí lãi vay		15.649.315	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	10.286.943.421
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		78.643.183.682	71.981.527.121
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		4.736.822.289	23.350.767.453
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		6.401.732.366	11.635.820.053
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(90.622.021)	(14.463.852.173)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		771.304.759	1.772.575.205
14	- Tiền lãi vay đã trả		(15.649.315)	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(45.937.531.847)	(36.887.480.133)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.174.083.993)	(7.769.283.248)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		40.335.155.920	49.620.074.278
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(849.597.594)	(1.812.290.166)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		165.235.689	624.518.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(162.070.900.072)	(223.740.201.669)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		169.890.000.000	131.900.000.000
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.033.200.000.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		209.120.701.528	94.481.228.730
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.249.455.439.551	1.453.255.077

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		6.000.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(6.000.000.000)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(191.023.961.190)	(22.350.412.330)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		1.098.766.634.281	28.722.917.025
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		87.130.709.626	58.407.641.099
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	151.502
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	1.185.897.343.907	87.130.709.626

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 03 tháng 03 năm 2026



Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC).

Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét về việc phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2025 như sau:

Stt	Diễn giải	Nghị quyết năm 2025	Thực hiện năm 2025	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	171.390.643.079	206.086.342.865	
I	Chia cổ tức 17% mệnh giá	97.511.785.500	110.513.356.900	(*)
II	Chia các Quỹ	10.283.438.585	14.099.965.000	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	5.141.719.292	6.182.590.000	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.427.812.862	4.121.727.000	
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.713.906.431	2.060.863.000	
5	Thưởng vượt kế hoạch		1.734.785.000	(**)
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	63.595.418.994	81.473.020.965	

(*) Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2025 với mức 15%/mệnh giá theo Thông báo chốt danh sách cổ đông số 214/TB-CT ngày 24/7/2025 và Thông báo số 388/TB-CT ngày 03/12/2025. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các hồ sơ, thủ tục để chi trả số cổ tức còn lại chưa phân phối của năm 2025.

(**) Căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 theo BCTC đã được kiểm toán, HĐQT đề xuất mức trích quỹ thưởng HĐQT, BKS, Ban điều hành, Kiểm toán nội bộ với mức 5% trên lợi nhuận vượt kế hoạch là: 1.734.785.000 đồng, chi tiết như sau:

(206.086.342.866 đồng – 171.390.643.079 đồng = 34.695.699.787 đồng x 5%)

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

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đặng Thị Thanh Hà

Tam Phước, ngày 23 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026, mức phân phối lợi nhuận như sau:

1. Về chỉ tiêu kinh doanh năm 2026:

- Tổng doanh thu : 264,757 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 160,295 tỷ đồng.

2. Về mức phân phối lợi nhuận năm 2026:

TT	Diễn giải	Số tiền	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	160.295.000.000	
I	Chia cổ tức (15% mệnh giá)	97.511.785.500	
1	Quỹ chia cổ tức (tối thiểu 15% mệnh giá)	97.511.785.500	
II	Chia các Quỹ	9.617.700.000	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	4.808.850.000	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.205.900.000	
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.602.950.000	
4	Thưởng vượt kế hoạch LNST		Thực hiện theo Quy chế nội bộ về quản trị Công ty
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	53.165.514.500	

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT-CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Đặng Thị Thanh Hà

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v quyết toán mức thù lao năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của
Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ vào kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh 2026.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông mức thù lao thực hiện năm 2025 và Kế hoạch năm 2026 của Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Thư ký Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau:

TT	Diễn giải	SL	Thực hiện năm 2025		Kế hoạch năm 2026
			Mức BQ tháng	Cả năm	Thực hiện theo Quy chế nội bộ về quản trị Công ty
1	Hội đồng quản trị	5	43.000.000	463.000.000	
-	Chủ tịch	1	10.000.000	120.000.000	
-	Phó chủ tịch	1	9.000.000	79.000.000	
-	Thành viên	3	24.000.000	264.000.000	
2	Ban kiểm soát, Thư ký	4	18.000.000	204.000.000	
-	Trưởng ban	1	6.000.000	72.000.000	
-	Thành viên, thư ký	3	12.000.000	132.000.000	
	Tổng cộng	8	61.000.000	667.000.000	

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT-CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đặng Thị Thanh Hà



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

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

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026
cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

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

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

Để chuẩn bị cho việc soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Ban kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định lựa chọn các công ty kiểm toán độc lập có năng lực tốt và được UBCKNN chấp thuận cho phép kiểm toán các công ty đại chúng và niêm yết như sau:

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

Kính trình Đại hội thống nhất và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị:

1. Lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập trong số các Công ty kiểm toán nêu trên để thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

2. Trong trường hợp không thoả thuận được với 04 (bốn) Công ty kiểm toán nêu trên, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 uỷ quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn 01 (một) Công ty kiểm toán khác trong danh sách được UBCKNN chấp thuận đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty niêm yết để soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

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

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT-CT.

Nguyễn Thị Giang

Tam Phước, ngày 22 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO

V/v Thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và định hướng sử dụng nguồn vốn nhân rồi thu về sau khi kết thúc Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ tiến độ thực hiện theo Hợp đồng và các Phụ lục Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An.

Hội đồng quản trị Công ty báo cáo một số nội dung có liên quan đến việc đề xuất sử dụng vốn sau khi thu về từ Hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (PAP) để đầu tư vào các dự án tiềm năng khác, cụ thể như sau:

I. Kết quả hợp tác với PAP:

- Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã biểu quyết thông qua Nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 09/8/2021 với mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng được xác định như sau:

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

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

+ Mục đích sử dụng vốn ban đầu nêu trên không thể thực hiện được là do Khu công nghiệp Long Đức 3 không được tổ chức đấu thầu, cụ thể:

++ Ngày 16/4/2021, Bộ KHĐT có văn bản số 2186/BKHĐT-QLKKT, với nội dung: trường hợp có 02 nhà đầu tư cùng quan tâm trở lên, đề nghị UBND tỉnh Đồng Nai nghiên cứu tổ chức đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định pháp luật. Do đó, ĐHĐCĐ của TIP đã thông qua Nghị quyết số 02/NQ.ĐHĐCĐ ngày 09/08/2021 về việc bổ sung vốn đối ứng để tham gia đấu thầu dự án Khu công nghiệp Long Đức 3.

++ Ngày 31/3/2022, Ủy ban Chứng khoán đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 72/GCN-UBCK cho TIP.

++ Ngày 18/7/2022, TIP đã báo cáo Kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo báo cáo số 166/BC-CT.

++ Ngày 29/7/2022, Bộ Kế hoạch và Đầu tư sau khi rà soát, thẩm định hồ sơ của các nhà đầu tư cùng quan tâm, đã xác định Công ty Cổ phần KCN Long Đức 3 nộp hồ sơ trước các nhà đầu tư khác với thời gian hơn 20 ngày, căn cứ theo khoản 7 Điều 29 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP hướng dẫn một số điều Luật Đầu tư thì Công ty Cổ phần KCN Long Đức 3 được ưu tiên, BKHĐT đã trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận nhà đầu tư là Công ty Cổ phần KCN Long Đức 3 tại Tờ trình số 5182/BKHĐT-QLKKT ngày 29/7/2022.

++ Do các nhà đầu tư không nộp hồ sơ đề xuất cùng thời điểm, KCN Long Đức 3 sẽ không được tổ chức đấu thầu theo Luật Đầu tư. Vì vậy, căn cứ theo điểm (iii) mục 2 Điều 1 Nghị quyết số 15/2021/NQ-HĐQT ngày 01/11/2021 của HĐQT, TIP xin ý kiến về việc điều chỉnh mục đích sử dụng vốn để tham gia đấu giá, đấu thầu các dự án khác hoặc thực hiện các hoạt động đem lại hiệu quả sử dụng vốn, mở rộng kinh doanh.

- Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã biểu quyết thông qua Nghị quyết bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 22/9/2022 về việc thống nhất thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa ra công chúng theo Giấy chứng nhận số 72/GCN-UBCK ngày 31/3/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

+ Số tiền thu được từ đợt phát hành và số tiền sử dụng vốn sau khi điều chỉnh mục đích:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
I	Số tiền thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng	975.117.850.000
II	Sử dụng vốn	975.117.850.000
1	Góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An vào dự án Khu Công nghiệp Phước An	965.233.571.500
2	Chi phí phát hành tăng vốn	9.884.278.500
III	Còn lại chưa sử dụng	0

- Ngày 18/10/2022, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã thông qua Nghị quyết số 14/NQ-HĐQT về việc triển khai việc thay đổi phương án sử dụng vốn trên cơ sở đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa thông qua.

- Ngày 27/10/2022, Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An đã ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP.

- Ngày 25/9/2023, Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An đã ký Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP.

- Ngày 24/4/2024, Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An đã ký Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP.

- Về kết quả hợp tác đến thời điểm hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty báo cáo như sau:

+ Thời hạn thực hiện Hợp đồng số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 và thời hạn đã được gia hạn bởi hai Phụ lục: Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP tổng cộng là 42 tháng kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực (Ngày hết hiệu lực của Hợp đồng hợp tác là 26/4/2026).

+ Thực hiện hợp đồng hợp tác, Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã thanh toán giá trị góp vốn đợt 1 cho Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An số tiền là 1.033.200.000.000 đồng (Bao gồm 965.233.571.500 đồng từ nguồn vốn phát hành tăng thêm vốn điều lệ và 67.966.428.500 đồng từ nguồn vốn lưu động).

+ Việc hợp tác đã mang lại hiệu quả sử dụng vốn, tăng lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, trường hợp Khu công nghiệp Phước An được thành lập, đủ điều kiện kinh doanh, TIP và PAP sẽ hợp tác khai thác 300.000 m² đất công nghiệp của dự án theo các điều kiện đã thỏa thuận trong Hợp đồng. Trường hợp hết thời hạn thực hiện Hợp đồng mà Khu công nghiệp Phước An chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh mà hai bên không tiếp tục gia hạn thì PAP sẽ hoàn trả lại cho TIP toàn bộ giá trị góp vốn đã nhận và giá trị chi phí sử dụng vốn.

+ Căn cứ vào tình hình thực tế thực hiện Dự án Khu công nghiệp Phước An, mặc dù đã được gia hạn hai lần, tiến độ thực hiện dự án đến thời điểm hiện tại, điều kiện pháp lý và kinh doanh đất công nghiệp của Dự án Khu công nghiệp Phước An vẫn chưa hoàn chỉnh để có thể đưa sản phẩm vào khai thác thương mại. Do đó hai bên sẽ thanh lý Hợp đồng hợp tác vào ngày 26/4/2026. TIP nhận lại toàn bộ số tiền thực góp là 1.033.200.000.000 đồng và toàn bộ chi phí sử dụng vốn phát sinh.

II. Các dự án tiềm năng:

1. Đánh giá:

- Nghị quyết của Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIV là tập trung vào tăng trưởng kinh tế cao và bền vững, đặt nền tảng cho mức tăng trưởng hai con số trong giai đoạn 2026-2030, thúc đẩy động lực tăng trưởng mới thông qua cải cách thể chế, hoàn thiện kết cấu hạ tầng, đẩy mạnh khoa học công nghệ. Tỉnh Đồng Nai, đặc biệt là khu vực Long Thành – Nhơn Trạch sẽ trở thành một trung tâm tiềm năng phát triển lớn nhờ vị trí chiến lược, là trung tâm kết nối TP.HCM, sân bay quốc tế Long Thành và các cảng biển. Tiềm năng này đến từ việc xây dựng hạ tầng giao thông trọng điểm, quy hoạch phát triển thành "thành phố sân bay" cùng với sự hiện diện của nhiều khu công nghiệp, qui hoạch Khu thương mại tự do nằm giữa sân bay Long Thành và khu vực cảng biển của sông Cái Mép – Thị Vải. Các yếu tố này hứa hẹn mang lại sự phát triển vượt bậc về kinh tế, bất động sản, các ngành công nghiệp phụ trợ và đặc biệt là lĩnh vực logistics. Cụ thể, cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây hiện

hữu kết nối với sân bay Long Thành sắp được đưa vào khai thác, cũng là lúc hệ thống giao thông kết nối với các cảng biển quốc tế, cao tốc Bến Lức – Long Thành, cao tốc Biên Hoà – Vũng Tàu, đường vành đai 3 thành phố Hồ Chí Minh và các cầu như Cát Lái, Phước An, Phú Mỹ 2 ... dự kiến cũng sẽ đưa vào khai thác từ giữa năm 2026. Cùng với đó là tuyến đường sắt cao tốc Bắc Nam, đường sắt Biên Hoà – Vũng Tàu và đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh sắp được đầu tư.

- Tỉnh Đồng Nai mới sau khi sáp nhập với tỉnh Bình Phước cũ trở thành một trong những tỉnh đứng đầu về thu hút vốn đầu tư FDI, nơi tập trung sản xuất công nghiệp, thương mại, dịch vụ và logistics của khu vực trọng điểm kinh tế phía Nam và cũng như cả nước. Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam ngày càng hội nhập sâu rộng với kinh tế toàn cầu, nhu cầu vận chuyển, lưu trữ và phân phối hàng hóa không ngừng gia tăng, đặc biệt là tại các trung tâm sản xuất và xuất nhập khẩu lớn như Đồng Nai.

- Sự phát triển mạnh mẽ của ngành công nghiệp và thương mại kéo theo nhu cầu ngày càng tăng về dịch vụ hậu cần logistics. Năm 2026, Bộ Xây dựng (Cục Hàng hải) yêu cầu các địa phương (đặc biệt là thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Nai) sắp xếp lại các ICD, depot dọc xa lộ Hà Nội và QL51 để quy hoạch các dự án TOD. Toàn bộ dịch vụ này sẽ phải qui hoạch tập trung vào các khu dịch vụ, logistics, khu công nghiệp.

- Trong những năm qua, Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa luôn đạt hiệu quả trong hoạt động kinh doanh, duy trì tỷ lệ chia cổ tức tối thiểu là 15%, năm 2024 và dự kiến năm 2025 tỷ lệ chia cổ tức là 17%. Việc tiếp tục nâng cao hiệu quả kinh doanh trong thời gian tới là cần thiết, Công ty cần phải tăng cường đầu tư vào các dự án tiềm năng khác để duy trì tăng trưởng.

2. Định hướng đầu tư:

Để duy trì mức tăng trưởng ổn định, bền vững trong thời gian tới, cùng với năng lực tài chính hiện có, Ban điều hành Công ty đã tìm hiểu, nghiên cứu hồ sơ pháp lý, khảo sát thực tế và lập thủ tục nghiên cứu khả thi, phân tích hiệu quả từng dự án trên địa bàn phù hợp với kinh nghiệm, lợi thế của Công ty, cụ thể như sau:

2.1. Dự án Khu công nghiệp khu vực xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai.

- Tổng mức đầu tư là 4.872,2 tỷ đồng (bao gồm thuế GTGT), trong đó:

- Vốn tự có: 30%, tương đương với 1.461,6 tỷ đồng;
- Vốn vay: 70%, tương đương với 3.410,6 tỷ đồng.
- NPV: 220,2 tỷ đồng.
- IRR: 13,7%.
- WACC: 9,6%
- Thời gian hoàn vốn: năm thứ 8.

- Dự án Khu công nghiệp khu vực xã Đồng Phú chỉ mới được phê duyệt quy hoạch tổng thể của tỉnh Bình Phước cũ, đến nay vẫn chưa có hồ sơ pháp lý đầy đủ và cần rất nhiều thời gian để hoàn thiện, hạ tầng chưa được quy hoạch rõ ràng trong tương lai gần. Đây là dự án tiềm năng và định hướng trong 5-10 năm tới nhất là khi Vành đai 4 Tp. HCM đi vào khai thác. Đây cũng là dự án có sử dụng đất được Nhà nước giao đất/cho thuê đất, phương án sử dụng vốn đầu tư cần phải đáp ứng theo quy định của pháp luật, cụ thể:

+ Vốn tự có 30%, tương đương với khoảng 1.461,6 tỷ đồng. Công ty đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 2 điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 quy

định về điều kiện tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản với mức vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

- Về vốn để thực hiện dự án qua các năm: Ban điều hành Công ty tính toán và đề xuất phương án huy động vốn theo phân kỳ đầu tư, cụ thể như sau:

Năm	Tổng cộng (tỷ đồng)	Năm 1 (tỷ đồng)	Năm 2 (tỷ đồng)	Năm 3 (tỷ đồng)	Năm 4 (tỷ đồng)	Năm 5 (tỷ đồng)	Năm 6 (tỷ đồng)
Mức đầu tư	4.872,2	1.121,5	535,8	714,4	821,6	821,6	857,3
Vốn tự có	1.461,6	1.121,5	340,1	-	-	-	-
Vốn vay	3.410,6	-	195,7	714,4	821,6	821,6	857,3

- Với tổng mức đầu tư dự án và phương án sử dụng vốn qua các năm, nếu được duyệt lựa chọn thực hiện dự án này, nguồn lực tài chính của Công ty có thể đáp ứng về mức vốn tự có của dự án. Đối với phần vốn còn lại, Công ty sẽ huy động từ nguồn vốn vay và phát hành thêm cổ phiếu.

2.2. Dự án Cụm công nghiệp Long Giao, xã Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

- Tổng mức đầu tư là 954,6 tỷ đồng (bao gồm thuế GTGT), trong đó:

- Vốn tự có: 20%, tương đương 190,9 tỷ đồng;
- Vốn vay: 80%, tương đương 763,7 tỷ đồng.
- NPV: 11,3 tỷ đồng.
- IRR: 13,0%.
- WACC: 12,7%
- Thời gian hoàn vốn: năm thứ 7.

- Thời gian qua chính quyền sắp xếp lại các cụm công nghiệp tự phát, nên nhu cầu đất sản xuất công nghiệp đối với các diện tích vừa và nhỏ là lớn. Do đây là dự án có sử dụng đất được Nhà nước giao đất/cho thuê đất, nên phương án sử dụng vốn đầu tư cần phải đáp ứng theo quy định của pháp luật, cụ thể:

+ Vốn tự có 20%, tương đương với số tiền dự kiến 190,9 tỷ đồng, Công ty đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 2 điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định về điều kiện tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản: vốn chủ sở hữu không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên.

- Về vốn để thực hiện dự án qua các năm: Ban điều hành Công ty tính toán và đề xuất phương án huy động vốn theo phân kỳ đầu tư, cụ thể như sau:

Năm	Tổng cộng (tỷ đồng)	Năm 1 (tỷ đồng)	Năm 2 (tỷ đồng)	Năm 3 (tỷ đồng)
Mức đầu tư	954,6	545,4	163,7	245,5
- Vốn tự có	190,9	190,9	-	-
- Vốn vay	763,7	354,5	163,7	245,5

- Với tổng mức đầu tư dự án và phương án sử dụng vốn qua các năm, trường hợp được duyệt lựa chọn thực hiện dự án này, nguồn lực tài chính hiện tại của Công ty và kế hoạch vay vốn theo phân kỳ đầu tư đáp ứng vốn đầu tư, không cần phải phát hành thêm cổ phiếu để huy động vốn đầu tư.

2.3. Dự án Depot tại Khu vực KCN Nhơn Trạch:

- Tổng mức đầu tư là 1.624,3 tỷ đồng (bao gồm thuế GTGT), trong đó:
 - Vốn tự có: 94%, tương đương 1.526,3 tỷ đồng;
 - Vốn vay: 6%, tương đương 98,0 tỷ đồng.
 - NPV: 1.549,9 tỷ đồng.
 - IRR: 20,3%.
 - WACC: 12,4%.
 - Thời gian hoàn vốn: 6 năm 6 tháng.
- Căn cứ phương án tiến độ thực hiện dự án: Ban điều hành Công ty tính toán và đề xuất phương án phân kỳ đầu tư, cụ thể như sau:

Năm	Tổng cộng (tỷ đồng)	Năm 1 (tỷ đồng)	Năm 2 (tỷ đồng)	Năm 3 (tỷ đồng)
Mức đầu tư	1.624,3	668,9	588,3	367,1
- Vốn tự có	1.526,3	688,9	588,3	249,1
- Vốn vay	98,0	-	-	98,0

- Đây là dự án sẵn có, đã hoàn thiện thủ tục pháp lý, Công ty chỉ lập thủ tục thuê lại đất và sử dụng hạ tầng nên không phải áp dụng điều kiện về năng lực tài chính của chủ đầu tư theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.

3. Xác định nguồn vốn và phân kỳ đầu tư của dự án:

Dự kiến tại thời điểm đầu tư, sau khi đã thực hiện chi cổ tức và trích lập các quỹ, vốn tự có của Công ty để thực hiện đầu tư các dự án là:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Tổng cộng
1	Thanh lý hợp đồng với PAP	Tỷ đồng	1.033,2
2	Lợi nhuận để lại sau khi chia cổ tức	Tỷ đồng	445,2
3	Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	47,9
	Tổng cộng		1.526,3

3.1. Dự án Khu công nghiệp khu vực xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai.

Đây là dự án có sử dụng đất được Nhà nước giao đất/cho thuê đất, phương án sử dụng vốn đầu tư cần phải đáp ứng theo quy định của pháp luật. Với tổng mức đầu tư dự án và phương án sử dụng vốn qua các năm, nguồn lực tài chính của Công ty có thể đáp ứng về mức vốn tự có đối ứng của dự án. Phần vốn còn lại, Công ty sẽ huy động từ nguồn vốn vay và phát hành thêm cổ phiếu.

Bảng tổng hợp nguồn vốn đầu tư cho dự án Khu Công nghiệp xã Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6
I	Nguồn vốn đầu tư	Tỷ đồng	4.913.8						
-	Thanh lý hợp đồng với PAP	Tỷ đồng	1,033.2						
-	Lợi nhuận để lại sau khi chia cổ tức	Tỷ đồng	416.9						
-	Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	53.1						
-	Vay NH	Tỷ đồng	3,410.6	-	195.7	714.4	821.6	821.6	857.3
II	Vốn đầu tư	Tỷ đồng	4,872.2	1,121.5	535.8	714.4			
-	Vốn tự có (20%)	Tỷ đồng	1,461.6	1,121.5	340.1	-	-	-	-
-	Vốn vay (80%)	Tỷ đồng	3,410.6	-	195.7	714.4	821.6	821.6	857.3
III	Cân đối NV đầu tư (I>=II)	Tỷ đồng	41.6						

3.2. Dự án Cụm công nghiệp Long Giao.

Do đây là dự án có sử dụng đất được Nhà nước giao đất/cho thuê đất, nên phương án sử dụng vốn đầu tư cần phải đáp ứng theo quy định của pháp luật. Với tổng mức đầu tư dự án và phương án sử dụng vốn qua các năm, nguồn lực tài chính của Công ty đáp ứng về mức vốn tự có đối ứng của dự án hoặc có thể sử dụng 100% vốn tự có:

Bảng tổng hợp nguồn vốn đầu tư cho dự án dự án Cụm Công nghiệp Long Giao xã Cẩm Mỹ

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3
I	Nguồn vốn đầu tư	Tỷ đồng	1,526.3			
-	Thanh lý hợp đồng với PAP	Tỷ đồng	1,033.2			
-	Lợi nhuận để lại sau khi chia cổ tức	Tỷ đồng	445.2			
-	Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	47.9			
-	Vay NH	Tỷ đồng	-			
II	Vốn đầu tư	Tỷ đồng	954.6	545.4	163.7	245.5
-	Vốn tự có (20%)	Tỷ đồng	190.9	190.9	-	-
-	Vốn vay (80%)	Tỷ đồng	763.7	354.5	163.7	245.5
III	Cân đối NV đầu tư (I>=II)	Tỷ đồng	571.7			

3.3. Dự án Depot tại khu vực KCN Nhơn Trạch.

Xuất phát từ tiềm năng tại khu vực, hồ sơ pháp lý rõ ràng và hạ tầng sẵn có. Công ty chỉ lập thủ tục thuê lại đất và sử dụng hạ tầng nên không phải áp dụng điều kiện về năng lực tài chính của chủ đầu tư theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Công ty sử dụng toàn bộ nguồn vốn tự có và bổ sung vay tín dụng khoảng 6% tổng mức đầu tư dự án vào giai đoạn 3 khi triển khai dự án:

Bảng tổng hợp nguồn vốn đầu tư cho dự án Depot 24,5ha

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3
I	Nguồn vốn đầu tư	Tỷ đồng	1.624,3			
-	Thanh lý hợp đồng với PAP	Tỷ đồng	1.033,2			
-	Lợi nhuận để lại sau khi chia cổ tức	Tỷ đồng	445,2			
-	Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	47,9			
-	Vay NH	Tỷ đồng	98,0			
II	Vốn đầu tư	Tỷ đồng	1.624,3	688,9	588,3	347,1
-	Vốn tự có	Tỷ đồng	1.526,3	688,9	588,3	249,1
-	Vốn vay	Tỷ đồng	98,0	-	-	98,0
III	Cân đối NV đầu tư (I>=II)	Tỷ đồng	-			

4. Đánh giá về các rủi ro có thể xảy ra:

4.1. Đối với Dự án Khu công nghiệp xã Đồng Phú và Cụm công nghiệp Long Giao.

- Không đấu giá thành công quyền sử dụng đất hoặc không được duyệt lựa chọn là nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định hiện hành.

- Dự án đòi hỏi vốn đầu tư lớn cho đất đai, hạ tầng và các tiện ích khác. Nếu không có kế hoạch tài chính hợp lý, thiếu hụt dòng tiền, việc vay vốn có thể bị ảnh hưởng bởi lãi suất biến động tăng cao hoặc chính sách tín dụng thay đổi, làm tăng chi phí tài chính và giảm lợi nhuận.

- Các chính sách hỗ trợ của Chính phủ có thể thay đổi, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận của dự án.

- Các biến động kinh tế, chính trị, xã hội, đầu tư hạ tầng giao thông chưa đồng bộ có thể ảnh hưởng đến việc thu hút nhà đầu tư, tỷ lệ lấp đầy chậm, giá cho thuê hạ tầng thấp hơn kỳ vọng.

- Công tác quản lý đầu tư, khai thác dự án không hiệu quả: Ước tính thời gian và chi phí chưa phù hợp có thể làm chậm tiến độ và ảnh hưởng đến chất lượng dự án.

4.2. Đối với Dự Depot khu vực KCN Nhơn Trạch.

- Công ty đã xác định các rủi ro có khả năng xảy ra trong quá trình vận hành dự án sau giai đoạn đầu tư như:

- Rủi ro về chính sách thuế quan ảnh hưởng đến xuất nhập khẩu;
- Rủi ro về cạnh tranh giữa các đối thủ cùng ngành về năng lực, dịch vụ;
- Rủi ro tài chính có thể do chưa đánh giá hết khả năng lạm phát, lãi suất, chi phí tăng.

- Về rủi ro bất khả kháng do tình hình kinh tế bất ổn, xung đột địa chính trị có nhiều biến động trái chiều không như dự đoán ban đầu làm ảnh hưởng đến lượng hàng hoá xuất nhập khẩu, công suất khai thác tại các bãi container, hiệu quả không đạt như tính toán ban đầu, kéo dài thời gian thu hồi vốn đầu tư.

5. Kiến Nghị:

Sau khi kết thúc Hợp đồng hợp tác, tùy tình hình, điều kiện kinh doanh thực tế, Công ty triển khai đầu tư vào dự án mang lại hiệu quả nhất, thu hồi vốn nhanh nhất; Giao Ban điều hành phân tích, đánh giá, lựa chọn dự án đầu tư trình Hội Đồng Quản Trị, cấp có thẩm quyền xem xét, thông qua trước khi triển khai thực hiện.

Hội Đồng Quản Trị kiến nghị Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị chịu trách nhiệm triển khai nội dung này và báo cáo cho Đại Hội Đồng Cổ Đông trong kỳ họp gần nhất.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua làm căn cứ triển khai thực hiện.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT-CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Đặng Thị Thanh Hà

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v bổ sung ngành nghề kinh doanh và sửa đổi, bổ sung một số điều của
Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Căn cứ Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành.

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

1. Bổ sung thêm 01 (một) mã ngành, nghề kinh doanh để phù hợp với nhu cầu phát triển kinh doanh của Công ty cụ thể là:

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành
1	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải (Trừ: 1. Dịch vụ điều tiết bảo đảm an toàn hàng hải trong khu nước, vùng nước và luồng hàng hải công cộng; dịch vụ thông tin điện tử hàng hải; 2. Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống, tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải; dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá).	5229

2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Điều lệ Công ty đã được thông qua vào ngày 21/4/2023 theo Bảng tổng hợp chi tiết đính kèm.



3. Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty đã được thông qua vào ngày 23/4/2021 theo Bảng tổng hợp chi tiết đính kèm.

4. Ủy quyền cho Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa liên hệ cơ quan đăng ký kinh doanh để bổ sung ngành nghề đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và hoàn chỉnh, ban hành, triển khai thực hiện Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty đã được sửa đổi, bổ sung theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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

Trân trọng. 

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT-CT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đặng Thị Thanh Hà





BẢNG TỔNG HỢP CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
01	Khoản 1 và Khoản 2 Điều 20	Điều 20. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua 1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả <u>cổ đông dự họp tán thành</u>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4, 6 và 7 Điều này: a) ... đ) Tổ chức lại, giải thể Công ty. 2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả <u>cổ đông dự họp tán thành</u>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1, 3, 4, 6 và 7 Điều này.	Điều 20. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua 1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả <u>cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành</u>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 6 Điều này; tỷ lệ cụ thể do Điều lệ công ty quy định: a) ... đ) Tổ chức lại, giải thể công ty; e) <u>Vấn đề khác do Điều lệ công ty quy định.</u> 2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả <u>cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành</u>, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1, 3, 4, 6, 7 Điều này.	Theo quy định sửa đổi, bổ sung Luật Doanh nghiệp phù hợp với tình hình thực tế.
02	Khoản 3 Điều 25	Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị 3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau: Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đại chúng phải đảm bảo <u>tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành</u>. Công	Điều 25. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị 3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau: Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đảm bảo <u>tối thiểu 01 thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành</u>. Công ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị	Theo quy định của Nghị định số 245/2025/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng khoán về quản trị Công ty đại chúng.

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
		ty hạn chế tối đa thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh điều hành của công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị. Công ty có tối thiểu 01 thành viên độc lập.	kiêm nhiệm chức danh điều hành của công ty để đảm bảo tính độc lập của Hội đồng quản trị. Công ty có tối thiểu 01 thành viên độc lập.	
03	Điểm h, Khoản 2, Điều 26	Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau: h) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty <u>và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp.</u>	Điều 26. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị 2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau: h) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, <u>trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp.</u>	Bổ sung lại cho phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp do trước đây Công ty soạn thảo và ban hành theo Điều lệ mẫu của Bộ Tài chính bị thiếu sót ở nội dung này.



**BẢNG TỔNG HỢP
CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY**

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
01	Khoản 2 Điều 1	Đối tượng áp dụng của Quy chế	Bổ sung thêm vào đối tượng áp dụng của Quy chế: Phụ trách quản trị Công ty, Thư ký HĐQT, Ban Giám đốc, Bộ phận Kiểm toán nội bộ và các cá nhân khác có liên quan	Phù hợp thực tế áp dụng.
02	Điểm m Khoản 2 Điều 2	Biểu quyết để thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ	Bổ sung thêm dòng: “.....cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành”.	Sửa lại cho phù hợp quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
03	Điểm h Khoản 1.1 Điều 3	h) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty <u>và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp.</u>	h) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, <u>trừ trường hợp Điều lệ Công ty có quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp.</u>	Sửa lại cho phù hợp quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
04	Bổ sung Điều 4. Thành viên độc lập HĐQT sau Điều 3 của	Bổ sung khái niệm, nguyên tắc hoạt động, quyền và nghĩa vụ của Thành viên độc lập HĐQT, chế độ phải báo cáo của các công ty thành viên cho TV HĐQT độc lập và quy định về bảo mật thông tin.	Điều 4. Thành viên độc lập Hội đồng quản trị: 1. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập là thành viên đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây:	Bổ sung theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định 155/2020/NĐ-CP và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP.

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	Quy chế		a) Không phải là người đang làm việc cho Công ty hoặc Công ty con của Công ty; không phải là người đã từng làm việc cho Công ty hoặc Công ty con của Công ty ít nhất trong 03 năm liền trước đó; b) Không phải là người đang hưởng lương, thù lao từ Công ty, trừ các khoản phụ cấp mà thành viên Hội đồng quản trị được hưởng theo quy định; c) Không phải là người có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là cổ đông lớn của Công ty; là người quản lý của Công ty hoặc Công ty con của Công ty; d) Không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu từ 01% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty; đ) Không phải là người đã từng giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của Công ty quá 02 nhiệm kỳ liên tiếp. e) Không thuộc các đối tượng không có quyền thành lập và quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có). g) Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh	

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
			vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty. 2. Nguyên tắc hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập: 2.1. Thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn, thành viên Hội đồng quản trị độc lập đưa ra các đảm bảo mang tính độc lập, khách quan và các kiến nghị về các nội dung sau đây: a) Hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro của Công ty; b) Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao; c) Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ công tác mà Công ty cần đạt được. 2.2. Hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập là một phần không thể thiếu của hệ thống kiểm soát nội bộ và phải bảo đảm được các nguyên tắc cơ bản sau đây: a) Tính độc lập: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập sẽ không trực tiếp đảm nhận các công việc thuộc đối tượng của hệ thống	

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
			kiểm soát nội bộ. Hệ thống kiểm soát nội bộ không chịu bất cứ sự tác động, can thiệp nào trong khi thực hiện nhiệm vụ kiểm soát, đánh giá và báo cáo. b) Tính khách quan: Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đảm bảo khách quan, chính xác, trung thực, công bằng trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của mình. c) Tuân thủ pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động kiểm soát độc lập. 3. Quyền và nghĩa vụ của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập: 3.1. Quyền của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập: a) Thực hiện đầy đủ quyền của thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ quản trị Công ty. b) Được bảo đảm điều kiện để thực hiện chức năng giám sát độc lập, bao gồm: - Quyền giám sát báo cáo tài chính, đánh giá rủi ro, kiểm tra tính tuân thủ pháp luật của Công ty; - Quyền yêu cầu Chủ tịch HĐQT, Giám đốc, Kế toán trưởng và người quản lý khác	

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
			cung cấp thông tin, giải trình về các vấn đề thuộc phạm vi giám sát; - Quyền tham dự, phát biểu và yêu cầu ghi nhận ý kiến độc lập vào biên bản họp HĐQT. c) Được ưu tiên tham gia và giữ vai trò chủ chốt tại các Ủy ban trực thuộc HĐQT theo quy định pháp luật, đặc biệt là Ủy ban kiểm toán (nếu Công ty tổ chức theo mô hình không có Ban kiểm soát). d) Giám sát các nội dung sau: - Tính trung thực, đầy đủ của báo cáo tài chính, báo cáo quản trị và công bố thông tin; - Giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền HĐQT hoặc Đại hội đồng cổ đông; - Việc tuân thủ pháp luật về chứng khoán, doanh nghiệp và các quy định nội bộ; - Tính độc lập và khách quan của tổ chức kiểm toán được lựa chọn. e) Đề xuất triệu tập họp HĐQT khi phát hiện: - Dấu hiệu vi phạm pháp luật nghiêm trọng; - Rủi ro có thể gây thiệt hại lớn cho Công	

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
			ty hoặc cổ đông; - Xung đột lợi ích chưa được xử lý phù hợp. f) Được hưởng thù lao, phụ cấp và điều kiện làm việc theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và quy định nội bộ của Công ty. g) Các quyền khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định quản lý nội bộ của Công ty. 3.2. Nghĩa vụ của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập: a) Thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng, khách quan và vì lợi ích hợp pháp tối đa của Công ty và cổ đông. b) Duy trì đầy đủ các điều kiện độc lập trong suốt nhiệm kỳ; trường hợp không còn đáp ứng tiêu chuẩn độc lập phải: - Thông báo ngay bằng văn bản cho HĐQT; - Chịu sự xem xét của HĐQT và Đại hội đồng cổ đông theo quy định. c) Không can thiệp trực tiếp vào hoạt động điều hành thường nhật của Công ty, trừ trường hợp được HĐQT phân công hoặc pháp luật có quy định khác.	

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
			d) Không lợi dụng chức vụ, quyền hạn để: - Thu lợi cá nhân; - Phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác; - Gây phương hại đến lợi ích hợp pháp của Công ty hoặc cổ đông. e) Tham dự đầy đủ các cuộc họp HĐQT; nghiên cứu tài liệu trước khi họp và đóng góp ý kiến độc lập trên cơ sở thông tin khách quan. f) Giữ bí mật thông tin theo quy định pháp luật và nội bộ Công ty; không sử dụng thông tin nội bộ để thực hiện giao dịch chứng khoán hoặc tiết lộ cho bên thứ ba trái quy định. g) Báo cáo HĐQT và Đại hội đồng cổ đông khi phát hiện: - Thành viên HĐQT, Ban điều hành vi phạm nghĩa vụ; - Hành vi có thể gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi cổ đông; - Vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin hoặc nghĩa vụ minh bạch. h) Thành viên Hội đồng quản trị độc lập phải lập báo cáo đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị theo đúng quy định hiện	

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
			hành. i) Chịu trách nhiệm cá nhân trước pháp luật và trước cổ đông về ý kiến độc lập của mình. j) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định quản lý nội bộ của Công ty. 4. Cơ chế bảo đảm thực thi quyền độc lập: a) Thành viên HĐQT độc lập được cung cấp nguồn lực cần thiết để thực hiện chức năng giám sát, bao gồm quyền đề xuất sử dụng tư vấn độc lập khi cần thiết theo quyết định của HĐQT. b) Ý kiến bảo lưu của Thành viên HĐQT độc lập phải được ghi rõ trong biên bản họp HĐQT và là một phần của hồ sơ quản trị Công ty. c) Công ty không được có hành vi gây cản trở hoặc hạn chế việc thực hiện quyền độc lập hợp pháp của Thành viên HĐQT độc lập.	
05	Bổ sung Điều 7. Thù lao và tiền thưởng sau		Điều 7. Thù lao và tiền thưởng: 1. Giải thích từ ngữ: a) “Thù lao” là khoản tiền mà Công ty chi trả cho Thành viên Hội đồng quản trị,	Phù hợp theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định 155/2020/NĐ-CP và Nghị

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
	Điều 6 Quy chế		thành viên Ban Kiểm soát, Phụ trách quản trị và Thư ký Công ty trong quá trình đảm nhiệm chức vụ tại Công ty. b) “Thưởng” (nếu có) là khoản phát sinh ngoài chế độ và mức thù lao chính thức nêu tại điểm a Khoản 1 Điều này được Công ty khen thưởng cho Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát, Phụ trách quản trị, Thư ký, Ban điều hành và Bộ phận Kiểm toán nội bộ, bao gồm các hình thức hiện vật và hiện kim do Công ty chi trả căn cứ vào kết quả kinh doanh đạt vượt kế hoạch lợi nhuận năm. 2. Mức thù lao hàng tháng: Thù lao định kỳ hàng tháng được Công ty chi trả với mức cụ thể như sau: - Chủ tịch HĐQT: không quá 20.000.000 đồng/người/tháng; - Phó Chủ tịch HĐQT và các Thành viên HĐQT: không quá 15.000.000 đồng/người/tháng. - Trưởng Ban Kiểm soát: không quá 9.000.000 đồng/người/tháng. - Phụ trách quản trị Công ty, Thành viên Ban Kiểm soát và Thư ký Công ty: không quá 5.000.000 đồng/người/tháng.	định số 245/2025/NĐ-CP về công khai, minh bạch thông tin về thù lao và thưởng của các thành viên chủ chốt có liên quan.

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
			3. Mức thưởng vượt lợi nhuận kế hoạch hàng năm: a) Căn cứ kết quả kinh doanh năm tài chính, trường hợp lợi nhuận sau thuế vượt so với chỉ tiêu kế hoạch đề ra thì mức tiền thưởng cho HĐQT, Ban kiểm soát, Ban điều hành, Kiểm toán nội bộ, Phụ trách quản trị và Thư ký tối đa là 3% trên số lợi nhuận vượt kế hoạch. Mức tiền thưởng cụ thể cho từng thành viên sẽ do Hội đồng quản trị quyết định. b) Trường hợp có thành viên kiêm nhiệm cả 02 chức danh được xem xét khen thưởng thì sẽ được hưởng 100% mức tiền thưởng ở chức danh có mức thưởng cao hơn. c) Công ty không chi thưởng cho các trường hợp vi phạm quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 8 của Quy chế này.	
06	Bổ sung thêm điểm c vào sau điểm b Khoản 2 Điều 8		2. Quy định về đánh giá hàng năm đối với hoạt động khen thưởng và kỷ luật đối với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Giám đốc và các người điều hành doanh nghiệp khác: c) Tất cả các thành viên HĐQT, BKS, Phụ trách quản trị, Thư ký và Bộ phận Kiểm toán nội bộ phải chịu trách nhiệm trước	Nhằm mục đích nâng cao tinh thần trách nhiệm của các thành viên chủ chốt trong quá trình quản trị, điều hành tại Công ty.

STT	ĐIỀU, KHOẢN SỬA ĐỔI	NỘI DUNG CẦN SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO SỬA ĐỔI, BỔ SUNG
			Công ty và phải bồi thường (nếu có) đối với những thiệt hại do chính hành vi của mình gây ra khi vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự mất cân, năng lực chuyên môn, hành động mâu thuẫn với lợi ích của công ty trong các lĩnh vực, công việc cụ thể được phân công.	

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v miễn nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị, nhiệm kỳ (2023 –2028)
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Đơn từ nhiệm của Thành viên HĐQT Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 về việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028), cụ thể như sau:

TT	Họ và tên	Năm sinh		Chức vụ hiện nay	Lý do từ nhiệm
		Nam	Nữ		
1	Đặng Thị Thanh Hà		1973	Chủ tịch HĐQT	Đề tập trung thực hiện nhiệm vụ khác

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

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT-CT.



Đặng Thị Thanh Hà

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về số lượng và danh sách ứng viên bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa,
nhiệm kỳ (2023 – 2028)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Thông báo số...../TB-CT ngày...../...../2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về việc đề cử ứng viên tham gia bổ sung Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, nhiệm kỳ (2023 – 2028) để bầu cử tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung như sau:

1. Thông qua số lượng bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, nhiệm kỳ (2023 – 2028):

- Số lượng bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ (2023 - 2028): 01 (một) thành viên.

2. Thông qua danh sách ứng viên để bầu vào Hội đồng quản trị Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028): Theo Phụ lục đính kèm.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: Hồ sơ Đại hội, VT-CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đặng Thị Thanh Hà

Tam Phước, ngày 27 tháng 3 năm 2026

**QUY CHẾ
ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ VÀ BẦU CỬ BỔ SUNG TV HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
NHIỆM KỲ (2023 – 2028)**

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Quy chế này được sử dụng cho việc đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”), nhiệm kỳ (2023 - 2028) tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng: Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (theo Danh sách cổ đông Công ty chốt đến ngày 03/3/2026), thành viên Ban bầu cử, kiểm phiếu và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Điều 2. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử:

1. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử (sau đây gọi tắt là Ban kiểm phiếu) gồm 02 người do Ban Tổ chức đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử vào Hội đồng quản trị.

2. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm tiến hành các thủ tục cần thiết cho việc bỏ phiếu bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, bao gồm: Chuẩn bị thùng phiếu, hướng dẫn ghi phiếu, trình tự bỏ phiếu, giám sát việc bỏ phiếu, tiến hành kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu và công bố kết quả bầu cử trước Đại hội.

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông, đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông:

1. Mỗi cổ đông, đại diện ủy quyền cổ đông khi đến tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 đều được nhận **01 (một)** phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị. Trên mỗi phiếu bầu cử có ghi rõ số cổ phần mà cổ đông nắm giữ và số phiếu biểu quyết tương ứng được sử dụng để bầu cử.

2. Cổ đông, đại diện cổ đông phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự họp với Ban tổ chức Đại hội. Khi được phát phiếu bầu cử, phải kiểm tra lại số cổ

phần ghi trên phiếu bầu cử, nếu có sai sót phải thông báo ngay cho Ban Tổ chức tại thời điểm nhận phiếu.

3. Nghiêm túc chấp hành Quy chế bầu cử tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026, tôn trọng kết quả bỏ phiếu tại Đại hội.

4. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ THÀNH VIÊN

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Điều 4. Số lượng, tiêu chuẩn đề cử, ứng cử viên để bầu vào Hội đồng quản trị:

1. Số lượng ứng cử viên để bầu vào Hội đồng quản trị: 01 (một) thành viên.

2. Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Hội đồng quản trị:

a) Phải đáp ứng đầy đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 155 Luật Doanh nghiệp;

b) Có đủ năng lực hành vi dân sự, không thuộc đối tượng bị cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 Luật Doanh nghiệp;

c) Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty;

d) Có sức khỏe, phẩm chất đạo đức tốt, trung thực, liêm khiết, khách quan và có ý thức chấp hành pháp luật.

4. Đề cử ứng cử viên để bầu vào Hội đồng quản trị:

a) Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ:

- Từ 10% đến dưới 20% được đề cử 01 (một) ứng viên;
- Từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa 02 (hai) ứng viên;
- Từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa 03 (ba) ứng viên;
- Từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa 04 (bốn) ứng viên;
- Từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa 05 (năm) ứng viên;
- Từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa 06 (sáu) ứng viên;
- Từ 70% đến 80% được đề cử tối đa 07 (bảy) ứng viên;
- Và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa 08 (tám) ứng viên.

b) Trường hợp số lượng ứng cử viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Lựa chọn các ứng cử viên:

Dựa trên đơn xin ứng cử, đề cử của các cổ đông hoặc cá nhân đại diện cổ đông, nhóm cổ đông và hồ sơ kèm theo của các ứng viên vào Hội đồng quản trị của Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa, Hội đồng quản trị sẽ lập danh sách các ứng cử viên đáp ứng đủ tiêu chuẩn, điều kiện quy định để đưa vào danh sách ứng viên tham gia bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và sẽ thông qua danh sách tại Đại hội.

Chương III

BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 6. Phiếu bầu cử và ghi phiếu bầu cử:

1. Phiếu bầu cử:

- a) Phiếu bầu cử được in thống nhất do Ban Tổ chức phát hành.
- b) Trên phiếu bầu cử ghi rõ danh sách các ứng viên được sắp xếp theo thứ tự bảng chữ cái; tên cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền, tổng số phiếu bầu cử.
- c) Cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền được phát phiếu bầu thành viên bầu thành viên Hội đồng quản trị theo mã số tham dự (sở hữu và được ủy quyền) ngay khi đăng ký tham dự Đại hội.

2. Ghi phiếu bầu cử:

- a) Trường hợp cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền bầu dồn toàn bộ số phiếu cho một ứng viên thì ghi rõ toàn bộ số phiếu bầu vào ô **“Số phiếu bầu”** của ứng viên sẽ chọn hoặc chia đều toàn bộ số phiếu cho các ứng viên, đại biểu ghi toàn bộ số phiếu bầu vào ô **“Tổng cộng”**.
- b) Nếu bầu số phiếu không đều nhau cho từng ứng viên, cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền ghi rõ số phiếu bầu vào ô **“Số phiếu bầu”** của các ứng viên tương ứng.
- c) Trường hợp chỉ dành một phần trong tổng số phiếu bầu của mình để bầu cho một hoặc một số ứng viên, đại biểu ghi rõ số phiếu bầu vào ô **“Số phiếu bầu”** của từng ứng viên tương ứng.

3. Các trường hợp phiếu bầu cử không hợp lệ:

- a) Phiếu không do Ban tổ chức phát hành, không theo mẫu quy định của Công ty hoặc không có dấu của Công ty.



b) Phiếu gạch xóa, sửa chữa, ghi thêm hoặc ghi tên không đúng, không thuộc danh sách ứng cử viên đã được Đại hội đồng cổ đông thông nhất thông qua trước khi tiến hành bỏ phiếu.

c) Phiếu có tổng số phiếu bầu đã biểu quyết cho những ứng cử viên của cổ đông vượt quá tổng số quyền được biểu quyết của cổ đông đó nắm giữ (bao gồm sở hữu và được ủy quyền).

Điều 7. Phương thức bầu cử:

a) Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị thực hiện bỏ phiếu kín tại Đại hội theo phương thức bầu dồn phiếu được quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

b) Mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.

Điều 8. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu, lập biên bản kiểm phiếu:

1. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu:

a) Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước sự chứng kiến của các cổ đông.

b) Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi việc phát phiếu bầu cử hoàn tất và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu.

c) Thủ tục kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu.

d) Kết quả kiểm phiếu được lập thành văn bản và được Trưởng Ban kiểm phiếu công bố trước Đại hội.

2. Lập biên bản kiểm phiếu:

Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu. Nội dung Biên bản kiểm phiếu bao gồm:

a) Tổng số cổ đông tham gia dự họp, tổng số cổ đông tham gia bỏ phiếu, tỷ lệ quyền biểu quyết của cổ đông tham gia bỏ phiếu theo phương thức bầu dồn phiếu so với tổng số quyền biểu quyết của cổ đông tham gia dự họp;

b) Số và tỷ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ, phiếu trống;

c) Số cổ phần biểu quyết và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết cho từng ứng cử viên vào Hội đồng quản trị. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị trúng cử được sắp xếp theo thứ tự số phiếu bầu từ cao xuống thấp.

Điều 9. Nguyên tắc xác định trúng cử thành viên Hội đồng quản trị:

1. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ Công ty.

2. Trong trường hợp không lựa chọn được thành viên trúng cử cuối cùng của Hội đồng quản trị do có từ hai (02) ứng cử viên trở lên có số phiếu bầu ngang nhau, Đại hội sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng viên có phiếu bầu ngang nhau.

3. Nếu kết quả bầu cử lần một không đủ số lượng theo yêu cầu thì việc có tiếp tục tiến hành bầu cử cho đến khi bầu đủ số lượng thành viên cần bầu hay không là do Đại hội đồng cổ đông quyết định.

Điều 10. Quy định về khiếu nại:

Những khiếu nại về việc bầu và kiểm phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị sẽ do Đoàn Chủ tịch Đại hội đồng cổ đông giải quyết ngay tại Đại hội và được ghi vào biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Chương IV

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 11. Tổ chức thực hiện:

1. Quy chế này gồm 4 Chương và 11 Điều, chính thức có hiệu lực và được áp dụng ngay tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa sau khi được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp và biểu quyết tại cuộc họp thông qua.

2. Các cổ đông, thành viên Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa chịu trách nhiệm thi hành.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đặng Thị Thanh Hà