

Số: ./26.../CV-CT

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

- Biên bản họp, Nghị quyết và tài liệu sau họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

- *Meeting minutes, resolutions and documents after the 2025 Annual General Meeting of Shareholders.*

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..25/4/2025 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date..25/4/2025 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: 01/BB.ĐHĐCĐ

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 04/01/2023 cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Hôm nay, vào lúc 8 h 30 phút, ngày 25/4/2025, tại Hội trường Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 với các nội dung cụ thể như sau:

I. PHẦN MỞ ĐẦU ĐẠI HỘI:

1. Số cổ đông tham dự Đại hội:

- Cổ đông tham dự: 24 cổ đông.

- Số cổ phần: 47.381.821/65.007.857 cổ phần, tỷ lệ: 72,89%.

2. Đoàn Chủ tịch điều hành Đại hội: Đại hội đã biểu quyết bầu Đoàn Chủ tịch điều hành Đại hội, gồm các ông (bà):

- Bà: Đặng Thị Thanh Hà

- Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa.

- Ông: Phan Anh Dũng

- Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty.

3. Thư ký Đại hội: Đại hội đã biểu quyết bầu Ban Thư ký để tổng hợp các ý kiến của các cổ đông trong Đại hội và hỗ trợ công bố Biên bản họp và Dự thảo Nghị quyết Đại hội, gồm các ông (bà):

- Bà: Nguyễn Thị Ly

- Kế toán trưởng – Trưởng ban.

- Ông: Đỗ Văn Trung

- Phó phòng NVTH – Thành viên.

4. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử tại Đại hội: Đại hội đã biểu quyết bầu Ban Kiểm phiếu làm nhiệm vụ kiểm tra, thống kê kết quả biểu quyết, bầu cử và hỗ trợ công bố kết quả bầu cử tại Đại hội, gồm các ông (bà):

- Ông: Huỳnh Quốc Cường

- Phó phòng NVTH – Trưởng Ban

- Bà: Mai Thị Sáng

- Nhân viên phòng NVTH – Thành viên

- Bà: Nguyễn Kim Ngân

- Nhân viên phòng KTTV – Thành viên.



5. Thành viên HĐQT và BKS tham dự Đại hội:

- Bà: Đặng Thị Thanh Hà - Chủ tịch HĐQT.
- Ông: Phan Anh Dũng - Thành viên HĐQT.
- Ông: Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên độc lập HĐQT.
- Bà: Dương Thị Minh Hồng - Thành viên Ban Kiểm soát.
- Bà: Lê Kim Thảo - Trưởng Ban Kiểm soát.

II. NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐẠI HỘI:

1. Chương trình, nội dung chính của Đại hội:

- Báo cáo kết quả kinh doanh 2024 và Phương hướng hoạt động năm 2025.
- Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025.
- Báo cáo đánh giá của TV độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT năm 2024.
- Ý kiến thảo luận của các cổ đông.
- Thông qua các nội dung quan trọng như sau:
 - + Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.
 - + Tờ trình phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024.
 - + Tờ trình phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận 2025.
 - + Tờ trình quyết toán mức thù lao năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của HĐQT, BKS.
 - + Tờ trình lựa chọn đơn vị soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.
 - + Tờ trình miễn nhiệm thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2023 – 2028).
 - + Tờ trình số lượng và danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2023 – 2028).
 - + Tiến hành bầu cử và công bố kết quả.

2. Đại hội đã được nghe Đoàn Chủ tịch thông qua các nội dung như sau:

- Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch năm 2025: Doanh thu thực hiện năm 2024 bằng 277,07 tỷ đồng, vượt 4,9% kế hoạch và bằng 99,1% so cùng kỳ. Nhìn chung các mảng doanh thu đều đạt và vượt so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2024 đạt 168,7 tỷ đồng, đạt 102,1% kế hoạch và bằng 94,3% so cùng kỳ;

- Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025;

- Báo cáo đánh giá của Thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT trong năm 2024.

3. Đại hội đã đóng góp các ý kiến, thảo luận và được Đoàn Chủ tịch ghi nhận, trả lời và Ban Thư ký tổng hợp với các nội dung chính như sau:

- Về việc hợp tác tại Dự án Khu công nghiệp Phước An: Hiện nay dự án đã được chấp thuận chủ trương điều chỉnh một phần dự án Cảng Phước An thành Khu công nghiệp và Cảng Phước An là một dự án đột phá về quy mô cảng quốc tế, đem lại hiệu quả kinh tế cao về thông thương hàng hoá, logistics. Việc hợp tác giữa TIP và PAP đã mang lại hiệu quả sử dụng vốn, tăng lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư. TIP vẫn đang thực hiện hợp đồng hợp tác và được bảo đảm tỷ suất lợi nhuận với mức 12%/năm. Đến khi PAP hoàn tất các thủ tục pháp lý của khu công nghiệp thì TIP có thể chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng của mình cho nhà đầu tư thứ cấp khác với giá thị trường tại thời điểm. Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty sẽ cân nhắc, tính toán hiệu quả các lựa chọn tối ưu để mang lại giá trị tốt nhất cho Công ty theo hợp đồng hợp tác đã ký kết.

- Về dự án Khu dân cư Núi Dông Dài của Công ty liên kết: Hiện nay Công ty CP TM và XD Phước Tân cũng như Công ty CPPT KCN Tín Nghĩa và TCT Tín Nghĩa đang tiếp tục tích cực tập trung dồn đốc hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được tiếp tục triển khai dự án, sử dụng hiệu quả quỹ đất sạch hiện có theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Bên cạnh đó, Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực tìm kiếm thêm các dự án tiềm năng về bất động sản Khu công nghiệp, Khu dân cư trên địa bàn để có thể tăng trưởng doanh thu trong tương lai. Đồng thời Công ty tiếp tục đàm phán với các doanh nghiệp thuê lại đất trong KCN Tam Phước về việc áp dụng lộ trình thực hiện phí quản lý hạ tầng hàng năm (Công ty sẽ kiên trì đàm phán để có nguồn kinh phí duy tu, bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật của khu công nghiệp); Việc dự kiến sáp nhập tỉnh thành theo chủ trương của Nhà nước sẽ tạo thêm cơ hội cho Công ty trong việc tiếp cận các dự án bất động sản tiềm năng.

4. Đại hội đã biểu quyết thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch năm 2025, Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2024, kế hoạch năm 2025 và Báo cáo đánh giá của TV HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT trong năm 2024.

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.381.821 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

5. Thông qua Báo cáo tài chính riêng, Hợp nhất năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.381.821 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.

- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024:

Stt	Diễn giải	Nghị quyết năm 2024	Thực hiện năm 2024	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	165.265.348.000	168.777.348.964	
I	Chia cổ tức 17%/cổ phiếu	97.511.785.500	110.513.356.900	(*)
II	Chia các Quỹ	11.568.574.360	5.063.320.469	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	4.957.960.440	5.063.320.469	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.305.306.960		
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.652.653.480		
4	Thưởng HĐQT, BKS, Ban kiểm toán, Ban điều hành (1% LNST)	1.652.653.480		
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	56.184.988.140	53.200.671.595	

(*): Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2024 với mức 13%/cổ phiếu theo Thông báo chốt danh sách cổ đông số 370/TB-CT ngày 04/12/2024. 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 2024.

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.381.821 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

7. Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025 và Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2025:

7.1. Về chỉ tiêu kinh doanh năm 2025:

- Tổng doanh thu : 279,546 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 171,391 tỷ đồng.

7.2. Về mức phân phối lợi nhuận năm 2025:

TT	Diễn giải	Số tiền	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	171.390.643.079	
I	Chia cổ tức (15%/cổ phiếu)	97.511.785.500	

TT	Diễn giải	Số tiền	Ghi chú
II	Chia các Quỹ	10.283.438.585	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	5.141.719.292	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.427.812.862	
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.713.906.431	
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	63.595.418.994	

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.381.821 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

8. Quyết toán mức thù lao năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty:

Đại hội đồng cổ đông thống nhất quyết toán mức thù lao thực hiện năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau:

8.1. Mức thù lao thực hiện năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

TT	Diễn giải	SL	Thực hiện năm 2024		Kế hoạch năm 2025	
			Mức BQ tháng	Cả năm	Mức BQ tháng	Cả năm
1	Hội đồng quản trị	5	54.444.445	653.333.000	43.000.000	516.000.000
-	Chủ tịch	1	16.666.667	200.000.000	10.000.000	120.000.000
-	Phó chủ tịch	1	11.111.111	133.333.000	9.000.000	108.000.000
-	Thành viên	3	26.666.667	320.000.000	24.000.000	288.000.000
2	Ban kiểm soát, Thư ký	4	25.555.557	273.333.668	18.000.000	216.000.000
-	Trưởng ban	1	8.888.889	106.667.000	6.000.000	72.000.000
-	Thành viên, thư ký	3	16.666.668	166.666.668	12.000.000	144.000.000
	Tổng cộng	8	80.000.002	926.666.668	61.000.000	732.000.000

8.2. Mức thù lao năm 2025 được áp dụng từ tháng 01/2025 cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết nghị thay đổi.

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.381.821 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.

- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 99,88% (Trong đó có 0,12% số phiếu biểu quyết đề xuất tăng thêm mức thù lao cho TV HĐQT, BKS và Thư ký).

- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.

- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

9. Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán cho năm tài chính 2025.

- Đại hội thống nhất thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

+ Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

+ Công ty TNHH PwC Việt Nam.

+ Công ty Ernst & Young Vietnam.

+ Công ty KPMG.

- Đại hội quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán theo danh sách đã được thông qua nêu trên để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giờ phiếu biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.381.821 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.

- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.

- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.

- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.

- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

10. Miễn nhiệm thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2023 – 2028):

10.1. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thống nhất miễn nhiệm thành viên HĐQT, nhiệm kỳ (2023 – 2028), cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Năm sinh		Chức vụ hiện nay	Lý do từ nhiệm
		Nam	Nữ		
1	Nguyễn Hiếu Lộc	1970		Phó Chủ tịch HĐQT	Theo nguyện vọng cá nhân
2	Trần Hoài Nam	1979		Thành viên HĐQT	Theo nguyện vọng cá nhân

10.2. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thống nhất miễn nhiệm thành viên BKS, 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	Lê Kim Thảo		1980	Trưởng BKS	Theo nguyện vọng cá nhân
2	Trần Tấn Nhật	1982		TV BKS	Theo nguyện vọng cá nhân

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.381.821 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

11. Bầu bổ sung thành viên HĐQT Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028):

Đại hội thống nhất bầu bổ sung 02 (hai) thành viên HĐQT Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028) theo kết quả bầu cử tại Biên bản kiểm phiếu bầu cử như sau:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	CCCD	Chức vụ công tác tại Công ty
01	Nguyễn Thị Thuỳ Vân	1978	Nữ	075178001234	Không có
02	Nguyễn Cao Nhơn	1969	Nam	064069000700	Không có

12. Bầu bổ sung thành viên BKS Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028):

Đại hội thống nhất bầu bổ sung 02 (hai) thành viên BKS Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028) theo kết quả bầu cử tại Biên bản kiểm phiếu bầu cử như sau:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	CCCD	Chức vụ công tác tại Công ty
01	Nguyễn Thị Giang	1991	Nữ	042191000344	Không có
02	Nguyễn Như Huỳnh	1986	Nữ	075186022154	Không có

13. Bầu Trưởng Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028):

Căn cứ kết quả bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông bầu cử tại Đại hội, Ban kiểm soát đã tiến hành họp phiên đầu tiên tại Đại hội và thống nhất bầu Bà **Nguyễn Thị Giang** giữ chức danh Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa, nhiệm kỳ (2023 – 2028).



III. BIỂU QUYẾT DỰ THẢO BIÊN BẢN HỌP – NGHỊ QUYẾT VÀ KẾT THÚC ĐẠI HỘI:

Trên đây là nội dung Dự thảo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Ban thư ký xin được báo cáo Đoàn chủ tịch và Đại hội.

Đại hội biểu quyết bằng hình thức giơ phiếu biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.381.821 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã biểu quyết thông qua toàn bộ nội dung họp và uỷ quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị ban hành Nghị quyết để triển khai thực hiện.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa kết thúc vào lúc 11 giờ 30 phút, ngày 25/4/2025.

THƯ KÝ



Nguyễn Thị Ly

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



Đặng Thị Thanh Hà

Số: 01/NQ.ĐHĐCĐ

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

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 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 04/01/2023 cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa họp ngày 25/4/2025,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch năm 2025: Doanh thu thực hiện năm 2024 bằng 277,07 tỷ đồng, vượt 4,9% kế hoạch và bằng 99,1% so cùng kỳ. Nhìn chung các mảng doanh thu đều đạt và vượt so với kế hoạch. Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2024 đạt 168,7 tỷ đồng, đạt 102,1% kế hoạch và bằng 94,3% so cùng kỳ.

Điều 2: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa năm 2024 và kế hoạch năm 2025.

Điều 3: Thông qua Báo cáo đánh giá của Thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024.

Điều 4: Thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Điều 5: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024:

Stt	Diễn giải	Nghị quyết năm 2024	Thực hiện năm 2024	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	165.265.348.000	168.777.348.964	
I	Chia cổ tức 17%/cổ phiếu	97.511.785.500	110.513.356.900	(*)
II	Chia các Quỹ	11.568.574.360	5.063.320.469	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	4.957.960.440	5.063.320.469	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.305.306.960		



Stt	Diễn giải	Nghị quyết năm 2024	Thực hiện năm 2024	Ghi chú
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.652.653.480		
4	Thưởng HĐQT, BKS, Ban kiểm toán, Ban điều hành (1% LNST)	1.652.653.480		
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	56.184.988.140	53.200.671.595	

(*): Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2024 với mức 13%/cổ phiếu theo Thông báo chốt danh sách cổ đông số 370/TB-CT ngày 04/12/2024. 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 2024.

Điều 6: Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2025:

1. Về chỉ tiêu kinh doanh năm 2025:

- Tổng doanh thu : 279,546 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 171,391 tỷ đồng.

2. Về mức phân phối lợi nhuận năm 2025:

TT	Diễn giải	Số tiền	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	171.390.643.079	
I	Chia cổ tức (15%/cổ phiếu)	97.511.785.500	
II	Chia các Quỹ	10.283.438.585	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	5.141.719.292	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.427.812.862	
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.713.906.431	
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	63.595.418.994	

Điều 7: Quyết toán mức thù lao năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty:

Đại hội đồng cổ đông thống nhất quyết toán mức thù lao thực hiện năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau:

1. Mức thù lao thực hiện năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

TT	Diễn giải	SL	Thực hiện năm 2024		Kế hoạch năm 2025	
			Mức BQ tháng	Cả năm	Mức BQ tháng	Cả năm
1	Hội đồng quản trị	5	54.444.445	653.333.000	43.000.000	516.000.000
-	Chủ tịch	1	16.666.667	200.000.000	10.000.000	120.000.000
-	Phó chủ tịch	1	11.111.111	133.333.000	9.000.000	108.000.000
-	Thành viên	3	26.666.667	320.000.000	24.000.000	288.000.000

2	Ban kiểm soát, Thư ký	4	25.555.557	273.333.668	18.000.000	216.000.000
-	Trưởng ban	1	8.888.889	106.667.000	6.000.000	72.000.000
-	Thành viên, thư ký	3	16.666.668	166.666.668	12.000.000	144.000.000
	Tổng cộng	8	80.000.002	926.666.668	61.000.000	732.000.000

2. Mức thù lao năm 2025 được áp dụng từ tháng 01/2025 cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết nghị thay đổi.

Điều 8: Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán cho năm tài chính 2025.

1. Đại hội thống nhất thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.
- Công ty TNHH PwC Việt Nam.
- Công ty Ernst & Young Vietnam.
- Công ty KPMG.

2. Đại hội quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán theo danh sách đã được thông qua nêu trên để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Điều 9: Miễn nhiệm thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2023 – 2028):

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thống nhất miễn nhiệm thành viên HĐQT, nhiệm kỳ (2023 – 2028), cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Năm sinh		Chức vụ hiện nay	Lý do từ nhiệm
		Nam	Nữ		
1	Nguyễn Hiếu Lộc	1970		Phó Chủ tịch HĐQT	Theo nguyện vọng cá nhân
2	Trần Hoài Nam	1979		Thành viên HĐQT	Theo nguyện vọng cá nhân

2. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 thống nhất miễn nhiệm thành viên BKS, nhiệm kỳ (2023 – 2028), cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Năm sinh		Chức vụ hiện nay	Lý do từ nhiệm
		Nam	Nữ		
1	Lê Kim Thảo		1980	Trưởng Ban Kiểm soát	Theo nguyện vọng cá nhân
2	Trần Tấn Nhật	1982		Thành viên Ban Kiểm soát	Theo nguyện vọng cá nhân

Điều 10: Bầu bổ sung thành viên HĐQT Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028):

Đại hội thống nhất bầu bổ sung thành viên HĐQT Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028) theo kết quả bầu cử tại Biên bản kiểm phiếu bầu cử như sau:



Stt	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	CCCD	Chức vụ công tác tại Công ty
01	Nguyễn Thị Thuỳ Vân	1978	Nữ	075178001234	Không có
02	Nguyễn Cao Nhơn	1969	Nam	064069000700	Không có

Điều 11: Bầu bổ sung thành viên BKS Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028):

Đại hội thống nhất bầu bổ sung thành viên BKS Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028) theo kết quả bầu cử tại Biên bản kiểm phiếu bầu cử như sau:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	CCCD	Chức vụ công tác tại Công ty
01	Nguyễn Thị Giang	1991	Nữ	042191000344	Không có
02	Nguyễn Như Huỳnh	1986	Nữ	075186022154	Không có

Điều 12: Bầu Trưởng Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028):

Căn cứ kết quả bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông bầu cử tại Đại hội, Ban kiểm soát đã họp phiên đầu tiên tại Đại hội và thống nhất bầu Bà **Nguyễn Thị Giang** giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028).

Điều 13. Điều khoản thi hành:

1. Giao Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm chỉ đạo và tổ chức thực hiện các nội dung đã được nêu trong Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo tình hình và kết quả thực thi Nghị quyết này trong phiên họp Đại hội đồng cổ đông kế tiếp.

2. Ban kiểm soát Công ty có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

3. Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa biểu quyết thông qua theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

4. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



ĐẶNG THỊ THANH HÀ



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



**MỤC LỤC TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

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 và bầu cử.
3. Chương trình và Quy chế làm việc của Đại hội.
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025.
5. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025.
6. Báo cáo đánh giá của Thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT năm 2024.
7. Báo cáo tài chính Riêng, Hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán.
8. Tờ trình phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024.
9. Tờ trình kế hoạch phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2025.
10. Tờ trình về quyết toán mức thù lao, tiền lương của năm 2024 và Kế hoạch năm 2025 của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát.
11. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2025.
12. Tờ trình về việc miễn nhiệm thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2023 – 2028).
13. Tờ trình về việc bầu bổ sung thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ (2023 – 2028).
14. Quy chế bầu cử.



Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

Tư cách và tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Ban Tổ chức xin được báo cáo trước Đại hội về số lượng cổ đông và đại diện ủy quyền hợp lệ, đủ tư cách tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín nghĩa như sau:

TT	Diễn giải	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	2.683	53.809.541	82,77
-	Tổ chức	12	37.132.922	57,12
-	Cá nhân	2.671	16.676.619	25,65
2	Cổ đông nước ngoài	38	11.198.316	17,23
-	Tổ chức	14	11.043.655	16,99
-	Cá nhân	24	154.661	0,24
	Tổng cộng	2.721	65.007.857	100,00

- TM. BAN TỔ CHỨC**

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính thưa: toàn thể Đại hội

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;

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 2025 - 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: 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 và bầu cử 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



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

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

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Thời gian: Từ 8h00 đến 12h00 – thứ Sáu, ngày 25/4/2025

Địa điểm: Văn phòng Công ty CPPT KCN Tín Nghĩa - Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
8h00 – 8h30	- Đón tiếp Đại biểu và cổ đông; - Kiểm tra thủ tục, số lượng cổ đông tham dự Đại hội.	Ban tổ chức
8h30 – 8h45	- Tuyên bố lý do, giới thiệu Đại biểu; - Báo cáo kết quả kiểm tra số lượng, tỷ lệ cổ đông tham dự và điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025; - Giới thiệu và thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử.	Ban tổ chức
8h45 – 9h00	- Thông qua Chương trình Đại hội; - Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.	Đoàn Chủ tịch
9h00 – 9h15	Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả kinh doanh năm 2024 và Kế hoạch hoạt động năm 2025.	Đoàn Chủ tịch
9h15 – 9h30	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2024 của Ban kiểm soát và Kế hoạch hoạt động năm 2025.	Ban kiểm soát
9h30 – 9h45	Báo cáo đánh giá của TV HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT năm 2024.	TV HĐQT độc lập
9h45 – 11h00	Đại hội thảo luận và nghỉ giải lao.	Đoàn Chủ tịch
11h00 – 11h30	Biểu quyết thông qua các Tờ trình: - Tờ trình phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2024; - Tờ trình phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi cổ tức năm	Đoàn Chủ tịch

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
	<p>2024;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tờ trình phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận 2025; - Tờ trình quyết toán mức thù lao năm 2024 và Kế hoạch năm 2025 của HĐQT, BKS; - Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2025. <p>Đại hội thảo luận và biểu quyết lần lượt các Tờ trình nêu trên.</p>	
11h30 – 11h45	Trình tự, thủ tục miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT và BKS, nhiệm kỳ (2023 – 2028).	Đoàn Chủ tịch và Ban Kiểm phiếu
11h45 – 11h55	Thông qua dự thảo Biên bản - Nghị quyết Đại hội.	Ban Thư ký trình bày và Đoàn Chủ tịch xin biểu quyết
11h55 – 12h00	Phát biểu bế mạc Đại hội.	Chủ tọa Đại hội

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

**QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

- 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.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 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 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 2025 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 ghi phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông. Mỗi cổ đông được cấp một Phiếu biểu quyết, trong đó ghi mã số cổ đông, số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa 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 giờ 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. TRÁCH NHIỆM CỦA ĐOÀN CHỦ TỊCH:

1. Đoàn Chủ tịch gồm một Chủ tịch và một số thành viên do Đại hội biểu quyết thông qua, có chức năng điều khiển 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 khiển 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. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ:

1. Ban Thư ký gồm một Trưởng ban và 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. TRÁCH NHIỆM CỦA 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 03 người 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.

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 2025 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 2025 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

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025

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

A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024:

I. Khó khăn, thuận lợi và các hoạt động khác ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024:

1. Khó khăn:

- Kinh tế thế giới vừa có dấu hiệu phục hồi sau đại dịch Covid-19 lại phải đối mặt với nhiều khó khăn thách thức mới, xung đột chính trị xảy ra ở nhiều nơi. Biến đổi khí hậu gây nên nhiều hậu quả nghiêm trọng, thiên tai bão lũ tăng dần cả về số lượng và cấp độ, gần như xảy ra ở tất cả các châu lục... Cạnh tranh thương mại giữa các nền kinh tế lớn gia tăng; tỷ giá ngoại tệ biến động, giá nguyên, nhiên, vật liệu tăng; làm ảnh hưởng đến tình hình kinh tế trong nước, hầu hết các doanh nghiệp đều không có đơn hàng. 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, thậm chí hai dự án tại XL 25 đã có chủ trương đầu tư, Công ty đã phải xin dừng đầu tư.

- Tình hình thu phí hạ tầng, tiền thuê đất năm 2024 cũng gặp nhiều khó khăn, phần lớn do các doanh nghiệp bị ảnh hưởng tình hình kinh tế chung, phải giảm sản xuất, xin gia hạn thời gian thanh toán. Đặc biệt là việc tăng tiền thuê đất theo chu kỳ 5 năm theo quyết định của UBND Tỉnh so với chu kỳ trước là nguyên nhân chậm thanh toán của các doanh nghiệp.

- Việc thực hiện các quy định mới về môi trường ngày càng khắc khe hơn, ngoài việc Công ty phải tăng cường kiểm tra giám sát, Công ty phải có kế hoạch thực hiện đầu tư nâng cấp, đầu tư mới hồ sự cố, trạm quan trắc nước thải tự động, hệ thống đấu nối nước thải, nước mưa qua hơn 20 năm phải đầu tư sửa chữa, nâng cấp ... trong năm 2024 Công ty phải thực hiện rà soát điều chỉnh giấy phép môi trường theo quy định.

2. Thuận lợi:

- Với những khó khăn như đã nêu ở trên, nhưng với 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 đã tạo 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 ĐHĐCĐ giao.

- Các lĩnh vực hoạt động thường xuyên của Công ty trước những khó khăn chung của các doanh nghiệp trong KCN, Ban điều hành đã thường xuyên đôn đốc thực hiện tốt do đó hầu hết các mảng dịch vụ của Công ty đã được duy trì ổn định, có hiệu quả.

- Năm 2024 ngoài các chỉ tiêu doanh thu thường xuyên, chỉ tiêu đem lại hiệu quả cao và thuận lợi nhất của Công ty là khoản doanh thu tài chính từ việc hợp tác đầu tư với Phước An năm 2022.

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

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

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

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

- Trong năm 2024, 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 2024:

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 24/4/2024, ngoài việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, 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 2024 với Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

- Quyết toán mức thù lao, tiền lương năm 2023 của Thành viên HĐQT, BKS và thực hiện công khai, minh bạch theo quy định tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.

- Triển khai ứng dụng công cụ quản trị BSC và KPIs 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 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức 20 phiên họp và ban hành các Nghị quyết/Quyết định.

- 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	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, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	T01/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Thu gom rác thải thông thường với số tiền 6.295.650 đồng.	
2	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan	3601038038204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	95A CMT8, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	T01/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường, cấp nước với số tiền 324.221.655 đồng.	
3	Công ty Cổ phần 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	T01/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Cung cấp nước sạch với số tiền 1.644.500 đồng	
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, Phường Tam Phước, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	T01/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường với số tiền 12.000.000 đồng.	
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Người có liên quan	3602181239, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư 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	T01/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Lãi cho vay: 11.286.766.427 đồng.	
6	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, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	T01/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Lãi cho vay: 3.481.142.350 đồng.	

7	Công ty Cổ phần 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, khu phố Lập Thành, TT. Dầu Giây, huyện Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai	T01/2024-T12/2024	13/NQ-HĐQT ngày 06/8/2024	Lãi cho vay: 84.931.507 đồng.	
B GIAO DỊCH MUA NGUYÊN VẬT LIỆU, HÀNG HOÁ, DỊCH VỤ:								
1	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan	3601038038204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	95A CMT8, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	T1/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Mua nhiên liệu (Xăng, dầu, nhớt) với số tiền là 284.657.402 đồng.	
2	Công ty Cổ phần 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	T1/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Hợp đồng thuê dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp với tổng số tiền phát sinh là 1.297.264.000 đồng.	
3	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Người có liên quan	3603438670 so Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 10/01/2017	(Trong khuôn viên Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch), đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	T1/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Hợp đồng giao khoán công tác chăm sóc cây xanh, vệ sinh đường giao thông với tổng số tiền phát sinh là 3.533.242.554 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	T1/2024-T12/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Mua hạt điều: 3.373.334 đồng	
C GIAO DỊCH CHÓ VAY VỐN LƯU ĐỘNG:								

1	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Người có liên quan	3602181239, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư 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	T5/2024 - T11/2024	07/NQ-HĐQT ngày 26/4/2024	Hợp đồng cho vay vốn lưu động với số tiền giải ngân đến 31/12/2024 là 30.000.000.000 đồng	
2	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, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	T01/2024 - T7/2024	02/NQ-HĐQT ngày 24/1/2024	Hợp đồng cho vay vốn lưu động với số tiền giải ngân đến 31/12/2024 là 16.200.000.000 đồng.	
3	Công ty Cổ phần 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, khu phố Lập Thành, TT. Dầu Giây, huyện Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai	T8/2024	13/NQ-HĐQT ngày 06/8/2024	Hợp đồng cho vay vốn lưu động với số tiền giải ngân là 10.000.000.000 đồng.	
D GIAO DỊCH CHI TRẢ CỔ TỨC								
1	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, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	T05/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa chi trả 3% cổ tức đợt 2 năm 2023, số tiền: 11.065.500.000 đồng	
2	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, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	T12/2024	19/NQ-HĐQT ngày 4/12/2024	Công ty CP PT KCN Tín Nghĩa tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024 (13%/mệnh giá), số tiền: 47.950.500.000 đồng	
D GIAO DỊCH NHẬN CỔ TỨC								
1	Công ty Cổ phần 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	T04/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Công ty CP DV Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa chi trả cổ tức năm 2023 (12%/mệnh giá): 144.000.000 đồng	

2	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	T01/2024 -T03/2024	01/NQ-HĐQT ngày 09/01/2024	Công ty CP Bất Động Sản Thống Nhất chi trả cổ tức năm 2023 (10%/mệnh giá): 4.144.500.000 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 20/20 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 2024 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	Chi phí hội họp	Các khoản lợi ích khác
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	-	200.000.000	493.172.000	40.000.000	-
2	Nguyễn Hiếu Lộc	Phó chủ tịch HĐQT	-	99.999.999	427.416.000	30.000.000	-
3	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	1.330.936.666	106.666.666	628.855.000	40.000.000	66.000.000
4	Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT độc lập	-	106.666.666	295.903.000	40.000.000	-
5	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	-	106.666.666	295.903.000	40.000.000	-

10. Kết quả hoạt động kinh doanh:

10.1. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

Stt	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2024	TH 2024	Thực hiện 2023	So sánh %	
						TH 2024/KH 2024	TH 2024/2023
1	Tổng doanh thu	Trđ	264.131	277.072	279.648	104,9%	99,1%
2	Tổng chi phí	Trđ	60.798	66.415	64.748	109,2%	102,6%
3	Lợi nhuận trước thuế	Trđ	203.333	210.657	214.900	103,6%	98,0%
4	Nộp ngân sách	Trđ	48.066	52.881	45.779	110,0%	115,5%
5	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	165.265	168.777	178.981	102,1%	94,3%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	Trđ	15	15	15	100,0%	100,0%

a. Về doanh thu:

Tổng doanh thu thực hiện năm 2024 bằng 277,07 tỷ đồng, vượt 4,9% kế hoạch và bằng 99,1% so cùng kỳ. Nhìn chung các mảng doanh thu đều đạt và vượt so với kế hoạch.

Khoản cổ tức đầu tư đạt 14,5 tỷ đồng tăng 12% so với kế hoạch do khoản cổ tức của Công ty CP KCN Long Khánh tăng hơn so dự kiến từ 40% lên 45% và cổ tức BĐS Thống Nhất tăng từ 9% lên 10%.

b. Về chi phí:

Tổng chi phí thực hiện năm 2024 là 66,41 tỷ đồng tăng 9,2% kế hoạch và tăng 2,6% so cùng kỳ. Trong đó:

+ Chi phí giá vốn thực hiện là 37,3 tỷ đồng tăng 10,3% so với kế hoạch và tăng 2,9% so cùng kỳ. Giá vốn tăng so với cùng kỳ do biến động của một số chi phí cụ thể như:

- Giá vốn dịch vụ là 19,7 tỷ đồng tăng 28% so với kế hoạch và tăng 10% so cùng kỳ do sản lượng nước đầu ra tăng nên chi phí nước đầu vào tăng tương ứng.
- Giá vốn VPTM tăng 38,5% so cùng kỳ và tăng 22,5 so với kế hoạch do năm 2024 điều chỉnh tăng tiền thuê đất điều chỉnh tăng theo chu kỳ mới.
- Giá vốn thu gom rác là 2,8 tỷ đồng tăng 7,2% so với kế hoạch và tăng 12,5% so cùng kỳ do tăng chi phí nhân công thu gom rác.

+ Chi phí dự phòng đầu tư hoàn nhập là (4,7) tỷ đồng do Công ty giảm tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty CP Cà Phê sau khi Công ty CP Cà phê thực hiện tăng vốn điều lệ.

+ Chi phí khác tăng so với kế hoạch do phải ghi nhận khoản chi phí đầu tư tại dự án xã lộ 25 khi chấm dứt dự án.

c. Về lợi nhuận:

Lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2024 đạt 168,7 tỷ đồng, đạt 102,1% kế hoạch và bằng 94,3% so cùng kỳ do các yếu tố đã phân tích về doanh thu ở trên.

10.2. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Stt	Chi phí	ĐVT	Kế hoạch năm 2024	LK Hợp nhất năm 2024	Cùng kỳ 2023	So sánh (%)	
						Ước TH 2024/KH 2024	Ước TH 2024/2023
1	Tổng DT hợp nhất	Trđ	317.242	330.004	336.580	104,02%	98,05%
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>264.131</i>	<i>277.072</i>	<i>279.648</i>	<i>104,90%</i>	<i>99,08%</i>
2	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	167.505	186.554	178.382	111,37%	104,58%
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>165.265</i>	<i>168.777</i>	<i>178.981</i>	<i>102,12%</i>	<i>94,30%</i>

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

- Công ty CP Tín Khai: Doanh thu 5,7 tỷ đồng vượt 23,7% so với kế hoạch và bằng 88,8% so với cùng kỳ; Lợi nhuận sau thuế là 6,6 tỷ đồng chủ yếu do hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính.

- Công ty CP BĐS Thống Nhất: Doanh thu 51,5 tỷ đồng đạt 97,76% kế hoạch và bằng 94,86% so cùng kỳ; Lợi nhuận sau thuế là 9,9 tỷ đồng vượt 41,83% so với kế hoạch và bằng 90,86% so cùng kỳ.

II. Hoạt động đầu tư phát triển:

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục bám sát các dự án đang thực hiện, theo dõi tìm kiếm các dự án mới trong địa bàn theo đúng định hướng phát triển của Công ty, cụ thể như sau:

- Quyết định dừng đầu tư hai dự án: Khu DVTM, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất. Công ty đã hoàn tất thủ tục dừng dự án và nhận lại tiền ký quỹ.

- Thực hiện ký phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty CP Cảng Phước An tại Khu công nghiệp Phước An, huyện Nhơn Trạch.

- Đơn đốc UBND tỉnh Đồng Nai và TP. Biên Hoà thực hiện thủ tục về bồi thường giải phóng mặt bằng khu đất 2,1ha nằm trong quy hoạch KCN Tam Phước.

- Làm việc với Sở Xây dựng Đồng Nai về việc 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 tòa nhà VPTM: Lập phương án, làm việc với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh Đồng Nai để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng (chuyển nhượng một phần dự án).

- Đối với hệ thống ki ốt: Tiếp tục quảng cáo, cho thuê mặt bằng và các Ki ốt còn lại.

- Ký hợp đồng, phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện lập báo cáo và nộp hồ sơ xin cấp Giấy phép môi trường của dự án Khu công nghiệp Tam Phước theo quy định hiện hành.

III. Công tác tài chính:

- Theo dõi việc tham gia hợp tác với Công ty CP Cảng Phước An đảm bảo hiệu quả vốn đầu tư.

- Trong năm Công ty thực hiện các biện pháp tài chính linh hoạt đảm bảo quản lý khai thác hiệu quả nguồn vốn nhân rồi trong giai đoạn chưa đầu tư của Công ty bằng các hình thức gọi tiết kiệm có kỳ hạn.

- Đảm bảo vốn hoạt động và vốn 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 2023, các báo cáo quý, báo cáo bán niên 2024.

- Thực hiện báo cáo thường niên 2023, báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2024.

- Tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

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.

- Hoàn tất công tác trồng bổ sung, thay thế cây xanh bị chết, phát triển yếu.

- Thực hiện sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ các thiết bị nhằm đảm bảo vận hành, tăng tuổi thọ, thay thế đèn chiếu sáng giao thông bị hư hỏng.

- 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:

- Hoàn tất điều chỉnh đơn giá phí xử lý nước thải với các doanh nghiệp trong KCN từ 0,316 usd/m³ lên 0,5 usd/m³.

- Gửi thông báo và mời các Doanh nghiệp làm việc về việc thu phí quản lý hạ tầng trong Khu công nghiệp với đơn giá 0,5 usd /m²/năm dự kiến áp dụng từ ngày 01/4/2025.

- Ký phụ lục hợp đồng thuê đất, về điều chỉnh đơn giá thuê đất chu kỳ 2024-2028 của dự án Khu Kì ốt và Văn phòng thương mại.

- Hoàn tất thủ tục tái cấp Giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và 14001:2015.

- Xây dựng và thực hiện việc đánh giá KPI cho từng mục tiêu cụ thể ở tất cả các bộ phận, phòng ban Công ty, qua đó bám sát được tiến độ thực hiện công việc và có những điều chỉnh kịp thời.

B. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025:

I. Nhận định tình hình:

1. Thuận lợi:

- Được sự quan tâm lãnh đạo sâu sát của HĐQT, đội ngũ CB.CNV 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.

- 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 hạ tầng giao thông đang dần hoàn thiện trong thời gian tới góp phần làm tăng giá trị dự án của KCN Tam Phước.

Việc thực hiện tăng phí xử lý nước thải trong năm 2024 và triển khai thu phí quản lý hạ tầng 0,5 usd/m² sẽ góp phần làm tăng doanh thu cho Công ty trong những năm tiếp theo.

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 2025. 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 đã trực tiếp làm giảm các khoản doanh thu dịch vụ của Công ty.

- Sản phẩm bất động sản của hai Công ty con không còn, các khó khăn vướng mắc cần phải có thời gian tháo gỡ nên trong năm 2025 Công ty CP Tín Khải cũng sẽ không có hiệu quả từ hoạt động kinh doanh.

- Các chế độ chính sách mới liên quan lĩnh vực môi trường ngày càng khắc 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.

- Hệ thống hạ tầng KCN qua thời gian sử dụng gần 20 năm tiếp tục cần phải thường xuyên bảo dưỡng, sửa chữa nâng cấp.

2. Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2025:

- Năm 2025 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; Giải quyết dứt điểm các khó khăn, vướng mắc của Công ty CP Tín Khải.

- Lập thủ tục tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án tiềm năng; 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. Triển khai cải tạo trạm xử lý nước thải, 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 2025:

1. Hoạt động kinh doanh riêng:

Stt	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2024	TH năm 2024	KH 2025	So sánh (%)	
						TH 2024/KH 2024	Ước 2025/TH 2024
1	Tổng doanh thu	Trđ	264.131	277.072	279.546	104,9%	100,9%
2	Tổng chi phí	Trđ	60.798	66.415	68.555	109,2%	103,2%
3	Lợi nhuận trước thuế	Trđ	203.333	210.657	210.991	103,6%	100,2%
4	Nộp ngân sách	Trđ	48.066	52.881	53.941	110,0%	102,0%
5	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	165.265	168.777	171.391	102,1%	101,5%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	Trđ	15	15	15	100,0%	100,0%

- **Về doanh thu:** Năm 2025 tổng doanh thu kế hoạch là 279,54 tỷ đồng tăng so với 2024 là 0,9% chủ yếu do thực hiện chuyển nhượng tòa nhà VPTM. Đồng thời doanh thu tài chính giảm do chưa đủ điều kiện ghi nhận khoản lãi từ hợp đồng hợp tác Phước An trong năm, cổ tức đầu tư giảm 4,8% so với năm 2024 do giảm cổ tức của Công ty Bảo vệ và tỷ lệ cổ tức của Công ty CP BĐS Thống nhất năm 2025 là 9% giảm 1% so với năm 2024.

- **Về lợi nhuận:** Lợi nhuận kế hoạch năm 2025 là 171,39 tỷ đồng tăng 1,5% so cùng kỳ.

2. Hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Stt	Chi phí	ĐVT	KH 2024	TH 2024	KH 2025	So sánh (%)	
						TH 2024/KH 2024	KH 2025/TH 2024
1	Tổng DT hợp nhất	Trđ	317.242	330.004	304.896	104,02%	92,39%
	Trong đó: Công ty mẹ	Trđ	264.131	277.072	279.546	104,90%	100,89%
2	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	167.505	186.554	168.823	111,37%	90,50%
	Trong đó: Công ty mẹ	Trđ	165.265	168.777	171.391	102,12%	101,55%

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

- Công ty CP Tín Khải: Doanh thu 6,7 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế là -2,89 tỷ đồng.
- Công ty CP BĐS Thống Nhất: Doanh thu 22,38 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế là 4,06 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

- 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 phần 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 như: bồi thường giải phóng mặt bằng, thuê đất, lập thủ tục giao đất để đưa vào khai thác kinh doanh.

- Điều chỉnh ĐTM (giấy phép môi trường) của KCN, 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:

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

- Duy tu sửa chữa, nạo vét hệ thống công 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.

- Theo dõi sát phần vốn thực hiện theo hợp đồng hợp tác khai thác cảng Phước An.

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.

- Tiếp tục thực hiện xây dựng và đánh giá KPI đến tất cả các phòng ban, Công ty con.

- 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:

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

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

C. KẾT LUẬN:

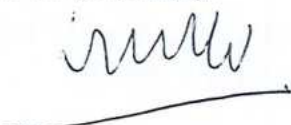
Năm 2024, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã thu được kết quả đáng khích lệ trong thời điểm tình hình kinh tế, xã hội trong nước còn có nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với sự chỉ đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị, sự đoàn kết và quyết tâm của Ban điều hành, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV Công ty đã thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

Năm 2025, tiếp tục phát huy hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh đảm bảo được lợi ích của Công ty, của cổ đông, hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận, chia cổ tức từ 15% trên vốn.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

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



Đặng Thị Thanh Hà



Số: 01/BC-BKS

**BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TẠI
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
NĂM 2024**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty

- 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 2024;
- Căn cứ báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) năm 2024 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 2024 của Công ty như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2024

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 Lê Kim Thảo | - Trưởng Ban. |
| ✓ Ông Trần Tấn Nhật | - Thành viên. |
| ✓ Bà Dương Thị Minh Hồng | - Thành viên. |

2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2024, 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 2024.

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 Hiếu Lộc - Phó Chủ tịch (Đã có Đơn từ nhiệm gửi HĐQT Công ty ngày 31/10/2024. Công ty đã thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định).
- ✓ Ông Trần Hoài Nam - Thành viên
- ✓ Ông Phan Anh Dũng - Thành viên
- ✓ Ông Huỳnh Nguyễn Anh Tuấn - Thành viên HĐQT độc lập

– Hội đồng quản trị tuân thủ và thực hiện 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 2024, Hội đồng quản trị đã tiến hành 20 cuộc họp định kỳ và bất thường, ban hành 20 Biên bản họp, 20 Nghị quyết, 18 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:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	01/NQ-HĐQT	09/01/2024	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 của Hội đồng Quản trị theo quy định dự kiến phát sinh trong năm 2024.	100%
02	02/NQ-HĐQT	24/01/2024	Thông nhất chủ trương cho Công ty CP TM và XD Phước Tân vay vốn lưu động với số tiền vay dự kiến là 20 tỷ đồng.	100%
03	03/NQ-HĐQT	30/01/2024	Thông nhất chủ trương không tiếp tục góp thêm vốn tương ứng với số cổ phần được mua tại Công ty Cổ phần cà phê Olympic.	100%

Stt	Số Nghị quyết	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
04	04/NQ-HĐQT	01/3/2024	- Thống nhất Báo cáo ước kết quả kinh doanh 2023 và Quý 1/2024; - Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024; - Quyết định một số nội dung quan trọng khác.	100%
05	05/NQ-HĐQT	20/3/2024	Thống nhất Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty con – Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất và quyết định một số vấn đề về nhân sự đại diện một phần vốn góp.	100%
06	06/NQ-HĐQT	20/3/2024	Thay đổi nhân sự tham gia Hội đồng Quản trị tại Công ty Cổ phần cà phê Olympic: - Thôi cử ông Nguyễn Cao Nhơn; - Cử ông Phan Anh Dũng.	100%
07	07/NQ-HĐQT	26/4/2024	Thống nhất chủ trương cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu vay vốn lưu động với số tiền vay dự kiến tối đa là 190 tỷ đồng.	100%
08	08/NQ-HĐQT	08/5/2024	Quyết định chốt danh sách cổ đông để thực hiện chi trả cổ tức đợt 2 năm 2023 bằng tiền.	100%
09	09/NQ-HĐQT	17/5/2024	Thống nhất chủ trương gia hạn Hợp đồng vay vốn lưu động cho Công ty CP TM và XD Phước Tân.	100%
10	10/NQ-HĐQT	03/7/2024	- Thông qua Báo cáo ước kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2024; - Quyết định một số vấn đề quan trọng khác.	100%
11	11/NQ-HĐQT	18/7/2024	Thống nhất chủ trương để Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông Công ty.	100%
12	12/NQ-HĐQT	25/7/2024	Thống nhất chủ trương cử, thôi cử cán bộ tham gia công tác tại các công ty con, công ty liên kết.	100%
13	13/NQ-HĐQT	06/8/2024	Thống nhất chủ trương cho Công ty Cổ phần BĐS Thống Nhất vay vốn	100%

Stt	Số Nghị quyết	Ngày tháng	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			lưu động và thông qua các nội dung chính của Hợp đồng cho vay.	
14	14/NQ-HĐQT	16/9/2024	Thông nhất chủ trương cho Công ty Cổ phần Tín Khai vay vốn lưu động và thông qua các nội dung chính của Hợp đồng cho vay.	100%
15	15/NQ-HĐQT	01/10/2024	Thông nhất chủ trương cử, thôi cử cán bộ tham gia công tác tại các công ty con, công ty liên kết.	100%
16	16/NQ-HĐQT	31/10/2024	Thông nhất chủ trương trình Đại hội đồng cổ đông Công ty gần nhất để xem xét và phê duyệt chuyển đổi mô hình tổ chức, quản trị và kiểm soát của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.	100%
17	17/NQ-HĐQT	11/11/2024	Thông nhất chủ trương cử, thôi cử cán bộ tham gia công tác tại các công ty con, công ty liên kết.	100%
18	18/NQ-HĐQT	14/11/2024	Thông nhất chủ trương gia hạn hợp đồng vay vốn giữa Công ty và Công ty cổ phần TM và XD Phước Tân.	100%
19	18A/NQ-HĐQT	22/11/2024	Thông nhất mức tiền lương của Ban điều hành Công ty được áp dụng từ tháng 11/2024.	100%
20	19/NQ-HĐQT	04/12/2024	Thông nhất chốt danh sách cổ đông để tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền.	100%

Và:

Stt	Số Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/QĐ-HĐQT	01/3/2024	Thôi cử ông Lê Văn Danh đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.	100%
2	02/QĐ-HĐQT	01/03/2024	Cử ông Nguyễn Khắc Thanh đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.	100%
3	03/QĐ-HĐQT	20/03/2024	Thôi cử ông Nguyễn Khắc Thanh đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.	100%
4	04/QĐ-HĐQT	20/3/2024	Cử bà Nguyễn Thị Thủy Vân đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.	100%
5	05/QĐ-HĐQT	20/3/2024	Thôi cử ông Nguyễn Cao Nhơn tham gia Hội đồng Quản trị tại Công ty Cổ phần cá phê Olympic.	100%

Stt	Số Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
6	06/QĐ-HĐQT	20/3/2024	Cử ông Phan Anh Dũng tham gia Hội đồng Quản trị tại Công ty Cổ phần cà phê Olympic.	100%
7	07/QĐ-HĐQT	03/7/2024	Bổ nhiệm lại ông Đỗ Hoài Thu giữ chức vụ Phó Giám đốc Công ty.	100%
8	08/QĐ-HĐQT	25/7/2024	Thôi cử ông Phan Anh Dũng đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Tín Khai.	100%
9	09/QĐ-HĐQT	25/7/2024	Cử ông Đỗ Hoài Thu đại diện phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Tín Khai.	100%
10	10/QĐ-HĐQT	01/10/2024	Thôi cử ông Nguyễn Quốc Nam tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Tín Khai.	100%
11	11/QĐ-HĐQT	01/10/2024	Cử ông Đỗ Hoài Thu tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Tín Khai.	100%
12	12/QĐ-HĐQT	15/10/2024	Miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Quốc Nam theo nguyện vọng cá nhân.	100%
13	13/QĐ-HĐQT	11/11/2024	Thôi cử ông Đỗ Hoài Thu đại diện phần vốn góp và thôi tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Tín Khai.	100%
14	14/QĐ-HĐQT	11/11/2024	Cử ông Phan Anh Dũng đại diện phần vốn góp và tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Tín Khai.	100%
15	15/QĐ-HĐQT	11/11/2024	Miễn nhiệm chức vụ Phó Giám đốc Công ty đối với ông Đỗ Hoài Thu theo nguyện vọng cá nhân.	100%
16	16/QĐ-HĐQT	11/11/2024	Thôi cử ông Đỗ Hoài Thu đại diện phần vốn góp và thôi tham gia công tác tại Công ty Cổ phần TM và XD Phước Tân.	100%
17	17/QĐ-HĐQT	11/11/2024	Thôi cử ông Nguyễn Hiếu Lộc đại diện phần vốn góp và thôi tham gia công tác tại Công ty Cổ phần TM và XD Phước Tân.	100%
18	18/QĐ-HĐQT	11/11/2024	Thôi cử ông Nguyễn Hiếu Lộc đại diện phần vốn góp và thôi tham gia công tác tại Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.	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 HĐQT.

– Báo cáo và công bố thông tin kịp thời theo quy định đối với Công ty đại chúng đã niêm yết.

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 2024, 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 2024

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	CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2024	TH 2024	TH 2023	SO SÁNH (%)	
						TH/KH	TH/CK
1	Tổng Doanh thu hợp nhất	triệu đồng	317.242	330.004	336.580	104%	98%
	<i>Trong đó: Công ty Mẹ</i>	<i>triệu đồng</i>	264.131	277.072	279.648	105%	99%
2	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	triệu đồng	167.505	186.554	178.382	111%	105%
	<i>Trong đó: Công ty Mẹ</i>	<i>triệu đồng</i>	165.265	168.777	178.981	102%	94%

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 2024	TH 2023	% TH2024/2023
1	Doanh thu bán hàng và CCDV	120.582	108.601	111%
1.1	Phí CSHT	58.779	56.116	105%
1.2	Cho thuê đất	4.243	4.262	100%
1.3	Phí nước thải	24.118	17.669	136%
1.4	Cung cấp điện	2.052	1.790	115%
1.5	Cung cấp nước	21.145	19.961	106%
1.6	KDC 18 ha	375	-	
1.7	Thu gom rác thải	4.969	5.069	98%
1.8	Cho thuê chợ, kios, VP & DV khác	4.901	3.734	131%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	155.523	170.591	91%
3	Thu nhập khác	968	455	213%
4	Lợi nhuận gộp	83.275	72.360	115%
4.1	Phí CSHT	52.037	49.384	105%
4.2	Cho thuê đất	3.394	1.748	194%
4.3	Phí nước thải	19.205	12.815	150%
4.4	Cung cấp điện	2.052	1.790	115%
4.5	Cung cấp nước	1.431	1.352	106%
4.6	KDC 18 ha	70	-	
4.7	Thu gom rác thải	2.091	2.510	83%
4.8	Cho thuê chợ, kios, VP & DV khác	2.996	2.760	109%

Doanh thu bán hàng và CCDV năm 2024 tăng 12 tỷ đồng so với năm 2023, trong đó Doanh thu từ phí sử dụng hạ tầng tăng 2,7 tỷ đồng; Doanh thu phí nước thải tăng 6,4 tỷ đồng; Doanh thu cung cấp nước sạch tăng 1,2 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 (49%). Tiếp đến là Doanh thu phí nước thải 20%, Doanh thu cung cấp nước sạch 18%. Còn lại là các dịch vụ khác chiếm tỷ trọng 13%.

Doanh thu hoạt động tài chính giảm 9% so với năm 2023, chủ yếu là giảm khoản cổ tức, lợi nhuận được chia gần 22 tỷ đồng (Công ty Phước Tân). Tuy nhiên, doanh thu từ hoạt động cho vay tăng 6 tỷ đồng.

Thu nhập khác tăng hơn 500 triệu đồng, do ghi nhận thu nhập từ nhượng bán, thanh lý TSCĐ và thu nhập từ lãi ký quỹ dự án Xã lộ 25.

2.2 Tình hình thực hiện chi phí:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	TH 2024	TH 2023	% TH2024/2023
1	Giá vốn hàng bán	37.307	36.241	103%
2	Chi phí tài chính	(4.726)	5.854	-81%
3	Chi phí quản lý	19.799	20.911	95%
4	Chi phí khác	14.035	1.742	806%
CỘNG		66.415	64.748	103%

Tổng chi phí thực hiện năm 2024 là 66.415 triệu đồng, tăng 3% so với cùng kỳ.

Giá vốn hàng bán: Tăng tương ứng với Doanh thu (chi tiết tại mục 2.1).

Chi phí tài chính: Giảm so với năm 2023 do hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính. Trong năm, Công ty CP Cà phê Olympic tăng vốn điều lệ từ 500 tỷ đồng lên 680 tỷ đồng, nhưng TIP không góp thêm vốn vào Công ty này. Do đó, tỷ lệ sở hữu giảm từ 7,6% xuống còn 5,6%.

Chi phí quản lý: Giảm 5% so với cùng kỳ. Chủ yếu là giảm chi phí dịch vụ mua ngoài và các khoản chi bằng tiền khác giảm gần 2,1 tỷ đồng. Tuy nhiên, trong năm Công ty tiến hành trích tiếp khoản dự phòng phải thu khó đòi do khách hàng tạm ngưng hoạt động nhưng chưa thực hiện các thủ tục thanh lý hợp đồng.

Chi phí khác: Tăng 12,3 tỷ đồng. Trong năm, Công ty tiến hành các thủ tục dừng Dự án đầu tư Khu dịch vụ thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại Xã lộ 25. Khoản chi phí đầu tư dự án, thuế VAT nộp bổ sung và phạt chậm nộp được hạch toán vào chi phí khác tổng cộng 12,4 tỷ đồng.

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

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2024	31/12/2023	BIẾN ĐỘNG	
				SỐ TIỀN	%
I	TÀI SẢN	2.005	1.861	144	108%
1	Tài sản ngắn hạn	440	1.299	- 859	34%
2	Tài sản dài hạn	1.565	562	1.003	278%
II	NGUỒN VỐN	2.005	1.861	144	108%
1	Nợ phải trả	302	214	88	141%
2	Vốn chủ sở hữu	1.703	1.647	56	103%

Tổng tài sản và tổng nguồn vốn của Công ty tại ngày 31/12/2024 tăng 144 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2023.

- Trong cơ cấu tài sản: Tài sản ngắn hạn được chuyển thành tài sản dài hạn là khoản góp vốn đầu tư đợt 01 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.
- Trong cơ cấu nguồn vốn: Nợ phải trả tăng 88 tỷ đồng, chủ yếu là thuế TNDN phải nộp tăng 7 tỷ đồng, phải trả ngắn hạn khác tăng 85 tỷ đồng (Hạch toán

tạm ứng cổ tức đợt 1 của năm 2024), quỹ khen thưởng phúc lợi tăng 2,6 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu tăng 56 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 2024, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (<i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>)	Lần	27,80	4,69
Hệ số thanh toán nhanh: (<i>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</i>)/ <i>Nợ ngắn hạn</i>	Lần	25,03	3,72
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	11,96%	14,88%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	13,59%	38,36%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	113,08%	111,14%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	10,24%	10,29%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quâ	%	9,01%	8,76%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	138,55%	144,95%

2.5 Tình hình phân phối lợi nhuận năm 2023:

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2023 theo đúng Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 24/04/2024. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NỘI DUNG	SỐ TIỀN	TỶ LỆ (%)
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2023	178.981	100%
2	Trích lập các quỹ:	14.026	7,8%
2.1	<i>Quỹ Đầu tư phát triển</i>	5.369	3,0%
2.2	<i>Quỹ Khen thưởng, phúc lợi</i>	5.369	3,0%
2.3	<i>Quỹ Khen thưởng HĐQT, BKS, BDH, KTNB</i>	3.288	1,8%
3	Chi trả cổ tức (15% VDL)	97.512	54,5%
4	Lợi nhuận chưa phân phối	67.443	37,7%

2.6 Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận năm 2024:

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/NQ-HĐQT ngày 04/12/2024, Công ty tạm ứng cổ tức của năm 2024 bằng tiền mặt theo tỷ lệ 13% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.300 đồng) với tổng số tiền tương ứng 85 tỷ đồng cho các cổ đông. Ngày chốt quyền là ngày 20/12/2024 và ngày chi trả là ngày 24/01/2025.

3. Thẩm định Báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính năm 2024 kết thúc vào ngày 31/12/2024 (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 31/12/2024, 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 24/04/2024 về kế hoạch thù lao năm 2024 cho Thành viên HĐQT và BKS như sau:

Diễn giải	KH 2024	TH 2024	%
Thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách	960.000.000	926.666.668	97%

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

Trong năm 2024, 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 2024, 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 kios còn trống và chuyển nhượng thành công khu văn phòng thương mại.
- 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:
 - + Xây dựng và ban hành Quy chế Đại diện chỉ định phục vụ cho công tác quản trị của Công ty.
 - + Quan tâm đơn đốc và thu hồi công nợ khách hàng, giảm thiểu rủi ro trong hoạt động kinh doanh.
 - + Đối với các khoản cho vay tín chấp mà Công ty đã cho các Công ty có liên quan trong hệ thống trước đây vay: Cần đánh giá lại yếu tố liên quan và xem xét năng lực tài chính để có chính sách đảm bảo thu hồi vốn.

Trên đây là báo cáo thẩm định hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa năm 2024, Ban Kiểm soát xin báo cáo trước đại hội.

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Nơi nhận:

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

Lê Kim Nhân.



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

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

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

**BÁO CÁO
ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
NĂM 2024**

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.

Thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Với vai trò là thành viên độc lập, tôi xin báo cáo kết quả đánh giá của hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024 như sau:

I. Thông tin cơ bản về Công ty:

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- Địa chỉ trụ sở chính: KCN Tam Phước, Đường số 6, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại: 0251.3512.063 Fax: 0251.3512.479
- Email: tip@tinnghiaip.com.vn.
- Vốn điều lệ: 650.078.570.000 đồng.
- Mã chứng khoán: TIP
- Mô hình quản trị công ty: Đại hội đồng cổ đông, Ban Kiểm soát, Hội đồng quản trị, Bộ phận Kiểm toán nội bộ và Giám đốc.
- Niêm yết tại: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

II. Thông tin về thành viên Hội đồng Quản trị:

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bầu cử thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	21/04/2023	
02	Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	21/04/2023	

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bầu cử thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
03	Trần Hoài Nam	Thành viên	21/04/2023	
04	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	21/04/2023	
05	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập HĐQT	21/04/2023	

Hầu hết các thành viên Hội đồng Quản trị đều là những người có kinh nghiệm quản lý và trình độ chuyên môn cao trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty và đã tham gia các khóa học đào tạo về quản trị Công ty áp dụng cho các công ty đại chúng và đã được cấp chứng nhận;

III. Đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm 2024:

1. Các cuộc họp HĐQT trong năm 2024:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Đặng Thị Thanh Hà	20/20	100%	
02	Nguyễn Hiếu Lộc	19/20	95%	Bận công tác
03	Trần Hoài Nam	20/20	100%	
04	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	20/20	100%	
05	Phan Anh Dũng	20/20	100%	

- HĐQT đã tổ chức 20 cuộc họp để thông qua 38 Quyết nghị bao gồm cả Nghị quyết và Quyết định liên quan hoạt động của Công ty trong năm tài chính 2024.

- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện theo các trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ và Quy chế quản trị Công ty.

- Các nghị quyết, quyết định của HĐQT tại các cuộc họp phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Công ty, Quy chế quản trị Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Biên bản họp Hội đồng quản trị đã được lập đầy đủ có chữ ký của các thành viên HĐQT tham dự họp, đảm bảo đúng hình thức theo quy định của pháp luật.

2. Định hướng kinh doanh của HĐQT:

- Trong năm 2024, HĐQT đã trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua kế hoạch, định hướng và chiến lược kinh doanh với nội dung cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	01/NQ.ĐHĐCĐ	24/04/2024	<p>Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 của Công ty. - Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch hoạt động 2024; - Báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC; - Phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2023; - Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024 và dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2024; - Quyết toán mức thù lao năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát; - Thống nhất gia hạn Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty CP Dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An thêm 2 năm kể từ ngày 27/04/2024; - Thống nhất chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; - Lựa chọn Công ty kiểm toán cho năm tài chính 2024; - Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 - 2028) đối với Bà Nguyễn Thị Lan Hương theo nguyện vọng cá nhân; - Bầu bổ sung Bà Lê Kim Thảo giữ chức vụ Trưởng Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ (2023 - 2028)

3. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc, các Phòng ban và các Công ty con:

Hội đồng Quản trị thường xuyên kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Giám đốc Công ty. Trong đó chú trọng về tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, việc chấp hành pháp luật, bảo vệ môi trường và bảo đảm được lợi ích của người lao động cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của toàn thể cổ đông Công ty theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của

Đại hội đồng cổ đông. Trong năm 2024, các chỉ tiêu kinh doanh của Công ty cơ bản hoàn thành kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị đã đề ra.

Trong năm 2024, HĐQT đã thực hiện việc giám sát các hoạt động của các Phòng, ban Công ty, Công ty con và toàn thể nhân viên Công ty theo đúng kế hoạch đã đề ra. Đồng thời thường xuyên kiểm tra hồ sơ, tài liệu có liên quan 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, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của pháp luật cũng như luôn bảo đảm được các chế độ chính sách đối với toàn thể người lao động trong Công ty.

4. Phối hợp hoạt động giữa HĐQT, BKS và Ban Giám đốc điều hành:

- Định kỳ hàng quý và đột xuất, HĐQT tổ chức họp đều mời Ban kiểm soát, Ban điều hành tham dự để cùng nhau góp ý xây dựng các giải pháp kinh doanh của Công ty;

- HĐQT thường xuyên phối hợp với Ban lãnh đạo Công ty trong việc chỉ đạo và kiểm soát các phòng ban trực thuộc để thực hiện các Nghị quyết, kế hoạch phát triển Công ty trong từng giai đoạn cụ thể;

- Trong quá trình tổ chức kiểm tra, giám sát các hoạt động về công tác quản lý điều hành và các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, HĐQT được cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin liên quan theo đúng quy định tại Điều lệ và các quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

VI. Nhận xét chung:

Trong thời điểm tình hình thế giới diễn biến phức tạp và khó lường, kinh tế trong nước đang gặp nhiều khó khăn và thử thách, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa trong năm 2024 đã thu được kết quả như Đại hội đồng cổ đông đề ra là rất đáng khích lệ. Trong năm 2024 và những năm tiếp theo, Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và toàn thể CBNV tiếp tục nỗ lực đẩy mạnh các giải pháp kinh doanh hiệu quả và kiểm soát tốt các nguồn vốn đầu tư, bảo đảm được lợi ích thiết thực của Công ty, của Cổ đông, người lao động và công chúng đầu tư.

Trân trọng báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và toàn thể Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Trân trọng cảm ơn.

**THÀNH VIÊN
ĐỘC LẬP HĐQT**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT-HQĐT.

Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- 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.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Báo cáo tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2024 (bao gồm Báo cáo tài chính Hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng) của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán và xác nhận, bao gồm những nội dung cụ thể như sau:

- Báo cáo của Ban giám đốc Công ty;
- Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC);
- Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2024;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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 31/12/2024 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"*.

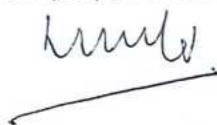
Toàn bộ nội dung của bản Báo cáo tài chính Riêng, Hợp nhất năm 2024 đã được công bố chi tiết trên Website của Công ty và đính kèm trong Dự thảo tài liệu Đại hội.

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

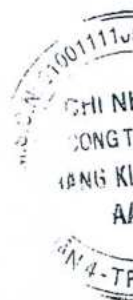


Đặng Thị Thanh Hà

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
(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 - 46
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 - 46

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 2024.

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, thành phố Biên Hòa, 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 Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên độc lập

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	
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 15/10/2024)
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 11/11/2024)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Kim Thảo	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 24/04/2024)
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Đến ngày 22/03/2024)
	Thành viên	(Từ ngày 22/03/2024)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	(Đến ngày 22/03/2024)
	Trưởng ban	(Từ ngày 22/03/2024 đến 24/04/2024)

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 2024, 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 12 tháng 03 năm 2025

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 12 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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.



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2025

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 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		439.666.627.279	1.298.643.904.765
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	70.822.913.078	47.775.388.290
111	1. Tiền		3.322.913.078	2.575.388.290
112	2. Các khoản tương đương tiền		67.500.000.000	45.200.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		298.643.797.457	1.177.097.103.571
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	81.033.930.490	12.803.739.411
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	4.475.836	1.212.890.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	182.047.574.461	93.013.948.135
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	37.542.955.574	1.070.881.921.487
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.985.138.904)	(815.395.462)
140	IV. Hàng tồn kho	10	69.736.657.479	73.262.417.139
141	1. Hàng tồn kho		69.736.657.479	73.262.417.139
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		463.259.265	508.995.765
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	463.259.265	505.891.765
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	3.104.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.565.049.401.309	561.886.805.407
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.033.200.000.000	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	1.033.200.000.000	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		18.816.901.595	22.865.890.600
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	18.816.901.595	22.865.890.600
222	- Nguyên giá		100.648.087.305	101.885.908.406
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(81.831.185.710)	(79.020.017.806)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	24.390.181.993	22.218.660.637
231	- Nguyên giá		126.388.645.282	122.998.803.162
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(101.998.463.289)	(100.780.142.525)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	1.300.526.734	11.011.914.599
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.300.526.734	11.011.914.599
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	04	452.042.559.525	447.316.216.004
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		(33.502.967.748)	(38.229.311.269)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		35.299.231.462	36.649.471.867
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	35.299.231.462	36.649.471.867
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.004.716.028.588	1.860.530.710.172

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		301.930.630.956	213.852.842.011
310	I. Nợ ngắn hạn		125.725.709.088	32.015.838.962
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.449.903.148	2.871.823.899
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	16.128.522	10.636.364
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	21.804.057.121	14.873.669.153
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	364.472.537	313.941.536
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	5.719.353.899	5.686.626.623
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	86.955.708.418	2.464.370.989
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		8.416.085.443	5.794.770.398
330	II. Nợ dài hạn		176.204.921.868	181.837.003.049
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	149.530.834.192	155.162.915.373
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.702.785.397.632	1.646.677.868.161
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	1.702.785.397.632	1.646.677.868.161
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		42.879.201.637	37.509.769.860
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		367.680.665.417	316.942.567.723
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		283.413.530.553	215.970.936.880
421b	LNST chưa phân phối năm nay		84.267.134.864	100.971.630.843
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.004.716.028.588	1.860.530.710.172

17

uc1



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	120.581.882.081	108.601.333.844
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		120.581.882.081	108.601.333.844
11	4. Giá vốn hàng bán	24	37.307.241.228	36.241.134.916
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		83.274.640.853	72.360.198.928
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	155.522.509.009	170.591.337.853
22	7. Chi phí tài chính	26	(4.726.343.521)	5.853.787.057
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	19.799.262.423	20.910.792.173
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		223.724.230.960	216.186.957.551
31	11. Thu nhập khác	28	967.788.584	455.197.290
32	12. Chi phí khác	29	14.034.578.323	1.742.002.229
40	13. Lợi nhuận khác		(13.066.789.739)	(1.286.804.939)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		210.657.441.221	214.900.152.612
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	41.880.092.257	35.919.093.369
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		168.777.348.964	178.981.059.243

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		210.657.441.221	214.900.152.612
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.660.894.625	5.526.156.079
03	- Các khoản dự phòng		(3.556.600.079)	6.669.182.519
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(151.502)	(94.130)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(156.064.674.397)	(170.466.162.613)
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		66.983.853.289	56.629.234.467
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		21.136.716.574	(2.470.529.372)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		188.440.223	(57.969.105)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(6.043.347.041)	(6.719.849.012)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.392.872.905	2.280.137.450
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(34.894.826.186)	(26.759.605.509)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.035.933.248)	(3.468.404.838)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		42.727.776.516	19.433.014.081
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		(1.021.663.095)	(4.115.793.469)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		624.518.182	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(99.033.626.326)	(88.013.948.135)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.000.000.000	13.500.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		89.245.280.339	157.553.842.614
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(185.490.900)	78.924.101.010

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(19.494.912.330)	(142.973.848.170)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(19.494.912.330)	(142.973.848.170)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		23.047.373.286	(44.616.733.079)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		47.775.388.290	92.392.027.239
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		151.502	94.130
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	70.822.913.078	47.775.388.290



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN

KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(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 tháng 12 năm 2024.

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, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

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

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

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên

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	
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 15/10/2024)
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 11/11/2024)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Kim Thảo	Trưởng ban	(Bỏ nhiệm ngày 24/04/2024)
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Đến ngày 22/03/2024)
	Thành viên	(Từ ngày 22/03/2024)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	(Đến ngày 22/03/2024)
	Trưởng ban	(Từ ngày 22/03/2024 đến 24/04/2024)

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 Hăng 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 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 12 tháng 03 năm 2025

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 12 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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 12 tháng 03 năm 2025

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 ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		659.735.035.671	1.524.849.446.944
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	87.130.709.626	58.407.641.099
111	1. Tiền		13.930.709.626	3.807.641.099
112	2. Các khoản tương đương tiền		73.200.000.000	54.600.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	9.300.000.000	76.400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		9.300.000.000	76.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		423.841.851.411	1.235.575.982.084
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	83.288.779.789	17.897.139.023
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	983.946.061	1.604.178.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	285.564.149.804	126.623.948.135
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	55.990.114.661	1.090.266.112.388
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.985.138.904)	(815.395.462)
140	IV. Hàng tồn kho		136.876.203.402	151.849.342.892
141	1. Hàng tồn kho	10	136.876.203.402	151.849.342.892
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.586.271.232	2.616.480.869
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	542.039.224	538.012.589
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.989.187.174	1.919.875.057
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	55.044.834	158.593.223

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.469.392.401.949	454.844.681.185
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.033.200.000.000	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	1.033.200.000.000	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		22.209.882.927	26.164.108.443
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.209.882.927	26.164.108.443
222	- Nguyên giá		107.057.637.000	107.504.831.030
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(84.847.754.073)	(81.340.722.587)
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	25.981.531.993	23.810.010.637
231	- Nguyên giá		127.979.995.282	124.590.153.162
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(101.998.463.289)	(100.780.142.525)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.300.526.734	11.011.914.599
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.300.526.734	11.011.914.599
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	350.937.862.270	334.494.795.941
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		317.063.527.946	311.261.995.941
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		(2.670.261.006)	(13.311.795.330)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		35.762.598.025	37.539.199.865
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	35.762.598.025	37.539.199.865
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.129.127.437.620	1.979.694.128.129

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		316.846.322.061	236.852.731.310
310	I. Nợ ngắn hạn		140.566.400.193	54.855.240.826
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.404.089.912	4.670.635.028
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	7.226.308.475	14.970.729.612
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	24.100.381.062	16.475.398.865
314	4. Phải trả người lao động		-	170.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	364.472.537	313.941.536
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.719.353.899	5.686.626.623
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	91.295.326.814	6.589.006.713
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		8.456.467.494	5.978.902.449
330	II. Nợ dài hạn		176.279.921.868	181.997.490.484
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	149.530.834.192	155.162.915.373
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	26.749.087.676	26.724.087.676
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	-	110.487.435
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.812.281.115.559	1.742.841.396.819
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.812.281.115.559	1.742.841.396.819
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		43.741.654.649	38.372.222.872
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		437.889.438.628	374.489.128.515
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		339.903.020.497	278.565.963.499
421b	LNST chưa phân phối năm nay		97.986.418.131	95.923.165.016
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		38.424.491.704	37.754.514.854
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.129.127.437.620	1.979.694.128.129



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	167.857.497.086	157.744.638.019
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		167.857.497.086	157.744.638.019
11	4. Giá vốn hàng bán	25	70.135.469.670	70.557.372.465
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		97.722.027.416	87.187.265.554
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	159.854.420.494	177.598.887.329
22	7. Chi phí tài chính	27	(10.641.534.324)	13.311.795.330
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		5.801.532.005	(1.400.852.925)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	30.714.338.098	31.512.518.433
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		243.305.176.141	218.560.986.195
31	12. Thu nhập khác	29	2.292.995.015	1.237.415.117
32	13. Chi phí khác	30	14.590.285.392	2.561.280.504
40	14. Lợi nhuận khác		(12.297.290.377)	(1.323.865.387)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		231.007.885.764	217.237.120.808
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	44.563.734.966	38.744.885.257
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	(110.487.435)	110.487.435
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>186.554.638.233</u>	<u>178.381.748.116</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		182.496.632.231	173.932.593.416
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		4.058.006.002	4.449.154.700
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.807	2.518

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		231.007.885.764	217.237.120.808
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.356.758.207	5.973.931.103
03	- Các khoản dự phòng		(9.471.790.882)	14.127.190.792
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(151.502)	(94.130)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(166.198.117.887)	(176.284.677.346)
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		71.981.527.121	61.053.471.227
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		23.350.767.453	109.492.099
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		11.635.820.053	(7.493.618.058)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(14.463.852.173)	(5.828.318.202)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.772.575.205	1.735.750.986
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(36.887.480.133)	(30.874.167.914)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.769.283.248)	(6.046.593.934)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		49.620.074.278	12.656.016.204
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		(1.812.290.166)	(5.384.727.155)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		624.518.182	211.818.182
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(223.740.201.669)	(158.789.948.135)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		131.900.000.000	96.556.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		94.481.228.730	153.397.768.302
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.453.255.077	85.990.911.194

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(22.350.412.330)	(145.543.798.170)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(22.350.412.330)</i>	<i>(145.543.798.170)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		28.722.917.025	(46.896.870.772)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		58.407.641.099	105.304.417.741
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		151.502	94.130
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	87.130.709.626	58.407.641.099



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- 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 2024;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH

Hãng Kiểm toán (AASC).

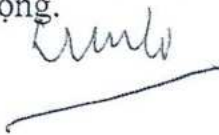
Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông về việc phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024 như sau:

Stt	Diễn giải	Nghị quyết năm 2024	Thực hiện năm 2024	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	165.265.348.000	168.777.348.964	
I	Chia cổ tức 17%/cổ phiếu	97.511.785.500	110.513.356.900	(*)
II	Chia các Quỹ	11.568.574.360	5.063.320.469	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	4.957.960.440	5.063.320.469	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.305.306.960		
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.652.653.480		
4	Thưởng HĐQT, BKS, Ban kiểm toán, Ban điều hành (1% LNST)	1.652.653.480		
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	56.184.988.140	53.200.671.595	

(*): Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2024 với mức 13%/cổ phiếu theo Thông báo chốt danh sách cổ đông số 370/TB-CT ngày 04/12/2024. 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 2024.

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

Trân trọng.



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH


Đặng Thị Thanh Hà

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- 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 2024 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 2025, mức phân phối lợi nhuận như sau:

1. Về chỉ tiêu kinh doanh năm 2025:

- Tổng doanh thu : 279,546 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 171,391 tỷ đồng.

2. Về mức phân phối lợi nhuận năm 2025:

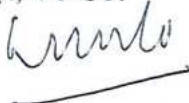
TT	Diễn giải	Số tiền	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	171.390.643.079	
I	Chia cổ tức (15% mệnh giá)	97.511.785.500	
II	Chia các Quỹ	10.283.438.585	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	5.141.719.292	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.427.812.862	
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.713.906.431	
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	63.595.418.994	

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

Biên Hòa, ngày 26 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v quyết toán mức thù lao năm 2024 và kế hoạch năm 2025 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 2025

- 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 2024 và kế hoạch kinh doanh 2025.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông mức thù lao thực hiện năm 2024 và Kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau:

1. Mức thù lao thực hiện năm 2024 và kế hoạch năm 2025 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

TT	Diễn giải	SL	Thực hiện năm 2024		Kế hoạch năm 2025	
			Mức BQ tháng	Cả năm	Mức BQ tháng	Cả năm
1	Hội đồng quản trị	5	54.444.445	653.333.000	43.000.000	516.000.000
-	Chủ tịch	1	16.666.667	200.000.000	10.000.000	120.000.000
-	Phó chủ tịch	1	11.111.111	133.333.000	9.000.000	108.000.000
-	Thành viên	3	26.666.667	320.000.000	24.000.000	288.000.000
2	Ban kiểm soát, Thư ký	4	25.555.557	273.333.668	18.000.000	216.000.000
-	Trưởng ban	1	8.888.889	106.667.000	6.000.000	72.000.000
-	Thành viên, thư ký	3	16.666.668	166.666.668	12.000.000	144.000.000
	Tổng cộng	8	80.000.002	926.666.668	61.000.000	732.000.000

2. Mức thù lao năm 2025 được áp dụng từ tháng 01/2025 cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết nghị thay đổi.

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

Trân trọng.

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**

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025
cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ quy định tại Điều 288 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Để chuẩn bị cho việc soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Ban kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định chọn các công ty kiểm toán độc lập có năng lực tốt và được UBCKNN chấp thuận cho phép kiểm toán các công ty đại chúng và niêm yết như sau:

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

Kính trình Đại hội thống nhất và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập trong số các Công ty kiểm toán nêu trên để thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

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

Trân trọng.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Nơi nhận:

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

Đỗ Kim Thạch

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v miễn nhiệm Thành viên Hội đồng Quản trị và BKS, 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 2025

- 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 và BKS 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 2025 về việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị và thành viên BKS Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028), cụ thể như sau:

1. Miễn nhiệm thành viên HĐQT:

TT	Họ và tên	Năm sinh		Chức vụ hiện nay	Lý do từ nhiệm
		Nam	Nữ		
1	Nguyễn Hiếu Lộc	1970		Phó Chủ tịch HĐQT	Theo nguyện vọng cá nhân
2	Trần Hoài Nam	1979		TV HĐQT	Theo nguyện vọng cá nhân

2. Miễn nhiệm thành viên BKS:

TT	Họ và tên	Năm sinh		Chức vụ hiện nay	Lý do từ nhiệm
		Nam	Nữ		
1	Lê Kim Thảo		1980	Trưởng BKS	Theo nguyện vọng cá nhân
2	Trần Tấn Nhật	1982		Thành viên BKS	Theo nguyện vọng cá nhân

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.



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**

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

TỜ TRÌNH

Về số lượng và danh sách ứng viên bầu cử thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát 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 2025

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Thông báo số 127/TB-CT ngày 14/4/2025 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về việc đề cử ứng viên tham gia Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát 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 2025.

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

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

- a) Số lượng bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ (2023 - 2028): 02 (hai) thành viên.
- b) Số lượng bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ (2023 – 2028): 02 (hai) thành viên.

2. Thông qua danh sách các ứng viên để bầu vào Hội đồng quản trị Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028) như sau:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	CCCD	Chức vụ công tác tại Công ty	Hình thức tự ứng cử/đề cử - Cổ đông đề cử
01	Nguyễn Cao Nhơn	1969	Nam	064069000700	Không có	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa đề cử
02	Nguyễn Thị Thuỷ Vân	1978	Nữ	075178001234	Không có	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa đề cử

3. Thông qua danh sách các ứng viên để bầu vào Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028) như sau:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	CCCD	Chức vụ công tác tại Công ty	Hình thức tự ứng cử/đề cử - Cổ đông đề cử
01	Nguyễn Thị Giang	1991	Nữ	042191000344	Không có	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa giới thiệu
02	Nguyễn Như Huỳnh	1986	Nữ	075186022154	Không có	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa đề cử

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



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

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

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2025

THÔNG TIN TÓM TẮT CỦA CÁC ỨNG VIÊN
ĐỀ CỬ BỔ SUNG VÀO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT, NHIỆM KỲ (2023 – 2028)

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	CCCD	Trình độ chuyên môn	Chức vụ công tác tại Công ty	Chức danh quản lý khác
01	Nguyễn Thị Thuý Vân	1978	Nữ	075178001234	Cử nhân kế toán	Không có	<ul style="list-style-type: none">- Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa;- Thành viên HĐQT Công ty CP chế biến NSTP Đồng Nai;- Thành viên HĐQT Công ty CP BĐS Thống Nhất.
02	Nguyễn Cao Nhơn	1969	Nam	064069000700	Thạc sỹ QTKD	Không có	<ul style="list-style-type: none">- Phó Tổng Giám đốc TCT Tín Nghĩa;- Thành viên HĐQT Công ty CP Cảng Container Đồng Nai;- Thành viên HĐQT Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông;- Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hoà;- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và vừa Nhật Bản.

03	Nguyễn Thị Giang	1991	Nữ	042191000344	Cử nhân kế toán	Không có	<ul style="list-style-type: none"> - Thành viên HĐQT kiêm KTT Công ty Cổ phần Tín Khai; - Kế toán Trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư tài nguyên nước Tuần Lộc; - Kế toán trưởng Công ty TNHH Dịch vụ KCN Nhơn Trạch 6.
04	Nguyễn Như Huỳnh	1986	Nữ	075186022154	Cử nhân kinh tế	Không có	<ul style="list-style-type: none"> - Kế toán Trưởng Công ty CP Tổng Kho Xăng dầu Phú Hữu; - Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Tín Khai; - Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Hiệp Phú.

Biên Hòa, ngày...25...tháng 4 năm 2025

**QUY CHẾ
ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ VÀ BẦU CỬ TV HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT
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, thành viên Ban kiểm soát 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 2025, 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 25/3/2025), 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 2025 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 03 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 và Ban kiểm soát.

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 và Ban Kiểm phiếu, 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 2025 đều được nhận **02 (hai)** phiếu bầu, bao gồm **01 (một)** phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị và **01 (một)** phiếu bầu thành viên Ban kiểm soát. 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 2025, 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 2025.

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, Ban kiểm soát:

1. Số lượng ứng cử viên để bầu vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

a) Số lượng bầu thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ (2023 - 2028): **02 (hai)** thành viên.

b) Số lượng bầu thành viên Ban kiểm soát Công ty nhiệm kỳ (2023 - 2028): **02 (hai)** 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.

3. Tiêu chuẩn và điều kiện của thành viên Ban kiểm soát:

Tiêu chuẩn và điều kiện của người được đề cử hoặc ứng cử vào chức danh thành viên Ban kiểm soát:

a) Đáp ứng đầy đủ theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

- Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp;

- Không được làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

- Không được là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong 03 năm liền trước đó.

b) Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của Công ty.

4. Đề cử ứng cử viên để bầu vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

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, Ban kiểm soát. 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, Ban Kiểm soát 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, Ban kiểm soát 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, thành viên Hội đồng quản trị độc lập, thành viên Ban kiểm soát và sẽ thông qua danh sách tại Đại hội.

Chương III

BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

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, Ban kiểm soát 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 thống 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, thành viên Ban kiểm soát 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 hoặc Ban kiểm soát 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 và Ban kiểm soát. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát 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 và thành viên Ban kiểm soát:

1. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát 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, Ban kiểm soát 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 và thành viên Ban kiểm soát sẽ do Chủ tọa Đoàn 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 2025 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 biểu quyết thông qua.



2. Các cổ đông, thành viên Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa chịu trách nhiệm thi hành.

[Handwritten signature]

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Đặng Thị Thanh Hà