

Số: 315/CV-CT

Tam Phước, ngày 19 tháng 7 năm 2026

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

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

Kính gửi/ To:

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

- Tên tổ chức/*Organization name*: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa/ *Tin Nghia Industrial Park Development Joint Stock Company*
- Mã chứng khoán/*Security Symbol*: TIP
- Địa chỉ trụ sở chính/*Address*: Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, TP Đồng Nai/ Road No. 6, Tam Phuoc Industrial Park, Tam Phuoc Ward, Dong Nai City.
- 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 bất thường năm 2026.

- *Meeting minutes, resolutions, and post-meeting documents of 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..../7/2026 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date../7/2026 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)



[Handwritten signature]
PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG



Số: 02/BB.ĐHĐCĐ

Tam Phước, ngày 10 tháng 7 năm 2026

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

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

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, Khu công nghiệp Tam Phước, phường Tam Phước, TP Đồng Nai.

Hôm nay, vào lúc 8 h 30 phút, ngày 10/7/2026, tại Hội trường Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, TP Đồng Nai đã tiến hành Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 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: 19 cổ đông.

- Số cổ phần: 47.353.771/65.007.857 cổ phần, tỷ lệ: 72,84%.

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):

- Ông: Nguyễn Cao Nhơn

- Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa Đại hội.

- 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 tại Đại hội: Đại hội đã biểu quyết bầu Ban Kiểm phiếu làm nhiệm vụ kiểm tra, thống kê kết quả biểu quyết 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

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

- Ông: Nguyễn Cao Nhơn
- Chủ tịch HĐQT.
- Ông: Phan Anh Dũng
- Thành viên HĐQT.
- Ông: Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh
- Thành viên độc lập HĐQT.
- Bà: Nguyễn Thị Giang
- Trưởng Ban Kiểm soát.
- Bà: Dương Thị Minh Hồng
- Thành viên Ban Kiểm soát.
- Bà: Nguyễn Như Huỳnh
- Thành viên Ban Kiểm soát.

II. NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐẠI HỘI:

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

- Tờ trình về việc phê duyệt chủ trương thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân.
- Tờ trình về việc phê duyệt chủ trương thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 và quyết định chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An.

Ghi chú: Đại hội thống nhất: (i) không đưa vào chương trình họp nội dung thoái vốn đầu tư của Công ty và Công ty cổ phần Tín Khai sở hữu tại Công ty cổ phần cà phê Olympic do nội dung này thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị Công ty; (ii) bổ sung vào phần đầu của Tờ trình quyết định chủ trương đầu tư dự án Depot nội dung thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 được ký kết giữa Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa và Công ty cổ phần Dầu khí Dầu tư khai thác cảng Phước An một cách chi tiết, đầy đủ và phù hợp với tình hình thực tế thực hiện.



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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.353.771 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tổng số phiếu biểu quyết tán thành: 47.353.771 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, tỷ lệ: 0%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0 phiếu, tỷ lệ: 0%.

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

a) Phân câu hỏi của cổ đông:

- Cổ đông có Mã số TIP00013 đề nghị HĐQT/BĐH nghiên cứu thật kỹ lưỡng các vấn đề có liên quan trước khi quyết định đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An để mang lại hiệu quả sử dụng vốn cao nhất.

- Đại diện theo uỷ quyền của Quỹ đầu tư American LLC (Mã số cổ đông TIP00015) và 02 cổ đông cá nhân (Mã số cổ đông TIP00016 và TIP00017) trình bày ý kiến và các câu hỏi như sau:

+ Thống nhất chủ trương thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh với Phước An để nhận lại toàn bộ số tiền góp vốn và chi phí sử dụng vốn. Việc đầu tư dự án Depot với tổng mức đầu tư 1.624,3 tỷ đồng, thực hiện chủ yếu bằng nguồn vốn tự có của TIP trong bối cảnh thị trường logistics, thương mại quốc tế, lãi suất và chi phí đầu tư còn nhiều biến động, cùng với thực tế trong hệ thống Tín Nghĩa cũng đã có đơn vị thành viên xúc tiến dự án cùng khu vực. Vì vậy TIP cần tiếp tục có thêm thời gian để phân tích, so sánh và đánh giá tổng thể trước khi trình đại hội đồng cổ đông quyết định. Do đó, đề nghị tách bạch việc thanh lý và đầu tư Dự án Depot để đại hội biểu quyết từng vấn đề cụ thể.

+ Sau khi thanh lý hợp đồng với PAP, số tiền thực tế TIP sẽ thu về là bao nhiêu? Vào thời điểm nào? Đã có xác nhận cụ thể về dòng tiền vào TIP hay chưa?

+ Ngoài dự án Depot 24,5 tại Nhơn Trạch, BDH/HĐQT đã so sánh Depot với những phương án sử dụng vốn khác nhưng có tài liệu nào chứng minh Depot là phương án tốt nhất cho TIP và dựa trên cơ sở nào tại thời điểm này?

+ Các điều kiện pháp lý và thương mại cuối cùng để TIP được thuê đất, sử dụng hạ tầng và triển khai Depot đã hoàn tất đến đâu, còn điều kiện tiên quyết nào chưa hoàn thành và nếu việc bàn giao/chấp thuận bị chậm thì rủi ro thuộc về ai? Ai sẽ là người chịu trách nhiệm?

+ Các giả định đầu vào của dự án như: sản lượng, khách hàng, tỷ lệ lấp đầy container, tiến độ khai thác,... có căn cứ từ cam kết thương mại hay đối tác cụ thể nào hay mới là giả định nội bộ, BDH/HĐQT đã tính toán kịch bản nhạy cảm trong trường hợp xấu tác động đến các con số giả định đầu vào hay không?

+ Nguồn vốn cho Depot phần lớn đến từ khoản thu hồi từ PAP, vậy BDH/HĐQT đã thiết kế cơ chế nào để bảo đảm quyết định đầu tư này hoàn toàn vì lợi ích của TIP, không tạo ra rủi ro xung đột lợi ích hoặc vòng quay vốn quay trở lại khu vực/ cấu trúc dự án gắn với PAP mà không có kiểm chứng độc lập đầy đủ không?

b) Phân trả lời của Đoàn Chủ tịch:

- Đoàn Chủ tịch ghi nhận ý kiến đóng góp, sự quan tâm của cổ đông và giải thích thêm các thông tin như sau:

+ Về số tiền thu về sau khi thanh lý hợp đồng hợp tác với Phước An sẽ được ghi nhận đầy đủ, kịp thời trong Báo cáo tài chính theo đúng nội dung của Tờ trình đã trình bày tại Đại hội ngày hôm nay và công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

+ Về các vấn đề pháp lý có liên quan đến việc cho thuê và sử dụng hạ tầng tại Khu công nghiệp Phước An để đầu tư Dự án Depot: Chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An chịu trách nhiệm đối với các vấn đề pháp lý có liên

quan đến việc cho thuê lại đất để xây dựng Dự án theo các cam kết sẽ được cụ thể tại Hợp đồng thuê sẽ được ký kết giữa hai bên.

+ Hội đồng quản trị đã giao Ban điều hành tìm hiểu, nghiên cứu, khảo sát thực tế, đánh giá hiệu quả dự án Depot trên cơ sở thế mạnh của Công ty, của Công ty mẹ cũng như các đơn vị thành viên trong hệ thống, điều kiện pháp lý khu đất thuê có thể triển khai ngay sau khi ký kết hợp đồng thuê đất để đưa ra quyết định trình Đại hội xem xét và thống nhất chủ trương, kịp thời nắm bắt được cơ hội trong bối cảnh Thành phố Đồng Nai đặc biệt lợi thế về kết nối hạ tầng sân bay, cảng biển, trung tâm logistics vệ tinh xung quanh khu vực sân bay quốc tế Long Thành, mở rộng quỹ đất công nghiệp, kho bãi sẽ tạo thêm cơ hội thuận lợi để tăng trưởng doanh thu trong tương lai.

+ Các dự án Depot được triển khai trong thời gian rất nhanh và hiệu quả. Do đó Công ty đang ưu tiên tập trung thực hiện lĩnh vực này. Trong thời gian tới, ngoài lĩnh vực bất động sản cốt lõi, Công ty định hướng mở rộng lĩnh vực kinh doanh, bao gồm các lĩnh vực logistics, kho bãi và sẽ trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định phương án đầu tư cụ thể.

+ Việc thoái vốn đầu tư tại các công ty không có hiệu quả sẽ được Hội đồng quản trị thực hiện bảo đảm theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật.

3. Về chủ trương thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân:

Đại hội thống nhất thông qua chủ trương thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân, cụ thể như sau:

3.1. Phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân.

3.2. Thống nhất ủy quyền cho Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa triển khai thực hiện các nội dung bao gồm: việc lựa chọn đơn vị thẩm định giá độc lập, quyết định ban hành giá khởi điểm và/hoặc các vấn đề khác liên quan đến việc thoái vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân. Trình tự, thủ tục, phương thức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; đảm bảo có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.353.771 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tổng số phiếu biểu quyết tán thành: 47.353.771 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, tỷ lệ: 0%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0 phiếu, tỷ lệ: 0%.



4. Về thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 và quyết định chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An:

4.1. Về thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 được ký kết giữa Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa và (TIP) và Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An (PAP):

Đại hội đồng cổ đông Công ty thống nhất chủ trương thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 như sau:

- Kết thúc hợp đồng hợp tác, TIP nhận lại toàn bộ số tiền thực góp 1.033.200.000.000 đồng và chi phí sử dụng vốn phát sinh.
- Thời điểm thanh lý hợp đồng: sau khi Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt chủ trương, hai bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng hợp tác.
- Tổng số tiền góp vốn và chi phí sử dụng vốn PAP còn phải thanh toán cho TIP đến ngày hết hạn hợp đồng 26/4/2026:

Stt	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Số tiền góp vốn	1.033.200.000.000
2	Chi phí sử dụng vốn từ ngày 27/10/2022 đến ngày 26/4/2026 (Lãi suất 12%/năm)	432.319.528.767
3	Tổng cộng (1+2)	1.465.519.528.767
4	Chi phí sử dụng vốn đã thanh toán từ ngày 27/10/2022 đến ngày 10/10/2025	365.062.454.795
5	Số tiền còn lại phải thanh toán (3-4)	1.100.457.073.972

Số tiền viết bằng chữ: Một ngàn một trăm tỷ, bốn trăm năm mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi ba ngàn, chín trăm bảy mươi hai đồng.

- Chi tiết số tiền PAP còn phải thanh toán cho TIP đến ngày thanh lý sẽ được cụ thể tại Biên bản thanh lý hợp đồng và được thuyết minh trong Báo cáo tài chính tại kỳ báo cáo gần nhất.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.353.771 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tổng số phiếu biểu quyết tán thành: 47.353.771 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, tỷ lệ: 0%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0 phiếu, tỷ lệ: 0%.

4.2. Quyết định chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An:

Đại hội đồng cổ đông Công ty thống nhất chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An với các nội dung cụ thể như sau:

a) Các chỉ tiêu cơ bản của Dự án: (Căn cứ theo thuyết minh báo cáo dự án đầu tư do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nhật Phát lập đã được Công ty TNHH Tư vấn TMDV Tâm Á Châu thực hiện thẩm tra báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án số 05/BCTT-TAC ngày 03/07/2026)

- 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:

<i>Năm</i>	<i>Tổng cộng (tỷ đồng)</i>	<i>Năm 1 (tỷ đồng)</i>	<i>Năm 2 (tỷ đồng)</i>	<i>Năm 3 (tỷ đồng)</i>
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.

b) 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 thường niên năm 2026, 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
	Tổng cộng		1.526,3

- 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 các điều kiện về năng lực tài chính của chủ đầu tư theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản. Công ty sử dụng toàn bộ nguồn vốn tự có và bổ sung vay tín dụng khoảng 6% tổng mức đầu tư dự án vào giai đoạn 3 khi triển khai dự án:

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

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

c) 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.

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

- Sau khi được 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 cơ bản của hợp đồng như sau:

+ Thời gian thuê đất: 50 năm.

+ Phí sử dụng hạ tầng trả 1 lần: 170 USD/m².

+ Tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước, dự án đang tính là 1 USD/m²/năm, 5 năm điều chỉnh tăng 15%.

+ Phí quản lý trả hàng năm, dự án đang tính là 1 USD/m²/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.

e) Các rủi ro có thể xảy ra:

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

- 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 làm ảnh hưởng đến lượng hàng hoá xuất nhập khẩu, công suất khai thác tại các bãi container, hiệu quả không đạt được như tính toán ban đầu dẫn đến kéo dài thời gian thu hồi vốn đầu tư.

f) Dự kiến tiến độ triển khai 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.

g) Ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Ban điều hành Công ty:

Đại hội đồng cổ đông Công ty ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Ban điều hành Công ty chủ động đàm phán với chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An để ký kết hợp đồng thuê đất với đơn giá thuê và các dịch vụ tiện ích một cách tốt nhất. Trong trường hợp phải thanh toán tiền phí sử dụng hạ tầng một lần cho toàn bộ khu đất 24,5 ha để được hưởng các chính sách ưu đãi đầu tư, Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Ban điều hành Công ty được chủ động thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, bảo đảm mang lại hiệu quả sử dụng vốn cao nhất cho Công ty.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.353.771 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tổng số phiếu biểu quyết tán thành: 37.138.850 phiếu, tỷ lệ: 78,43%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành: 10.214.921 phiếu, tỷ lệ: 21,57%.

- Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0 phiếu, tỷ lệ: 0%.

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 bất thường năm 2026 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 giờ phiếu biểu quyết, trong đó:

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.353.771 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tổng số phiếu biểu quyết tán thành: 47.353.771 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không tán thành: 0 phiếu, tỷ lệ: 0%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0 phiếu, tỷ lệ: 0%.

Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 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 bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa kết thúc vào lúc 11 giờ 30 phút, ngày 10/7/2026.

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

THƯ KÝ



Nguyễn Thị Ly

CHỦ TỌA



Nguyễn Cao Nhơn



Số: 02/NQ.ĐHĐCĐ

Tam Phước, ngày 10 tháng 7 năm 2026

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

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

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, TP 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 10/7/2026,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thống nhất chủ trương thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân với các nội dung như sau:

1. Phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân.

2. Thống nhất uỷ quyền cho Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa triển khai thực hiện các nội dung bao gồm: việc lựa chọn đơn vị thẩm định giá độc lập, quyết định ban hành giá khởi điểm và/hoặc các vấn đề khác liên quan đến việc thoái vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân. Trình tự, thủ tục, phương thức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; đảm bảo có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

Điều 2: Thống nhất chủ trương thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (TIP) và Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An (PAP) với các nội dung như sau:

- Kết thúc hợp đồng hợp tác, TIP nhận lại toàn bộ số tiền thực góp 1.033.200.000.000 đồng và chi phí sử dụng vốn phát sinh.

- Thời điểm thanh lý hợp đồng: sau khi Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt chủ trương, hai bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng hợp tác.

- Tổng số tiền góp vốn và chi phí sử dụng vốn PAP còn phải thanh toán cho TIP đến ngày hết hạn hợp đồng 26/4/2026:



Stt	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Số tiền góp vốn	1.033.200.000.000
2	Chi phí sử dụng vốn từ ngày 27/10/2022 đến ngày 26/4/2026 (Lãi suất 12%/năm)	432.319.528.767
3	Tổng cộng (1+2)	1.465.519.528.767
4	Chi phí sử dụng vốn đã thanh toán từ ngày 27/10/2022 đến ngày 10/10/2025	365.062.454.795
5	Số tiền còn lại phải thanh toán (3-4)	1.100.457.073.972

Số tiền viết bằng chữ: Một ngàn một trăm tỷ, bốn trăm năm mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi ba ngàn, chín trăm bảy mươi hai đồng.

- Chi tiết số tiền PAP còn phải thanh toán cho TIP đến ngày thanh lý sẽ được cụ thể tại Biên bản thanh lý hợp đồng và được thuyết minh trong Báo cáo tài chính tại kỳ báo cáo gần nhất.

Điều 3: Thống nhất thông qua chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An với các nội dung cụ thể như sau:

1. Các chỉ tiêu cơ bản của Dự án: (Căn cứ theo thuyết minh báo cáo dự án đầu tư do Công ty TNHH Thiết kế Xây dựng Nhật Phát lập đã được Công ty TNHH Tư vấn TMDV Tâm Á Châu thực hiện thẩm tra báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư dự án số 05/BCTT-TAC ngày 03/07/2026)

- 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 các điều kiện về năng lực tài chính của chủ đầu tư theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.

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 thường niên năm 2026, 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
	Tổng cộng		1.526,3

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

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

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

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.

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

- Sau khi được 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 đất: 50 năm.
- + Phí sử dụng hạ tầng trả 1 lần: 170 USD/m².
- + Tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước, dự án đang tính là 1 USD/m²/năm, 5 năm điều chỉnh tăng 15%.
- + Phí quản lý trả hàng năm, dự án đang tính là 1 USD/m²/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.

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 làm ảnh hưởng đến lượng hàng hoá xuất nhập khẩu, công suất khai thác tại các bãi container, hiệu quả không đạt được như tính toán ban đầu, kéo dài thời gian thu hồi vốn đầu tư.

6. Dự kiến tiến độ triển khai 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.

7. Ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Ban điều hành Công ty:

Đại hội đồng cổ đông Công ty ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Ban điều hành Công ty chủ động đàm phán với chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An để ký kết hợp đồng thuê đất với đơn giá thuê và các dịch vụ tiện ích một cách tốt nhất. Trong trường hợp phải thanh toán tiền phí sử dụng hạ tầng một lần cho toàn bộ khu đất 24,5ha để được hưởng các chính sách ưu đãi đầu tư, Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Ban điều hành Công

ty được chủ động thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, bảo đảm mang lại hiệu quả sử dụng vốn cao nhất cho Công ty.

Điều 4. 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





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 thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân.
4. Tờ trình về việc phê duyệt chủ trương thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 và quyết định chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An.
5. 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 10 tháng 7 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

Thời gian: Từ 8h00 đến 11h40 – Thứ Sáu, ngày 10/7/2026.

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

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
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.	Ban tổ chức
9h15 – 9h30	- Thông qua Chương trình Đại hội; - Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.	Đoàn Chủ tịch
9h30 – 9h45	Tờ trình xin phê duyệt chủ trương thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân.	Đoàn Chủ tịch
9h45 – 10h15	Tờ trình về việc phê duyệt chủ trương thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 và quyết định chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An.	Đoàn Chủ tịch
10h15 – 10h45	Đại hội thảo luận.	Đoàn Chủ tịch
10h45 – 11h00	Đại hội biểu quyết: - Tờ trình xin phê duyệt chủ trương thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân. - Tờ trình về việc phê duyệt chủ trương thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 và quyết định chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An.	Đoàn Chủ tịch
11h00 – 11h30	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
11h30 – 11h40	Phát biểu bế mạc Đại hội.	Chủ tọa Đại hội

Tam Phước, ngày 10...tháng...7...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. Thẻ lệ biểu quyết, cách thức biểu quyết: Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Khi biểu quyết thông qua từng vấn đề, các cổ đông đồng ý thông qua thì sẽ thực hiện giơ phiếu biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa đại hội. Ban kiểm phiếu sẽ trực tiếp đếm số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả biểu quyết được công bố tại đại hội.

3. Điều kiện để Nghị quyết được thông qua:

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

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

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

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

Điều 3. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI:

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

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

Điều 4. ĐOÀN CHỦ TỊCH ĐẠI HỘI:

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

2. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn Chủ tịch:

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 5. BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI:

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

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

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

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

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

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

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

2. Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:

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

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

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

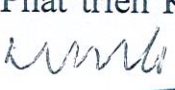
d) Báo cáo kết quả kiểm phiếu trước Đại hội.

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

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

Điều 8. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH:

1. Quy chế này gồm có 8 Điều, chính thức có hiệu lực và được áp dụng ngay tại Đại hội đồng cổ đông 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 10 tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt chủ trương thoái vốn đối với phần vốn góp
của Công ty tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân

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 cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

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 thoái vốn đối với phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân với nội dung cụ thể như sau:

Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân (do Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa sở hữu 40% vốn điều lệ, tương đương 280 tỷ đồng) làm chủ đầu tư Dự án Khu dân cư Phước Tân – giai đoạn 1 có tổng diện tích khoảng 35,92 ha.

Dự án đã được UBND thành phố Đồng Nai quyết định giao đất, cho thuê đất là 230.248,5 m², đã thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp ngân sách nhà nước. Riêng quyết định giao đất đợt 5 (đất ở: 2,14 ha; đất dịch vụ: 0,15 ha) chưa có quyết định phê duyệt giá đất.

Dự án đang gặp phải rất nhiều khó khăn, cụ thể như: chi phí đầu tư lớn, chưa hoàn thành việc giao đất và tính tiền sử dụng đất, chưa hoàn thành việc bố trí 20% quỹ đất làm nhà ở xã hội, dự án chưa được UBND thành phố Đồng Nai chấp thuận gia hạn chủ trương đầu tư,...vv.

Hiện nay Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (Tổng Công ty) là Công ty mẹ đồng thời cũng là cổ đông sở hữu 40% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân đã ban hành Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên chấp thuận chủ trương thoái toàn bộ phần vốn góp của Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân.

Nhằm hạn chế đến mức thấp nhất việc thất thoát, lãng phí và bảo toàn phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét:

1. Phê duyệt chủ trương thoái toàn bộ phần vốn góp của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân.

2. Thống nhất ủy quyền cho Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa triển khai thực hiện các nội dung bao gồm: việc lựa chọn đơn vị thẩm định giá độc lập, quyết định ban hành giá khởi điểm và/hoặc các vấn đề khác liên quan đến việc thoái vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần thương mại và xây dựng Phước Tân. Trình tự, thủ tục, phương thức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành; đảm bảo có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn của Công ty.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Cao Nhơn

Tam Phước, ngày 10 tháng 7 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v phê duyệt chủ trương thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 và quyết định chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An

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 thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 và quyết định chủ trương đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An, cụ thể như sau:

I. Về thanh lý Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 giữa Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (TIP) và Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An (PAP):

1. Về kết quả hợp tác với PAP:

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

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

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
I	Số tiền thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng	975.117.850.000
II	Sử dụng vốn	975.117.850.000
1	Góp vốn hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An vào	965.233.571.500

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
	dự án Khu Công nghiệp Phước An	
2	Chi phí phát hành tăng vốn	9.884.278.500
III	Còn lại chưa sử dụng	0

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

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

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

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

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

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

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

+ Việc hợp tác đã mang lại hiệu quả sử dụng vốn, tăng lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư. Đến thời điểm hết hạn hợp đồng, sau khi đánh giá và phân tích hiệu quả đầu tư, TIP lựa chọn phương án tối ưu là thanh lý hợp đồng hợp tác, nhận lại toàn bộ số tiền thực góp 1.033.200.000.000 đồng và chi phí sử dụng vốn phát sinh.

2. Giá trị quyết toán hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022:

a) Tổng số tiền góp vốn và chi phí sử dụng vốn PAP còn phải thanh toán cho TIP đến ngày hết hạn hợp đồng:

Stt	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Số tiền góp vốn	1.033.200.000.000
2	Chi phí sử dụng vốn từ ngày 27/10/2022 đến ngày 26/4/2026 (Lãi suất 12%/năm)	432.319.528.767
3	Tổng cộng (1+2)	1.465.519.528.767
4	Chi phí sử dụng vốn đã thanh toán từ ngày 27/10/2022 đến ngày 10/10/2025	365.062.454.795
5	Số tiền còn lại phải thanh toán (3-4)	1.100.457.073.972

Số tiền viết bằng chữ: Một ngàn một trăm tỷ, bốn trăm năm mươi bảy triệu, không trăm bảy mươi ba ngàn, chín trăm bảy mươi hai đồng.

b) Chi tiết số tiền PAP còn phải thanh toán cho TIP đến ngày thanh lý sẽ được cụ thể tại Biên bản thanh lý hợp đồng và được thuyết minh trong Báo cáo tài chính tại kỳ báo cáo gần nhất.

II. Đề xuất đầu tư Dự án Depot tại Khu công nghiệp Phước An:

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 thành phố 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 công nghiệp Phước An** 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
	Tổng cộng		1.526,3

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

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

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

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/m².
- + Tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước, dự án đang tính là 1 USD/m²/năm, 5 năm điều chỉnh tăng 15%.
- + Phí quản lý trả hàng năm, dự án đang tính là 1 USD/m²/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.

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