

Số: 208./CV-CT

Tam Phước, ngày 18 tháng 5 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG 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 Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Fax: 02513.512.479
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông Nguyễn Quốc Hùng  
Chức vụ/*Position*: Phó Giám đốc Công ty
- Loại thông tin công bố:  Định kỳ  Bất thường  24h  Theo yêu cầu  
*Information disclosure type*:  Periodic  Irregular  24 hours  On demand

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

- Thư mời họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026/*Invitation letter for the extraordinary General Meeting of Shareholders in 2026*;
- Dự thảo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026/*Draft documents for the 2026 Extraordinary 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 18/5/2026 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

*This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 18/5/2026 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.*

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

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

Đại diện tổ chức

*Organization representative*

Người đại diện theo pháp luật/

Người UQ CBTT

*Legal representative/*

*Party authorized to disclose information*

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

*(Signature, full name, position, and seal)*



PHÓ GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN QUỐC HÙNG

Số: 207/TM-CT

Tam Phước, ngày 18 tháng 5 năm 2026

## THƯ MỜI

### Họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026

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

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

**1. Thời gian tổ chức Đại hội:** Vào lúc 8 giờ 30 phút, sáng ngày 16/6/2026 (Thứ...).

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

**3. Nội dung chính của Đại hội:** Quyết định chủ trương đầu tư dự án và các vấn đề quan trọng khác.

**4. Thành phần tham dự Đại hội:**

- Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa theo danh sách cổ đông chốt ngày 05/5/2026.

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

**5. Tài liệu phục vụ Đại hội:**

Toàn bộ tài liệu Đại hội, biểu mẫu có thể nhận tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa hoặc tải trên mục Quan hệ cổ đông tại Website: [www.tinghiaip.com.vn](http://www.tinghiaip.com.vn).

**6. Xác nhận tham dự Đại hội:**

Để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác chuẩn bị Đại hội được chu đáo, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng xác nhận tham dự Đại hội trước 16 giờ 30 ngày 15/6/2026 theo số điện thoại 0251.3512.063 (105 – gặp anh Hạnh – 0908.136.388) hoặc (107 – gặp chị Ly – 0919.813.806).

Trân trọng và hân hạnh được đón tiếp. *k*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- UBCKNN, HOSE (báo cáo);
- Lưu: VT-CT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



NGUYỄN CAO NHƠN



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

**GIẤY ỦY QUYỀN**

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

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

**1. Bên Ủy Quyền:** .....

Tên cổ đông (cá nhân/tổ chức): .....

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

Nơi cấp: .....

Địa chỉ thường trú/đăng ký: .....

Điện thoại: ..... Email: .....

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

Tổng số cổ phần sở hữu: .....

**2. Bên Được Ủy Quyền:**

2.1. Tên cá nhân/tổ chức: .....

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

Nơi cấp: .....

Địa chỉ thường trú/đăng ký: .....

Điện thoại: .....

Người được ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ (1): .....

Hoặc:

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

Ông Nguyễn Cao Nhơn – Chủ tịch HĐQT.

Ông Phan Anh Dũng – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty.

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

- Số lượng cổ phần được ủy quyền:

Toàn bộ: .....Một phần (2): .....

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

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

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

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

Ngày.....tháng ..... năm 2026

**Bên Ủy Quyền**

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

**Bên được Ủy Quyền**

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

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

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

Dự thảo tài liệu:  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
BẤT THƯỜNG NĂM 2026**

Tam Phước, ngày 16/6/2026





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



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

1. Chương trình làm việc của Đại hội.
2. Quy chế làm việc của Đại hội.
3. Tờ trình về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án.
4. Dự thảo Nghị quyết của Đại hội.



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

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

Tam Phước, ngày 16 tháng 6 năm 2026

## **CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026**

**Thời gian:** Từ 8h00 đến 11h00 – thứ 16, ngày 16/6/2026.

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

<b>Thời gian</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Thực hiện</b>
8h00 – 9h00	- Đón tiếp Đại biểu và cổ đông; - Kiểm tra thủ tục, số lượng cổ đông tham dự Đại hội.	Ban tổ chức
9h00 – 9h15	- 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 bất thường năm 2026; - 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
9h15 – 9h30	- Thông qua Chương trình Đại hội; - Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.	Đoàn Chủ tịch
9h30 – 10h00	Tờ trình xin phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án.	Đoàn Chủ tịch
10h00 – 10h30	Đại hội thảo luận và nghỉ giải lao.	Đoàn Chủ tịch
10h30 – 10h45	Đại hội biểu quyết: Tờ trình xin phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án.	Đoàn Chủ tịch
10h45 – 11h00	Thông qua dự thảo Biên bản - Nghị quyết Đại hội.	Đại diện Ban Thư ký trình bày và Đoàn Chủ tịch lấy biểu quyết của Đại hội
11h00 – 11h5	Phát biểu bế mạc Đại hội.	Chủ tọa Đại hội

Tam Phước, ngày 13 tháng 6 năm 2026

## QUY CHẾ LÀM VIỆC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

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

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

### Điều 1. ĐẢM BẢO TRẬT TỰ TẠI ĐẠI HỘI:

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

2. Không hút thuốc lá.

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

### Điều 2. VẤN ĐỀ BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI:

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

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

3. Điều kiện để Nghị quyết được thông qua:

- Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu ứng với một quyền biểu quyết.

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



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

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

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

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

2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

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

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

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

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

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

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

#### **Điều 8. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH:**

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

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Cao Nhơn**

Tam Phước, ngày 16 tháng 6 năm 2026

## TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu vực KCN Nhơn Trạch

### Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông Công ty

- Căn cứ Luật doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ vào Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.
- Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/3/2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về việc định hướng sử dụng vốn nhàn rỗi thu về sau khi kết thúc Hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa xem xét, biểu quyết thông qua chủ trương đầu tư Dự án, cụ thể như sau:

#### 1. Đánh giá về tiềm năng phát triển:

- Nghị quyết của Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIV là tập trung vào tăng trưởng kinh tế cao và bền vững, đặt nền tảng cho mức tăng trưởng hai con số trong giai đoạn 2026-2030, thúc đẩy động lực tăng trưởng mới thông qua cải cách thể chế, hoàn thiện kết cấu hạ tầng, đẩy mạnh khoa học công nghệ. Tỉnh Đồng Nai, đặc biệt là khu vực Long Thành – Nhơn Trạch sẽ trở thành một trung tâm tiềm năng phát triển lớn nhờ vị trí chiến lược, là trung tâm kết nối TP.HCM, sân bay quốc tế Long Thành và các cảng biển. Tiềm năng này đến từ việc xây dựng hạ tầng giao thông trọng điểm, quy hoạch phát triển thành "thành phố sân bay" cùng với sự hiện diện của nhiều khu công nghiệp, qui hoạch Khu thương mại tự do nằm giữa sân bay Long Thành và khu vực cảng biển của sông Cái Mép – Thị Vải. Các yếu tố này hứa hẹn mang lại sự phát triển vượt bậc về kinh tế, bất động sản, các ngành công nghiệp phụ trợ và đặc biệt là lĩnh vực logistics. Cụ thể, cao tốc TP. Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây hiện hữu kết nối với sân bay Long Thành sắp được đưa vào khai thác, cũng là lúc hệ thống giao thông kết nối với các cảng biển quốc tế, cao tốc Bến Lức – Long Thành, cao tốc Biên Hoà – Vũng Tàu, đường vành đai 3 thành phố Hồ Chí Minh và các cầu như Cát Lái, Phước An, Phú Mỹ 2... dự kiến cũng sẽ đưa vào khai thác từ giữa năm 2026. Cùng với đó là tuyến đường sắt cao tốc Bắc Nam, đường sắt Biên Hoà – Vũng Tàu và đường sắt Sài Gòn – Lộc Ninh sắp được đầu tư.

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

hàng hóa không ngừng gia tăng, đặc biệt là tại các trung tâm sản xuất và xuất nhập khẩu lớn như Đồng Nai.

- Sự phát triển mạnh mẽ của ngành công nghiệp và thương mại kéo theo nhu cầu ngày càng tăng về dịch vụ hậu cần logistics. Trong chuỗi logistics, các depot giữ vai trò then chốt. Tuy nhiên, hệ thống depot hiện hữu tại Đồng Nai và khu vực lân cận đang đối mặt với tình trạng quá tải, tự phát, không theo kịp tốc độ tăng trưởng nhanh chóng của hoạt động sản xuất và xuất khẩu. Mặt khác, kể từ năm 2026, Bộ Xây dựng (Cục Hàng hải) yêu cầu các địa phương (đặc biệt là thành phố Hồ Chí Minh và Đồng Nai) sắp xếp lại các ICD, depot dọc xa lộ Hà Nội và QL51 để quy hoạch các dự án TOD. Toàn bộ dịch vụ này sẽ phải qui hoạch tập trung vào các khu dịch vụ, logistics, khu công nghiệp.

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

## 2. Đề xuất dự án đầu tư:

Để duy trì mức tăng trưởng ổn định, bền vững trong thời gian tới, cùng với năng lực tài chính hiện có, Hội đồng quản trị đã giao Ban điều hành Công ty tìm hiểu, nghiên cứu hồ sơ pháp lý, khảo sát thực tế và lập thủ tục nghiên cứu khả thi, phân tích hiệu quả của từng dự án trên địa bàn phù hợp với kinh nghiệm, lợi thế của Công ty và qua đó đề xuất đầu tư **Dự án Depot tại Khu vực KCN Nhơn Trạch** với các nội dung cụ thể như sau:

### 2.1. Các chỉ tiêu cơ bản của Dự án:

- Tổng mức đầu tư là 1.624,3 tỷ đồng (bao gồm thuế GTGT), trong đó:

- Vốn tự có: 94%, tương đương 1.526,3 tỷ đồng.
- Vốn vay: 6%, tương đương 98,0 tỷ đồng.
- NPV: 1.616,5 tỷ đồng.
- IRR: 20,8%.
- WACC: 12,4%.
- Thời gian hoàn vốn: 6 năm 5 tháng.

- Phương án phân kỳ đầu tư, cụ thể như sau:

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

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

### 2.2. Về nguồn vốn và phân kỳ đầu tư Dự án:

- Căn cứ Báo cáo tài chính kết thúc năm 2025 và sau khi thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh với PAP, thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025, nguồn vốn đầu tư bao gồm các khoản như sau:

- + Số tiền thu về từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh với PAP;
- + Nguồn vốn từ lợi nhuận để lại sau khi chia cổ tức;
- + Nguồn vốn từ quỹ đầu tư phát triển;
- + Vốn vay từ các Ngân hàng thương mại.

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

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

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

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

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3
<b>I</b>	<b>Nguồn vốn đầu tư</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>1.624,3</b>			
-	Thanh lý hợp đồng với PAP	Tỷ đồng	1.033,2			
-	Lợi nhuận để lại sau khi chia cổ tức	Tỷ đồng	445,2			
-	Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	47,9			
-	Vay NH	Tỷ đồng	98,0			
<b>II</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>1.624,3</b>	<b>668,9</b>	<b>588,3</b>	<b>367,1</b>
-	Vốn tự có	Tỷ đồng	1.526,3	668,9	588,3	269,1
-	Vốn vay	Tỷ đồng	98,0	-	-	98,0
<b>III</b>	<b>Cân đối NV đầu tư (I&gt;=II)</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>-</b>			

### 2.3. Hồ sơ pháp lý của Khu đất dự kiến triển khai Dự án:

- Đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 28/3/2025.

- Đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 23/9/2025.

- Đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 104/QĐ-BNNMT ngày 12/01/2026.

- Đã được UBND xã Phước An cho thuê đất tại Quyết định số 2499/QĐ-UBND ngày 03/12/2025, Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 23/01/2026 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

## 2.4. Thời hạn thuê đất, Đơn giá thuê đất, sử dụng hạ tầng và các ưu đãi đầu tư tại Khu đất:

- Sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, TIP thực hiện xúc tiến ký hợp đồng thuê đất và sử dụng hạ tầng với chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp dự kiến các điều khoản của hợp đồng như sau:

- + Thời gian thuê: 50 năm.
- + Phí sử dụng hạ tầng trả 1 lần 170 USD/m<sup>2</sup>.
- + Tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước, dự án đang tính là 1 USD/m<sup>2</sup>/năm, 5 năm điều chỉnh tăng 15%.
- + Phí quản lý trả hàng năm, dự án đang tính là 1 USD/m<sup>2</sup>/năm, 5 năm điều chỉnh tăng 15%.
- Các ưu đãi đầu tư khi thực hiện dự án:
  - + Miễn tiền thuê đất: 20 năm.
  - + Miễn tiền phí quản lý: 10 năm.

## 2.5. Các rủi ro có thể xảy ra:

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

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

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

## 2.6. Dự kiến tiến độ triển khai và kinh doanh Dự án:

Dự án thực hiện đầu tư theo phân kỳ, dự kiến trong 03 năm kể từ thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

Trân trọng. *Minh*

### Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Cao Nhơn



## **DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026**

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600964611 do Phòng Đăng ký kinh doanh tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 14/4/2026 cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa họp ngày / /2026,

### **QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1:** Thống nhất thông qua chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu vực KCN Nhơn Trạch (gần cảng biển) với các nội dung cụ thể như sau:

#### **1.1. Các chỉ tiêu cơ bản của Dự án:**

- Tổng mức đầu tư là 1.624,3 tỷ đồng (bao gồm thuế GTGT), trong đó:

- Vốn tự có: 94%, tương đương 1.526,3 tỷ đồng.
- Vốn vay: 6%, tương đương 98,0 tỷ đồng.
- NPV: 1.616,5 tỷ đồng.
- IRR: 20,8%.
- WACC: 12,4%.
- Thời gian hoàn vốn: 6 năm 5 tháng.

- Phương án phân kỳ đầu tư, cụ thể như sau:

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

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

#### **1.2. Về nguồn vốn và phân kỳ đầu tư Dự án:**

- Căn cứ Báo cáo tài chính kết thúc năm 2025 và sau khi thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh với PAP, thực hiện trích lập các quỹ, chia cổ tức theo Nghị quyết ĐHCĐ năm 2025, nguồn vốn đầu tư bao gồm các khoản như sau:

- + Số tiền thu về từ việc thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh với PAP;
- + Nguồn vốn từ lợi nhuận để lại sau khi chia cổ tức;
- + Nguồn vốn từ quỹ đầu tư phát triển;
- + Vốn vay từ các Ngân hàng thương mại.

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

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

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

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

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3
<b>I</b>	<b>Nguồn vốn đầu tư</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>1.624,3</b>			
-	Thanh lý hợp đồng với PAP	Tỷ đồng	1.033,2			
-	Lợi nhuận để lại sau khi chia cổ tức	Tỷ đồng	445,2			
-	Quỹ đầu tư phát triển	Tỷ đồng	47,9			
-	Vay NH	Tỷ đồng	98,0			
<b>II</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>1.624,3</b>	<b>668,9</b>	<b>588,3</b>	<b>367,1</b>
-	Vốn tự có	Tỷ đồng	1.526,3	668,9	588,3	269,1
-	Vốn vay	Tỷ đồng	98,0	-	-	98,0
<b>III</b>	<b>Cân đối NV đầu tư (I&gt;=II)</b>	<b>Tỷ đồng</b>	<b>-</b>			

### 1.3. Hồ sơ pháp lý của Khu đất dự kiến triển khai Dự án:

- Đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 tại Quyết định số 995/QĐ-UBND ngày 28/3/2025.

- Đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1368/QĐ-UBND ngày 23/9/2025.

- Đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường tại Quyết định số 104/QĐ-BNNMT ngày 12/01/2026.

- Đã được UBND xã Phước An cho thuê đất tại Quyết định số 2499/QĐ-UBND ngày 03/12/2025, Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 23/01/2026 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

#### **1.4. Thời hạn thuê đất, Đơn giá thuê đất, sử dụng hạ tầng và các ưu đãi đầu tư tại Khu đất:**

- Sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư, TIP thực hiện xúc tiến ký hợp đồng thuê đất và sử dụng hạ tầng với chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp dự kiến các điều khoản của hợp đồng như sau:

- + Thời gian thuê: 50 năm.
- + Phí sử dụng hạ tầng trả 1 lần 170 USD/m<sup>2</sup>.
- + Tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước, dự án đang tính là 1 USD/m<sup>2</sup>/năm, 5 năm điều chỉnh tăng 15%.
- + Phí quản lý trả hàng năm, dự án đang tính là 1 USD/m<sup>2</sup>/năm, 5 năm điều chỉnh tăng 15%.

- Các ưu đãi đầu tư khi thực hiện dự án:

- + Miễn tiền thuê đất: 20 năm.
- + Miễn tiền phí quản lý: 10 năm.

#### **1.5. Các rủi ro có thể xảy ra:**

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

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

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

#### **1.6. Dự kiến tiến độ triển khai và kinh doanh Dự án:**

Dự án thực hiện đầu tư theo phân kỳ, dự kiến triển khai trong 03 năm kể từ thời điểm chấp thuận chủ trương đầu tư.

#### **Điều 2. 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 bất thường năm 2026 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**

**Nguyễn Cao Nhơn**