

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN TÍN NGHĨA – PHƯƠNG ĐÔNG

TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

THÁNG NĂM 2026

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2026

THƯ MỜI

Họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông trân trọng kính mời Quý vị cổ đông về tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 với những nội dung cụ thể như sau:

1. Thời gian tổ chức Đại hội: 09 giờ 00 phút, ngày 15/04/2026 (Thứ tư).

2. Địa điểm tổ chức Đại hội: Phòng họp Tổng Công ty Tín Nghĩa (Địa chỉ: Số 96, đường Hà Huy Giáp, Phường Trán Biên, Tỉnh Đồng Nai).

3. Nội dung chính của Đại hội:

- Báo cáo kết quả kinh doanh 2025 và Phương hướng hoạt động năm 2026.
- Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2025.
- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
- Phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2025.
- Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận 2026.
- Quyết toán mức thù lao, tiền lương năm 2025 và kế hoạch mức thù lao, tiền lương năm 2026 của HĐQT, BKS.
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.
- Lựa chọn danh sách các đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026.

4. Thành phần tham dự Đại hội:

- Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông theo danh sách cổ đông chốt ngày 31/03/2026.
- 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 giấy CCCD/Hộ chiếu/CNĐKDN và Giấy ủy quyền (trong trường hợp được ủy quyền tham dự).

5. Tài liệu phục vụ Đại hội:

Toàn bộ tài liệu Đại hội, biểu mẫu có thể nhận tại trụ sở chính của Công ty hoặc tải trên mục Tin tức tại Website: <https://tinnghiaphuongdong.com>.

6. Xác nhận tham dự Đại hội:

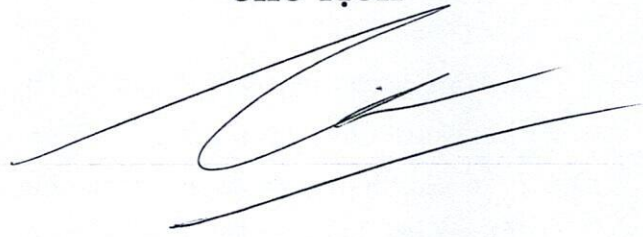
Để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác chuẩn bị Đại hội được chu đáo, Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền vui lòng xác nhận tham dự Đại hội trước **16 giờ 30 ngày 10/04/2026** theo số điện thoại 0254.3.663.511 (105 – gặp C.Thùy hoặc di động 0915772877).

Trân trọng và hân hạnh được đón tiếp.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Lưu TK HĐQT.



Nguyễn Thành Đạt

GIẤY ỦY QUYỀN

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

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông

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 (“HDQT”) của Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông như sau: (Đánh dấu X vào **một** trong các ô sau đây)

Ông **Nguyễn Thành Đạt** – Chủ tịch HDQT.

Ông – Thành viên HDQT.

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

- Số lượng cổ phần được ủy quyền:

Toàn bộ:Một phần (2):

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

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

Bên Được Ủy Quyền chỉ được thực hiện những công việc trong phạm vi được ủy quyền theo Giấy ủy quyền này và không được ủy quyền lại cho bất kỳ bên thứ ba nào. Giấy ủy quyền này có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi kết thúc ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

Bên Ủy Quyền

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

Ngày.....tháng.....năm 2026

Bên được Ủy Quyền

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

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

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

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

GIẤY XÁC NHẬN
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông

Tên cổ đông (cá nhân/tổ chức):

- Thẻ căn cước công dân (“CCCD”)/ Hộ chiếu:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số:.....

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

Địa chỉ của cổ đông:

Tổng số cổ phần sở hữu đến **ngày 31/03/2026**:

Bảng số: cổ phần.

(Bảng chữ:)

XÁC NHẬN THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
(vui lòng đánh dấu (X) vào ô thích hợp)

Tham dự Đại hội

Không tham dự Đại Hội

....., ngày.....tháng.....năm 2026

Cổ đông

(Ký và ghi rõ họ tên)

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

1. 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 2026.
2. Thê lệ biểu quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2026.
3. Tờ trình Giới thiệu và thông qua thành phần Đoàn Chủ tọa, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử.
4. Chương trình và quy chế làm việc của Đại hội.
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026.
6. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2025.
7. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
8. Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2025.
9. Tờ trình phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2026.
10. Tờ trình về quyết toán mức thù lao, tiền lương của năm 2025 và Kế hoạch mức thù lao, tiền lương năm 2026 của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát.
11. Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.
12. Tờ trình về lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.
13. Dự thảo Biên bản, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Thời gian: Từh.... đếnh30 – Thứ, ngày/.../2026

Địa điểm: Phòng họp Tổng Công ty Tín Nghĩa (số 96 Hà Huy Giáp, P. Trán Biên, 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 – 8h40	Nghi thức Đại hội: - Chào cờ, Quốc ca; - 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 2026.	Ban tổ chức
8h40 – 8h55	- Giới thiệu và thông qua thành phần Đoàn Chủ tọa, Ban thư ký. - Thông qua Chương trình Đại hội; - Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.	Đoàn Chủ tọa
8h55 – 9h00	Đại hội biểu quyết thông qua thành phần Đoàn Chủ tọa, Ban Thư ký, Chương trình và Quy chế làm việc của Đại hội.	Đoàn Chủ tọa
9h00 – 9h30	Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026.	Đoàn Chủ tọa
9h30 – 9h45	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2025 của Ban kiểm soát.	Ban kiểm soát
9h45 – 10h30	Thông qua các Tờ trình: - Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán; - Tờ trình về phương án phân phối lợi nhuận 2025;	Đoàn Chủ tọa

	<ul style="list-style-type: none"> - Tờ trình phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và dự kiến phân phối lợi nhuận 2026; - Tờ trình quyết toán mức, thù lao năm 2025 và Kế hoạch thù lao năm 2026 của HĐQT, BKS Công ty; - Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; - Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026. 	
10h30 – 10h50	Đại hội thảo luận và biểu quyết thông qua 02 Báo cáo và 06 Tờ trình nêu trên.	
10h50-11h00	Đại hội giải lao.	
11h00 – 11h20	Thông qua dự thảo Biên bản - Nghị quyết Đại hội.	Ban Thư ký trình bày và Đoàn chủ tọa lấy biểu quyết.
11h20 – 11h30	Biểu quyết thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.	Đoàn Chủ tọa.
11h30	Phát biểu bế mạc Đại hội.	Chủ tọa Đại hội.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KCN
TÍN NGHĨA – PHƯƠNG ĐÔNG**

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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày...15...tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua thành phần Đoàn Chủ tọa, Ban Thư ký,
Ban Kiểm phiếu biểu quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông

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

Căn cứ Luật doanh nghiệp hiện hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua thành phần Đoàn Chủ tọa, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu biểu quyết Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông như sau:

I. Đoàn Chủ tọa Đại Hội:

- Ông: Nguyễn Thành Đạt - Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa Đại hội.
- Ông: Võ Trung Thành - Tổng Giám đốc Công ty.

II. Ban Thư ký Đại Hội:

- Bà: Nguyễn Thị Minh Thùy - Kế toán Trưởng Công ty – Trưởng Ban
- Ông: Nguyễn Minh Nhựt - Phó phòng HC-NS – Thành viên.

III. Ban Kiểm phiếu biểu quyết Đại Hội:

- Ông: Hồ Chí Hưng - Trưởng phòng KD -TT – Trưởng Ban.
- Bà: Đoàn Thị Tân Uyên - Nhân viên kế toán – Thành viên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, biểu quyết thông qua làm căn cứ thực hiện.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Đạt

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

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN KCN TÍN NGHĨA – PHƯƠNG ĐÔNG

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông.

Đề Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông luôn tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, và các văn bản hướng dẫn về việc quản trị Công ty; Đồng thời đảm bảo được nguyên tắc công khai, minh bạch, công bằng, dân chủ và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội.

Đoàn chủ tịch xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 nội dung Quy chế làm việc tại Đại hội, cụ thể như sau:

Điều 1. ĐẢM BẢO TRẬT TỰ TẠI ĐẠI HỘI:

1. Cổ đông hoặc người đại diện theo uỷ quyền khi vào phòng tổ chức Đại hội phải ngồi đúng vị trí hoặc khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định. Tuyệt đối tuân thủ việc sắp xếp vị trí của Ban tổ chức.
2. Không hút thuốc lá.
3. Không nói chuyện riêng, không sử dụng điện thoại di động trong lúc diễn ra Đại hội. Tất cả các máy điện thoại di động được để theo 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 KCN Tín Nghĩa – Phương Đông bên góc trái.

2. Thể lệ biểu quyết, cách thức biểu quyết: Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Khi biểu quyết thông qua từng vấn đề, các cổ đông đồng ý thông qua thì sẽ thực hiện giơ phiếu biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa đại hội. Thành viên Ban kiểm phiếu sẽ tổng hợp tổng số cổ phần tán thành trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết 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 dự họp, 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 dự 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.

- Việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó 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 và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị hoặc Kiểm soát viên 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. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc lựa chọn theo tiêu chí quy định tại quy chế bầu cử.

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 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 CHỦ TỌA ĐOÀN:

1. Chủ tọa Đoàn 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 Chủ tọa Đoàn:

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 Chủ tọa Đoàn 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 Chủ tọa Đoàn 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; 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 THƯ KÝ ĐOÀN:

1. Thư ký đoàn 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. Thư ký đoàn thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa Đoàn:

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

b) Hỗ trợ Chủ tọa Đoàn công bố Biên bản và Dự thảo Nghị quyết Đại hội, thông báo của Chủ tọa Đoàn 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 tọa quyết định.

Điều 6. BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Tất cả các nội dung tại Đại hội đồng cổ đông phải được 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 7. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH:

1. Quy chế này gồm có 7 Điều, chính thức có hiệu lực và được áp dụng ngay tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông 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 dự họp biểu quyết thông qua.

2. Các cổ đông, thành viên Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Đạt

Số: 01/26/BC-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 4 năm 2026.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

Công ty cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông năm 2026 tình hình hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Thuận lợi, khó khăn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh.

1.1. Thuận lợi:

- Quỹ đất thương phẩm của Khu công nghiệp còn nhiều, cơ cấu diện tích lô đất đa dạng, đáp ứng tốt nhu cầu khác nhau của các nhà đầu tư.
- Đơn giá cho thuê hạ tầng được duy trì ở mức cạnh tranh so với các khu công nghiệp trong khu vực Đông Nam Bộ, tạo lợi thế thu hút khách hàng mới.
- Chính sách tín dụng ngân hàng tiếp tục có nhiều giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp, lãi suất vẫn trong giai đoạn ưu đãi, góp phần giúp hoạt động tài chính ổn định.
- Kinh tế thế giới ghi nhận xu hướng phục hồi khả quan, dòng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) tiếp tục tăng, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác xúc tiến đầu tư.
- Việt Nam tiếp tục triển khai các chính sách khuyến khích đầu tư và cải thiện môi trường kinh doanh, giúp nâng cao niềm tin của nhà đầu tư trong và ngoài nước.

1.2. Khó khăn:

- Tình hình địa chính trị tại một số quốc gia tiếp tục căng thẳng, xung đột quân sự kéo dài làm ảnh hưởng đến thương mại quốc tế và dòng vốn đầu tư toàn cầu.
- Biến đổi khí hậu, thiên tai và thời tiết cực đoan diễn biến phức tạp, gây tác động tiêu cực đến hoạt động kinh tế – xã hội và môi trường đầu tư.
- Cạnh tranh thu hút đầu tư ngày càng gay gắt từ các quốc gia như Ấn Độ, Bangladesh, Thái Lan, Indonesia..., đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất và xuất khẩu.
- Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư sang các tỉnh phía Bắc tiếp tục diễn ra, nhờ lợi thế về giá thuê đất, hạ tầng giao thông, thời gian hoạt động của khu công nghiệp và các chính sách ưu đãi hấp dẫn hơn.
- Thiếu hụt ngành công nghiệp phụ trợ phục vụ cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp, làm giảm sức hấp dẫn và khả năng thu hút các dự án quy mô lớn.

- Nguồn lao động tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chuyển dịch mạnh sang lĩnh vực dịch vụ, dẫn đến tình trạng thiếu hụt nhân lực phục vụ cho hoạt động sản xuất công nghiệp.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh

STT	Chỉ tiêu	Đvt	KH năm 2025	TH năm 2025	Thực hiện năm 2024	% So sánh thực hiện năm 2025	
						Kế hoạch	Cùng kỳ
1	Tổng doanh thu	Tr.đ	654.000	840.339	230.760	128%	364%
2	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đ	297.000	538.802	113.253	181%	476%
3	Nộp ngân sách	Tr.đ	139.304	94.695	7.587	68%	1248%
4	Mặt hàng chủ yếu					-	
-	Diện tích cho thuê KCN (ký mới)	Ha	48	69,6	44,9	145%	155%
-	Nước sạch	m ³	1.305.423	858.519	780.896	66%	110%
-	Nước thải	m ³	1.044.338	944.608	631.127	90%	150%

Kết quả kinh doanh năm 2025 dựa trên các yếu tố sau:

- Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 quyết nghị. Tổng doanh thu đạt 840 tỷ đồng, bằng 128% so với kế hoạch và 364% so với cùng kỳ; Lợi nhuận sau thuế ước 538,8 tỷ đồng, bằng 181% so với kế hoạch, 476% so với cùng kỳ.

Một số nguyên nhân chính:

- Doanh thu tăng mạnh chủ yếu từ lĩnh vực cho thuê hạ tầng KCN đạt 748 tỷ đồng (397,8% số cùng kỳ), Trong đó chủ yếu từ 07 khách hàng đủ điều kiện ghi nhận doanh thu một lần (doanh thu 729,6 tỷ đồng, diện tích 320.905,4 m²);

- Doanh thu từ kinh doanh dịch vụ đạt 47 tỷ đồng, bằng 134% so với cùng kỳ, vì có nhiều doanh nghiệp mới đi vào hoạt động.

- Doanh thu tài chính: 44,5 tỷ đồng, đạt 824% so với cùng kỳ, chủ yếu là do Công ty thực hiện cho vay ngắn hạn và gửi tiền tiết kiệm từ nguồn vốn tăng thêm sau khi Công ty thực hiện tăng vốn và nguồn tiền tạm thời nhàn rỗi do khách hàng thanh toán tiền thuê hạ tầng.

- Chi phí giảm so với kế hoạch, trong đó chi phí tài chính giảm mạnh, chỉ còn 61,4% so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là dư nợ giảm và lãi suất vẫn trong thời gian ưu đãi, giúp Công ty tiết kiệm đáng kể chi phí tài chính.

3. Hoạt động đầu tư và phát triển

KCN Đất Đỏ I:

- Hiện nay, KCN Đất Đỏ là nguồn doanh thu chính của Công ty, tổng diện tích cho thuê KCN lũy kế 259 ha, tỷ lệ lấp đầy 68,7%. Diện tích thương phẩm còn lại là 118 ha.

- Về công tác bảo vệ môi trường: trong năm Công ty đã hoàn tất làm việc với Đoàn kiểm tra Sở TNMT về kiểm tra công tác bảo vệ môi trường tại KCN.
- Về công tác pháp lý: dự kiến hoàn tất xử lý hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 KCN trong năm 2026;
- Về công tác xây dựng cơ bản: trong năm, Công ty đã tiến hành khởi công xây dựng tuyến đường N9 (đoạn D2-D4) và hoàn thiện san lấp mặt bằng một số lô đất thương phẩm.
- Trạm xử lý nước thải giai đoạn 2: Tiếp tục quản lý theo dõi quá trình thi công, hiện đã hoàn tất xây dựng phần thô; lắp đặt thiết bị.

KDC Đất Đỏ I:

- Giấy CN QSDĐ và hồ sơ điều chỉnh Giấy CNĐT KDC: Công ty đã gửi văn bản kiến nghị, đồng thời làm việc, đôn đốc Sở Tài chính, UBND xã Đất Đỏ rà soát pháp lý dự án theo yêu cầu tại Kết luận Thanh tra số 69/KL-TTTP-P6 ngày 20/9/2025 của Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh.
- Triển khai lựa chọn đơn vị tư vấn lập lại nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án (một nội dung trong hồ sơ điều chỉnh Giấy CNĐT) sau khi có ý kiến của Sở Tài chính TP.HCM.

Công ty Toàn Thịnh Phát:

- Sở hữu: 26.898.800 cổ phiếu (64,57%) tương ứng 269 tỷ đồng.
- Tình hình tài chính: Vốn chủ sở hữu âm, lỗ lũy kế vượt vốn điều lệ.
- Đã trích lập dự phòng toàn bộ giá trị đầu tư.
- Được phê duyệt thoái 70% vốn (18.829.160 cổ phiếu) với giá tối thiểu 10.000 đồng/cổ phiếu, nhưng chưa thực hiện được thoái vốn.
- Dự án cải tạo ven sông Đồng Nai:

+ Ngày 15/01/2026, Công ty Toàn Thịnh Phát tham gia cuộc họp và nhận bàn giao chính thức Quyết định số 3466/QĐ-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc bãi bỏ Quyết định số 2230/QĐ-UBND ngày 21/07/2014 của UBND tỉnh về việc chấp thuận đầu tư dự án Cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị ven sông Đồng Nai tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa (nay là phường Trấn Biên) tỉnh Đồng Nai cho Công ty Toàn Thịnh Phát.

+ Việc UBND tỉnh có Quyết định hành chính 3466/QĐ-UBND bãi bỏ chấp thuận đầu tư dự án của công ty Toàn Thịnh Phát gây ảnh hưởng trực tiếp và nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của công ty và tất cả các cổ đông.

+ Ngày 29/01/2026 vừa qua, Công ty CP Đầu tư Kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát có gửi phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và HĐQT thống nhất Phương án làm văn bản khiếu nại hoặc khiếu kiện lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở ngành và giao cho Ban điều hành công ty lựa chọn công ty luật để thực hiện các thủ tục khiếu nại hoặc khiếu kiện theo đúng quy định của Pháp luật.

Công ty Dược Đồng Nai:

- Sở hữu: 405.091 cổ phiếu (13,5%) tương ứng 8,5 tỷ đồng; Công ty Đã nhận cổ tức 2024: 608 triệu đồng; Giá giao dịch thị trường: 28.000 đồng/CP.

4. Công tác tài chính

- Hoàn tất tăng vốn, đến nay vốn điều lệ Công ty đạt 680 tỷ đồng;
- Tình hình vay vốn: trong năm, Công ty thực hiện vay vốn 389,5 tỷ đồng (Gồm: PGBank: 299 tỷ đồng, Xăng dầu 90,5 tỷ đồng); thực hiện trả nợ gốc vay đạt 389,5 tỷ đồng (Tcty Tín Nghĩa: 119 tỷ đồng, VietinBank: 27 tỷ đồng, PGBank 53,3 tỷ đồng, xăng dầu: 90,5 tỷ đồng và các đơn vị khác: 99,5 tỷ đồng); Tổng nợ vay còn lại là 771 tỷ đồng (PGBank: 299 tỷ đồng, Vietinbank: 472 tỷ đồng)
- Đến 31/12/2025, Công ty cho các tổ chức, cá nhân vay vốn, số tiền 373 tỷ đồng và gửi tiết kiệm 240 tỷ đồng.

5. Công tác quản trị

- Tổng số lao động: 29 người, trong năm đã thực hiện tuyển mới 02 người.

II. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

1. Nhận định tình hình năm 2026:

- Mặc dù một số hiệp định thương mại đã được thúc đẩy, nhưng các doanh nghiệp FDI vẫn đang trong giai đoạn đánh giá thị trường toàn cầu. Chính sách thuế quan và biến động kinh tế quốc tế khiến dòng vốn FDI vào Việt Nam chưa có sự tăng trưởng đột phá.

- Nhiều khu công nghiệp mới đi vào hoạt động, làm tăng nguồn cung đất công nghiệp và tạo áp lực cạnh tranh về giá thuê, dịch vụ hỗ trợ. Nhà đầu tư có nhiều lựa chọn hơn, buộc các KCN hiện hữu phải nâng cao năng lực cạnh tranh.

- Giá đất công nghiệp và chi phí xây dựng tiếp tục tăng, khiến tổng vốn đầu tư ban đầu của doanh nghiệp cao hơn, kéo dài thời gian ra quyết định đầu tư.

- Thời hạn thuê đất còn lại của KCN Đất Đỏ ngắn hơn so với các KCN mới: Đây là một yếu tố bất lợi trong việc thu hút nhà đầu tư, vì họ thường ưu tiên các dự án có thời hạn thuê dài để đảm bảo tính ổn định và khả năng khai thác lâu dài. Nếu không có giải pháp gia hạn hoặc cơ chế hỗ trợ, khả năng cạnh tranh sẽ bị hạn chế.

2. Định hướng hoạt động kinh doanh.

- KCN: Tập trung tìm kiếm khách hàng chất lượng thuê lại đất KCN Đất Đỏ, mục tiêu cho thuê mới 50ha. Tiếp tục hỗ trợ khách hàng về thủ tục pháp lý, kéo dài thời gian thanh toán, hỗ trợ lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đầu tư. Hoàn tất thi công 100% hạ tầng KCN.

- KDC: Hoàn thiện hồ sơ pháp lý gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư, hồ sơ quy hoạch 1/500, báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán.

- Dự án Depot: Hoàn tất pháp lý để triển khai và đưa vào khai thác kinh doanh.

- Nguồn lực tài chính: Đảm bảo thu hồi công nợ, thu tiền khách hàng đúng tiến độ, đồng thời tiếp tục vay vốn từ các tổ chức tín dụng để bổ sung nguồn lực cho hoạt động đầu tư và kinh doanh.

3. Kế hoạch kinh doanh

Căn cứ công văn 39/CV-HĐQT ngày 12/02/2026 của Tổng Công ty Tín Nghĩa về việc giao chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 cho các đơn vị thành viên, Công ty đặt mục tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Kế hoạch năm 2025	TH năm 2025	Kế hoạch năm 2026	% So sánh KH2026/TH2025
1	Diện tích cho thuê đất (ký mới)	Tr.đ	48	69,6	50	72%
2	Tổng doanh thu	Tr.đ	654.000	840.339	142.600	17%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đ	297.000	538.802	68.000	13%
4	Cổ tức	%	10	20	10	50%

Lưu ý: vì trong năm 2026, doanh nghiệp sẽ áp dụng Thông tư 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ 01/01/2026, nên doanh thu không còn được ghi nhận một lần cho các hợp đồng nhiều năm mà phải phân bổ theo thời gian hoặc theo nghĩa vụ thực hiện. Việc thay đổi nguyên tắc ghi nhận này sẽ làm cho các chỉ tiêu Doanh thu, Lợi nhuận và Thuế TNDN trên Báo cáo tài chính năm 2026 giảm đáng kể so với các năm trước. Tuy nhiên, dòng tiền thực tế thu về từ khách hàng không thay đổi; thậm chí trở nên hiệu quả hơn do doanh nghiệp phải nộp Thuế TNDN thấp hơn trong năm. Như vậy, dù các chỉ số kế toán giảm, tình hình tài chính thực chất của doanh nghiệp lại được cải thiện nhờ dòng tiền mạnh và ổn định.

3. Giải pháp thực hiện:

a. Sản xuất kinh doanh:

- Đẩy mạnh xúc tiến đầu tư trong và ngoài nước, tập trung vào các thị trường tiềm năng.

- Tìm kiếm và hợp tác với các tổ chức, nhà môi giới bất động sản khu công nghiệp để mở rộng mạng lưới khách hàng.

- Xây dựng và triển khai chính sách ưu đãi phù hợp, linh hoạt nhằm tăng sức hấp dẫn đối với nhà đầu tư.

b. Đầu tư phát triển:

- Hoàn tất điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư KDC.

- Hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) cho KDC.

- Hoàn tất quy hoạch chi tiết 1/500 KDC.

- Hoàn thiện đạt 100% hạ tầng KCN, đảm bảo chất lượng và tiến độ.

- Hoàn thiện pháp lý để triển khai dự án Depot, sớm đưa vào khai thác kinh doanh.

c. Tài chính:

- Tập trung thu hồi công nợ, thu tiền khách hàng đúng tiến độ để đảm bảo dòng tiền.

- Tiếp tục cân đối vốn vay từ các tổ chức tín dụng để bổ sung nguồn lực cho đầu tư.

- Thoái vốn khỏi các khoản đầu tư không hiệu quả, thanh lý tài sản không sử dụng nhằm tối ưu hóa nguồn lực.

d. Quản trị công ty:

- Rà soát và điều chỉnh các quy trình, quy chế nội bộ phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế hoạt động của Công ty.

- Cử cán bộ, công nhân viên tham gia các khóa đào tạo chuyên môn, nâng cao năng lực quản lý và kỹ thuật.

- Chú trọng công tác tiết kiệm chi phí, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực.

Trên đây là nội dung báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông.

Trân trọng.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng quản trị (b/c);
- Ban kiểm soát (b/c);
- Ban TGD;
- Lưu VT. HĐQT.



Nguyễn Thành Đạt

**BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025**

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Ban Kiểm soát được quy định trong Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông.

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông.

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

Ban kiểm soát báo cáo thẩm định kết quả thực hiện năm 2025 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị và đưa ra các đóng góp ý kiến trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của Ban kiểm soát.
- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.
- Kiểm soát các Báo cáo tài chính 6 tháng và năm 2025.

II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

Đối với Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị tổ chức hoạt động theo đúng điều lệ, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025 và quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 34 (ba mươi bốn) phiên họp họp định kỳ và phiên họp bất thường. Các cuộc họp được tổ chức theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều lệ của Tổng Công ty với sự tham gia đầy đủ của các thành viên Hội đồng quản trị. Thông qua các vấn đề cụ thể như sau :

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	TT 01/2025/TTr-HDQT	07/01/25	Lựa chọn đơn vị thi công công chào.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
2	01/2025/NQ-HDQT	16/01/25	Thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.	100%
3	TT 03/2025/TTr-HDQT	22/01/25	Thông qua đề nghị gia hạn khoản vay Tổng công ty Tín Nghĩa.	100%
4	02/2025/NQ-HDQT	20/01/25	Thông qua việc cho vay vốn Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát.	100%
5	03/2025/NQ-HDQT	22/01/25	Thông qua ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu.	100%
6	04/2025/NQ-HDQT	24/01/25	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa.	100%
7	05/2025/NQ-HDQT	20/01/25	Thông qua việc cho vay vốn Công ty TNHH An Bình Thịnh Phát.	100%
8	06/2025/NQ-HDQT	21/02/25	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển Chi Nhánh Đồng Nai.	100%
9	07/2025/NQ-HDQT	01/03/25	Thông qua kết quả đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu và phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết của đợt chào bán.	100%
10	08/2025/NQ-HDQT	06/03/25	Thông qua kết quả chào bán cổ phần và phương án không phân phối lại số cổ phần.	100%
11	09/2025/NQ-HDQT	06/03/25	Thông qua việc đăng ký thay đổi vốn điều lệ Công ty.	100%
12	TT 06/2025/TTr-HDQT	03/03/25	Phê duyệt chủ trương đầu tư, xây dựng tuyến đường N9 (phân đoạn D2 - D4) thuộc hạ tầng kỹ thuật KCN Đất Đỏ I.	100%
13	10/2025/NQ-HDQT	08/03/25	Thông qua việc vay vốn Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa.	100%
14	11/2025/NQ-HDQT	08/03/25	Thông qua việc cho vay vốn Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Thương mại	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			và Dịch vụ Hà Vượng Phát.	
15	12/2025/NQ-HDQT	14/03/25	Thông qua chấm dứt hoạt động Nhà hàng Khách sạn Đồng Nai - Chi nhánh Công ty CP KCN Tín Nghĩa - Phương Đông.	100%
16	01/2025/QĐ -HDQT	20/03/25	Quyết định thôi cử nhân sự tham gia thành viên HĐQT tại Công ty CP Dược Đồng Nai.	100%
17	13/2025/NQ-HDQT	08/03/25	Thông qua việc cho vay vốn Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng và Vật liệu Xây dựng Sài Gòn.	100%
18	02/2025/QĐ -HDQT	04/4/25	Quyết định thôi cử nhân sự tham gia thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc Xây Dựng Tòa Thịnh Phát.	100%
19	03/2025/QĐ -HDQT	04/4/25	Quyết định cử nhân sự tham gia thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Kiến Trúc Xây Dựng Tòa Thịnh Phát.	100%
20	14/2025/NQ-HDQT	01/4/25	Thông qua nội dung và chương trình tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2025.	100%
21	04/2025/QĐ -HDQT	04/4/25	Quyết định cử nhân sự tham gia thành viên Ban kiểm soát công ty Toàn Thịnh Phát.	100%
22	15/2025/NQ-HDQT	08/4/25	Thông qua việc cho vay vốn Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch.	100%
23	16/2025/NQ-HDQT	12/5/25	Thông qua việc không hủy tư cách đại chúng của Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát.	100%
24	17/2025/NQ-HDQT	14/5/25	Thông qua việc cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
25	18/2025/TTr-HDQT	10/5/25	Thông qua việc thanh lý và trả lại tiền cho Công ty TNHH Vạn Đức	100%
26	18/2025/NQ-HDQT	13/6/25	Thông qua việc đầu tư dự án Depot (dịch vụ nâng hạ, xếp dỡ container) tại KCN Phước An	100%
27	19/2025/NQ-HDQT	30/6/25	Thông qua việc vay vốn Công ty CP Xăng Dầu Tín Nghĩa	100%
28	20/2025/NQ-HDQT	08/7/25	Thông qua việc cho vay Công ty TNHH đầu tư xây dựng thương mại và dịch vụ Hà Vượng Phát	100%
29	22/2025/TTr-HDQT	09/7/25	Thông qua tờ trình điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 KCN Đất Đỏ.	100%
30	21/2025/NQ-HDQT	29/7/25	Thông qua việc cho vay Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	100%
31	24/2025/TTr-HDQT	09/7/25	Phê duyệt chủ trương thanh toán chi phí môi giới đối với khách hàng thuê lại đất Công ty Cổ phần Bê Tông Tấn Lực	100%
32	22/2025/NQ-HDQT	31/7/25	Thông qua kết quả hoạt động kinh doanh quý II/2025 và kế hoạch 06 tháng cuối năm 2025	100%
33	23/2025/NQ-HDQT	18/8/25	Thông qua việc đo đạc , xác định ranh mốc , lập bản đồ địa chính, đồ án quy hoạch 1/500 KDC.	100%
34	26/2025/TTr-HDQT	15/8/25	Thông qua tờ trình duyệt tăng lương cán bộ quản lý.	100%
35	24/2025/NQ-HDQT	20/8/25	Thông qua việc thế chấp quyền tài sản khu dân cư cho khoản vay của Tổng công ty Tín Nghĩa.	100%
36	27/2025/TTr-HDQT	15/8/25	Thông qua tờ trình gia hạn khoản vay cho cá nhân.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
37	28/2025/TTr-HĐQT	24/9/25	Thông qua tờ trình về phí duy tu, tái tạo hạ tầng khu công nghiệp và phí điều hành.	100%
38	24A/2025/NQ-HDQT	01/10//25	Thông qua việc đầu tư xây dựng Depot Phước An – Phân kỳ 2 tại KCN Phước An.	100%
39	25/2025/NQ-HDQT	04/10/2025	Thông qua việc ban hành “quy chế lựa chọn nhà thầu các dự án, công trình, mua sắm do Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông làm chủ đầu tư”	100%
40	27/2025/NQ-HDQT	06/10/2025	Thông qua chủ trương đẩy nhanh tiến độ triển khai thi công dự án khu dịch vụ kho bãi container số 2 (Depot Phước An 2)	100%
41	28/2025/NQ-HDQT	09/10/2025	Thông qua việc thành lập phòng khai thác Depot tại KCN Phước An	100%
42	40/2025/QĐ-CT	09/10/2025	Quyết định về việc tạm phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công dự án khu dịch vụ kho bãi container số 2 (Depot Phước An 2)- Phân kỳ 1	100%
43	41/2025/QĐ-CT	09/10/2025	Quyết định về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án khu dịch vụ kho bãi container số 2 (Depot Phước An 2)- Phân kỳ 1	100%
44	29/2025/NQ-HDQT	21/10/2025	Thông qua việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về tỷ lệ và thời gian tạm chi cổ tức năm 2025.	100%
45	32/2025/TTr-HĐQT	20/11/2025	Thông qua tờ trình gia hạn khoản vay cho cá nhân.	100%
46	30/2025/NQ-HDQT	22/12/2025	Thông qua việc cho vay vốn Công ty CP Đầu Tư Nhơn Trạch.	100%
47	31/2025/NQ-HDQT	22/12/2025	Thông qua việc cho vay vốn Công ty CP Hàng Hóa Kỳ Lân.	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
48	06/2025/QĐ-CT	26/12/2025	Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh mức lương Ban Tổng giám đốc.	100%

Hội đồng quản trị đã thực hiện nhiệm vụ giám sát và kiểm soát hoạt động quản lý, hoạt động của Ban điều hành trên các lĩnh vực sau :

- Giám sát việc xây dựng kế hoạch kinh doanh và việc triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty.

- Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý cụ thể như sau:

- + Hội đồng quản trị xem xét, đánh giá và thông qua các báo cáo của Tổng Giám đốc về tiến độ, kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, nhận định những khó khăn, vướng mắc, phân tích nguyên nhân và đề xuất các giải pháp xử lý.

- + Hội đồng quản trị luôn theo dõi và chỉ đạo sát sao hoạt động của Ban Giám đốc, kịp thời giải quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động của Ban Tổng Giám đốc.

- + Thường xuyên theo dõi việc thực hiện và tuân thủ của Bộ máy quản lý, điều hành đối với luật pháp và các thủ tục nội bộ liên quan để quản trị Công ty và các vấn đề về đạo đức kinh doanh; quan hệ với các Bên có quyền lợi liên quan, bao gồm cả các cổ đông, cán bộ nhân viên, các nhà cung cấp và khách hàng của Công ty.

- Theo dõi công tác quản lý thu hồi công nợ.

2. Hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và của Công ty

Ban Tổng Giám đốc và cán bộ quản lý của Công ty họp thường kỳ 1 tuần/lần. Ban Tổng Giám đốc đã và đang triển khai thực hiện các quy chế, quy định của Công ty và Nghị quyết HĐQT ban hành. Thực hiện việc báo cáo, cung cấp thông tin về hoạt động của Ban điều hành cho Hội đồng quản trị đầy đủ và kịp thời.

3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa ban kiểm soát với hội đồng quản trị, ban điều hành và cổ đông

- Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị 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 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.

- Năm 2025 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.

III. KẾT QUẢ GIÁM SÁT TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG VÀ TÀI CHÍNH

1. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh :

Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện Năm 2025	Thực hiện Năm 2024	Thực hiện/kế hoạch	Thực hiện/cùng kỳ
Tổng doanh thu	Trđ	654.000	840.340	230.760	128,5%	364,2%
Tổng chi phí	Trđ	356.000	211.075	117.499	59,3%	179,6%
Lợi nhuận sau thuế	Trđ	298.000	538.802	113.253	180,8%	475,8%
Diện tích cho thuê đất (ký mới)	ha	48	69,7	44,90	145,3%	155,1%
Cổ tức	%	10%				

- Trong năm 2025 Công ty hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông quyết nghị. Đối với việc chia cổ tức năm 2025 sẽ được Đại hội quyết định tại tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2025 (dự kiến là 20%).

- Tổng doanh thu thực hiện đạt 840,3 tỷ đồng bằng 128,5% so với kế hoạch và bằng 364,2% so với cùng kỳ, lợi nhuận sau thuế đạt 538,8 tỷ đồng bằng 181% so với kế hoạch và bằng 476% so với cùng kỳ. Chủ yếu là do tăng doanh thu hạ tầng khu công nghiệp, doanh thu dịch vụ khu công nghiệp và doanh thu hoạt động tài chính. Trong kỳ, có 07 khách hàng thuê đất đủ điều kiện ghi nhận 729,6 tỷ đồng doanh thu một lần với tổng diện tích thuê đất là 320.905,4 m².

- Tổng diện tích cho thuê đất trong năm 2025 là 69,7 ha bằng 145,3% so với kế hoạch và bằng 155,1% so với cùng kỳ. Trong đó, có 05 khách hàng thực hiện ký hợp đồng thuê đất với tổng diện tích cho thuê đất là 37 ha và 04 khách hàng thực hiện ký biên bản thỏa thuận với tổng diện tích cho thuê đất là 32,7 ha.

- Lũy kế đến 31/12/2025, Công ty ký Hợp đồng và Biên bản thỏa thuận cho thuê lại đất với 65 khách hàng, tổng diện tích là 259,2 ha, trong đó diện tích đủ điều kiện ghi nhận doanh thu là 216,9 ha (ghi nhận 1 lần là 129 ha và ghi nhận hàng năm là 87,9 ha). Chi tiết như sau :

+ Ký hợp đồng thuê đất : 217 ha.

+ Ký Biên bản thỏa thuận : 42,2 ha.

- Đến thời điểm hiện tại có 02 khách hàng do khó khăn về việc triển khai dự án nên đã ngưng thực hiện dự án và đề nghị thanh lý Hợp đồng thuê đất tương ứng tổng diện tích đất đã cho thuê xin trả lại là 8,8 ha.

2. Tình hình thực hiện doanh thu - chi phí:

ĐVT : triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2025	Thực hiện Năm 2024	Thực hiện/cùng kỳ
Tổng doanh thu	840.340	230.760	364,2%
Doanh thu	795.554	223.783	355,5%
Doanh thu tài chính	44.501	5.370	828,7%
Thu nhập khác	285	1.607	17,7%
Tổng chi phí	211.075	117.499	179,6%
Giá vốn hàng bán	140.954	47.415	297,3%
Chi phí tài chính	27.436	44.133	62,2%
Chi phí bán hàng	21.623	4.173	518,2%
Chi phí quản lý DN	20.357	20.251	100,5%
Chi phí khác	705	1.527	46,2%
Lợi nhuận sau thuế	538.802	113.253	475,8%

* Doanh thu hoạt động kinh doanh tăng 2,55 lần so với năm 2024, nguyên nhân là do doanh thu phí sử dụng hạ tầng một lần tăng mạnh, doanh thu các khách hàng đủ điều kiện ghi nhận phí sử dụng hạ tầng một lần trong năm 2025 là 729,6 tỷ đồng, tăng 3,3 lần so với cùng kỳ năm 2024 (số tuyệt đối là 560,2 tỷ đồng).

Trong khi đó, doanh thu tài chính tăng hơn 7 lần so với năm 2024 do trong năm dòng tiền thu từ cho khách hàng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng và tăng vốn điều lệ chưa đầu tư dự án nên Công ty cho gửi tiết kiệm và vay ngắn hạn để gia tăng lợi ích. Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại thời điểm 31/12/2026 là 306 tỷ đồng tăng 2,3 lần so với cùng kỳ năm 2024 (số tuyệt đối là 560,2 tỷ đồng), tiền cho vay ngắn hạn là 434 tỷ đồng tăng 10,3 lần so với cùng kỳ năm 2024 (số tuyệt đối là 395,8 tỷ đồng)

* Tổng chi phí thực hiện năm 2025 là 117,5 tỷ đồng, bằng 59,3% so với kế hoạch và bằng 179,6% so với cùng kỳ năm 2024. Tổng chi phí tăng chủ yếu là do tăng giá vốn hàng bán ghi nhận diện tích đất cho thuê một lần và tăng chi phí bán hàng.

- Chi phí tài chính giảm 37,8% so với cùng kỳ 2024 (số tuyệt đối là 16,6 tỷ đồng). Nguyên nhân: chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ giảm do dư nợ vay và lãi suất cho vay giảm so với cùng kỳ.

- Chi phí bán hàng tăng 418,2% so với cùng kỳ năm 2024 (số tuyệt đối là 17,4 tỷ đồng). Nguyên nhân do trong kỳ phát sinh chi phí môi giới hợp đồng thuê đất và chi phí tư vấn cấp giấy chứng nhận đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho khách hàng...

- Chi phí quản lý tăng 5% so với cùng kỳ năm 2024 (số tuyệt đối là 106 triệu đồng). Nguyên nhân chủ yếu là phát sinh chi phí dịch vụ thẩm định giá tài sản, chi phí tư vấn chào bán chứng khoán ...

- Tỷ lệ chi phí bán hàng/ Tổng doanh thu là 2,7% giảm 0,86% so với cùng kỳ năm 2024.

- Tỷ lệ chi phí quản lý/ Tổng doanh thu: 2,6% giảm 6,9% so với CK 2024.

3. Tình hình nợ phải thu, vay vốn :

3.1 Số dư nợ phải thu đến thời điểm 31/12/2025 như sau :

3.1.1 Công nợ phải thu

Tổng số nợ phải thu ngắn hạn là 1.450 tỷ đồng, cụ thể như sau:

- Nợ phải thu khách hàng là 37 tỷ đồng là khoản phí sử dụng hạ tầng một lần còn lại của các khách hàng đã ghi nhận doanh thu một lần và phí dịch vụ khu công nghiệp.

- Trả trước cho người bán là 72 tỷ đồng, trong đó tạm ứng Công ty Cổ phần Xây Dựng Hạ Tầng Hải An với số tiền là 71 tỷ đồng theo hợp đồng nguyên tắc số 01/2025/HĐNT-XL ngày 20/10/2025 để thi công khu dịch vụ kho bãi container số 2 (Depot Phước An 2)- Phân kỳ 1.

- Phải thu về cho vay ngắn hạn là 434 tỷ đồng: Công ty CP Đầu Tư Nhơn Trạch là 323 tỷ đồng, Công ty Cổ phần Hàng hoá Kỳ Lân là 36 tỷ đồng, Cty CP Đầu Tư Xây Dựng Và VLXD Sài Gòn là 33 tỷ đồng, Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu là 9,7 tỷ, Công ty CP ĐTKT Xây dựng Toàn Thịnh Phát là 7 tỷ đồng và cá nhân với tổng số số tiền là 25,5 tỷ đồng, hình thức đảm bảo tín chấp, lãi suất cho vay vốn từ 8% đến 10,5%.

- Phải thu ngắn hạn khác là 906 tỷ đồng chủ yếu là tiền đặt cọc quyền thuê đất tại KCN An Phước với tổng số tiền là 880 tỷ đồng theo hợp đồng nguyên tắc về việc thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại KCN Phước An số 02/HĐNT-PAIP ngày 30/06/2025 và 04/HĐNT- PAIP ngày 02/10/2025. Và các phải thu ngắn hạn khác là 26 tỷ đồng chủ yếu thu từ lãi cho vay và các khoản chi hộ tiền thuê môn bài, tiền thuê đất của Công ty Du lịch Yên Sunrise.

3.1.2 Công nợ phải trả

Tổng số nợ phải trả là 1.167,8 tỷ đồng, trong đó nợ vay ngân hàng phải trả là 771 tỷ đồng, các khoản người mua trả tiền ứng trước và nhận ký quỹ của khách hàng là 149,6 tỷ đồng, tức phải trả là 136 tỷ đồng, khoản thuế và các khoản phải nộp là 110,6 tỷ đồng và phải trả người lao động là 516,5 triệu đồng.

3.2 Số dư nợ vay tại thời điểm 31/12/2025 như sau :

ĐVT : triệu đồng

Nội dung	Năm 2025
Vay ngắn hạn (nợ dài hạn đến hạn thanh toán 2026)	97.500
Ngân hàng Vietinbank (Biên Hòa)	60.000
Ngân hàng Thịnh Vượng và Phát Triển (Đồng Nai)	37.500
Vay dài hạn	673.500
Ngân hàng Vietinbank (Biên Hòa)	412.000
Ngân hàng Thịnh Vượng và Phát Triển (Đồng Nai)	261.500
Tổng Cộng	771.000

- Trong năm 2025, công ty vay vốn 389,5 tỷ đồng, trong đó Ngân hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển (Ngân hàng PG Bank) là 299 tỷ, Công ty Cổ Phần Xăng Dầu Tín Nghĩa 90,5 tỷ đồng để thanh toán chi phí thực hiện đầu tư dự án Khu Công Nghiệp và Khu dân cư Đất Đỏ I và thanh toán tiền vay cho Tổng Công ty Tín Nghĩa và các công ty con trong hệ thống.

- Trong kỳ Công ty đã thanh toán nợ gốc vay là 398,5 tỷ đồng: Ngân hàng VietinBank 27,2 tỷ đồng, Ngân hàng PG Bank 53,3 tỷ đồng, Tổng Công ty Tín Nghĩa 119 tỷ đồng, Công ty Cổ Phần Xăng Dầu Tín Nghĩa 90,5 tỷ đồng, Công ty Bất Động Sản Thống Nhất 70 tỷ đồng, Công ty ICD Biên Hòa 25 tỷ đồng, Công ty Tín khai 4,5 tỷ đồng.

- Tổng nợ vay phải trả là 771 tỷ đồng, trong đó khoản vay đến hạn thanh toán trong năm 2026: Ngân hàng PG Bank 37,5 tỷ đồng, Ngân hàng VietinBank là 60 tỷ đồng.

4. Tình hình đầu tư :

4.1 Đầu tư tài chính dài hạn :

- Tính đến thời điểm 31/12/2025, Công ty đang sở hữu 26.898.800 cổ phiếu Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát, tương ứng 64,57% vốn điều lệ tại Công ty này. Tổng giá phí khoản đầu tư là 269 tỷ đồng. Ngoài ra Công ty còn sở hữu 405.091 cổ phiếu Công ty CP Dược Đồng Nai, tương ứng 13,5% vốn điều lệ, tổng giá phí khoản đầu tư là 8,5 tỷ đồng, nhận cổ tức trung bình 15%/năm.

- Tại thời điểm 31/12/2025, Báo cáo tài chính của Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Xây dựng Toàn Thịnh Phát của Công ty CP Đầu tư – Kiến trúc – Xây dựng Toàn Thịnh Phát thì vốn chủ sở hữu đã âm (lỗ lũy kế lớn hơn vốn điều lệ).

- Công ty đã thống nhất thoái 70% vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Đầu tư Kiến trúc xây dựng Toàn Thịnh Phát (18.829.160 cổ phiếu), với đơn giá chuyển nhượng tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phiếu, tuy nhiên đến nay chưa có đối tác chuyển nhượng.

4.2 Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang, tài sản cố định :

4.2.1 Đối với Dự án KCN Đất đỏ 1

- Về chi phí đã thực hiện đến 31/12/2025 là 1.632,6 tỷ đồng (trong đó chi phí trực tiếp xây dựng cơ bản, đền bù,.. là 907,2 tỷ đồng, chi phí lãi vay là 725,4 tỷ đồng), đạt 94,8 % so với tổng dự toán chi phí đầu tư đã điều chỉnh (theo số liệu cập nhật mới nhất để thực hiện điều chỉnh tổng vốn đầu tư của dự án là 1.722 tỷ đồng).

- Về công tác pháp lý: thực hiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu 1/2000 KCN.

- Về công tác bảo vệ môi trường: trong năm Công ty đã hoàn tất làm việc với Đoàn kiểm tra Sở TNMT về kiểm tra công tác bảo vệ môi trường tại KCN.

- Về công tác xây dựng: Công ty khởi công xây dựng tuyến đường N9 (đoạn D2-D4), hoàn thiện san lấp mặt bằng, hoàn tất xây dựng phần thô Trạm xử lý nước thải giai đoạn 2, lắp đặt thiết bị.

4.2.2 Đối với Dự án Khu dân cư Đất đỏ :

- Về chi phí đã thực hiện đến 31/12/2025 là 353,5 tỷ đồng (trong đó chi phí trực tiếp xây dựng cơ bản, đền bù,.. là 200,8 tỷ đồng, chi phí lãi vay là 152,7 tỷ đồng).

- Về việc cấp GCNQSD đất và hồ sơ điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư : Công ty làm việc và liên hệ Sở Tài chính, UBND xã Đất Đỏ rà soát pháp lý dự án để thực hiện đầy đủ, kịp thời các trình tự, thủ tục lập lại đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

4.2.3 Đối với Dự án Depot tại KCN Phước An

- Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 18/2025/NQ.HĐQT ngày 13/6/2025 về việc đầu tư Dự án Depot - giai đoạn 1 tại Cảng Phước An. Công ty đã tiến hành các thủ tục như nghiên cứu, đánh giá khả thi dự án và đã ký hợp đồng nguyên tắc về việc thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại KCN Phước An số 02/HĐNT-PAIP ngày 30/06/2025 với tổng diện tích đất thuê lại là 150.000 m2. Tổng chi phí đã đặt cọc theo hợp đồng với tổng số tiền là 580 tỷ đồng.

- Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 24A/2025/NQ.HĐQT ngày 01/10/2025 về dự án đầu tư xây dựng Depot Phước An – Phân kỳ 2 (Depot Phước An 2) tại Khu công nghiệp Phước An. Công ty đã ký hợp đồng nguyên tắc về việc thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại KCN Phước An số 04/HĐNT- PAIP ngày 02/10/2025 với tổng diện tích đất thuê lại là 69.233,9 m2 và ký hợp đồng

nguyên tắc thi công Khu dịch vụ kho bãi container số 2, thời gian thực hiện là 12 tháng. Tổng chi phí đã đặt cọc theo hợp đồng là 372 tỷ đồng..

4.2.4 Đầu tư tài sản cố định :

Trong năm 2025, Công ty tăng tài sản cố định là căn tin tòa nhà văn phòng với giá trị là 2,4 tỷ đồng và giảm tài sản thực hiện thanh lý dây chuyền sản xuất gạch Tezzaro và phòng nghỉ Container với giá trị là 1,3 tỷ đồng.

5. Tình hình tăng/giảm tài sản và nguồn vốn :

Cơ cấu tài sản và nguồn vốn tại 31/12/2025 của Công ty như sau :

ĐVT : triệu đồng

Chỉ tiêu	Ngày 31/12/2025	Ngày 31/12/2024	Biến động tăng/giảm	
			Số tiền	%
TÀI SẢN	3.485.748	1.915.691	1.570.057	81,96%
Tài sản ngắn hạn	1.782.273	207.112	1.575.161	760,53%
Tài sản dài hạn	1.703.475	1.708.579	-5.104	-0,30%
NGUỒN VỐN	3.485.748	1.915.691	1.570.057	81,96%
Nợ phải trả	2.048.154	1.578.634	469.519	29,74%
Vốn chủ sở hữu	1.437.594	337.057	1.100.537	326,51%

Tổng tài sản và nguồn vốn tại thời điểm 31/12/2025 tăng 81,96% so với thời điểm cuối năm 2024, nguyên nhân chủ yếu là do trong năm 2025 Công ty thu hút nhà đầu tư tăng diện tích đất cho thuê và hoạt động kinh doanh hiệu quả và tăng vốn điều lệ. Việc này làm tăng các khoản mục: tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu ngắn hạn của khách hàng (đối với tài sản) và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, vốn chủ sở hữu (đối với nguồn vốn).

6. Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách :

Tổng số nộp ngân sách trong năm 2025 là 94,6 tỷ đồng, trong đó nộp tiền thuế GTGT 94,1 tỷ đồng, TNCN và thuế khác là 562 triệu đồng.

7. Cơ cấu vốn góp cổ đông :

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười ngày 11/03/2025 là 680.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp là 680.000.000.000 đồng, tương đương 68.000.000 cổ phần.

Tại thời điểm 31/12/2025, chi tiết vốn góp cổ đông như sau :

STT	DIỄN GIẢI	SỐ CỔ PHẦN	TRỊ GIÁ (ĐỒNG)	TỶ LỆ (%)
1	Tổng Công ty Tín Nghĩa	64.000.000	640.000.000.000	94,12
2	Ông Quách Trọng Nguyên	3.900.000	39.000.000.000	5,74
3	Các cổ đông khác	100.000	1.000.000.000	0,14
	Cộng	68.000.000	680.000.000.000	100

Thực hiện tăng Vốn: Vốn điều lệ trước khi phát hành thêm là 200.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp là 480.000.000.000 đồng, thặng dư vốn cổ phần là 240.000.000.000 đồng. Tổng số tiền thu về bán thêm cổ phần là 720.000.000.000 đồng. Số tiền thu được khi tăng vốn điều lệ được sử dụng đầu tư Dự án Depot tại Cảng Phước An.

8. Về việc thực hiện chế độ kế toán, Báo cáo tài chính

- Chứng từ, sổ sách và báo cáo kế toán được ghi chép đầy đủ, lưu trữ rõ ràng, đúng quy định.

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty được Công ty TNHH Hăng kiểm toán AASC phản ánh trung thực, hợp lý các thông tin và sự kiện trong năm 2025 và phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

9. Về việc thực hiện chế độ chính sách đối với người lao động

Tổng số lao động Công ty đến thời điểm 31/12/2025 là 29 người. Công ty thực hiện đầy đủ chính sách về lao động, tiền lương, phúc lợi theo quy định đối với người lao động, đến thời điểm hiện tại không có đơn thư khiếu nại hoặc tranh chấp giữa Công ty và người lao động. Thu nhập bình quân đầu người năm 2025 là 21,8 triệu đồng giảm 6 % so với năm 2024.

10. Về việc chi thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 và kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 đã được kiểm toán, Ban kiểm soát báo cáo tình hình chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát (mức thù lao là mức thu nhập thực nhận) như sau:

ĐVT : đồng

Nội dung	Nghị quyết ĐHĐCĐ 2025	Thù lao, tiền lương, tiền thưởng (được chi)	Đã chi	Còn lại chưa chi
Thù lao HĐQT, BKS năm 2025	432.000.000	432.000.000	432.000.000	-
Tiền thưởng HĐQT, BKS năm 2025	Tối đa 2% lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch năm 2025	-	-	-
Tổng cộng		432.000.000	432.000.000	-

V. KIẾN NGHỊ

1. Đối với hoạt động kinh doanh, đề nghị Công ty :

Tiếp tục đeo bám, đôn đốc thu hồi công nợ (bao gồm nợ gốc và lãi phát sinh nếu có) đối với các hợp đồng thuê đất đã đến hạn thanh toán.

Theo dõi và thu hồi các khoản nợ gốc và lãi đã cho các công ty, cá nhân vay kịp thời, đúng hạn nhằm bảo toàn vốn cho Công ty.

Tăng cường tìm kiếm khách hàng để cho thuê đất để cải thiện dòng tiền nhằm. Lưu ý đến các vấn đề như : giá thuê đất đã được Hội đồng quản trị phê duyệt, năng lực khách hàng để đảm bảo thu được tiền.

2. Đối với hoạt động đầu tư tài chính

Đề nghị Công ty thực hiện nhanh các thủ tục thoái vốn khoản đầu tư tại Công ty CP Đầu tư – Kiến trúc – Xây dựng Toàn Thịnh Phát đúng theo quy định, thu hồi vốn trong thời gian sớm nhất.

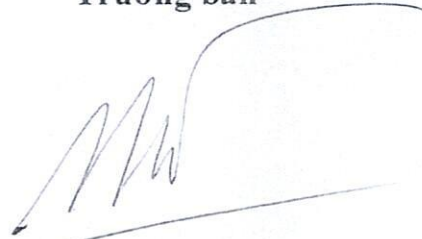
3. Đối với các thủ tục pháp lý các dự án

Hoàn chỉnh thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư.

Ban kiểm soát xin trân trọng báo cáo.

Thay mặt Ban Kiểm soát

Trưởng ban



Đinh Minh Hải

Nơi nhận :

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT;
- Ban Giám đốc;
- Lưu.

Số: 04/25/TTr-HĐQT
Vv phương án phân phối lợi
nhuận năm 2025

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 4 năm 2026

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Căn cứ nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng Quản trị Công ty CP KCN Tín Nghĩa Phương Đông được quy định tại Điều lệ Công ty;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông thông qua ngày 18/4/2025;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán AASC.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 xem xét và quyết định phê duyệt phương án đề xuất về việc phân phối lợi nhuận năm 2025 với nội dung cụ thể như sau:

STT	Chỉ Tiêu	Nghị quyết năm 2025	Thực hiện năm 2025	Ghi chú
I	Tổng lợi nhuận phân phối	297.000.000.000	538.802.205.051	
II	Chia cổ tức 20%/cổ phiếu	68.000.000.000	136.000.000.000	(*)
III	Chia các quỹ	19.686.044.101	26.664.121.278	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	8.910.000.000	16.164.066.152	
2	Quỹ khen thưởng (1%LNST)	2.970.000.000	5.388.022.051	
3	Quỹ phúc lợi (0,5% LNST)	1.485.000.000	2.694.011.025	
4	Quỹ thưởng HĐQT (0,5% LNST)	1.485.000.000	-	
5	Thưởng HĐQT, BKS, Ban kiểm toán, Ban điều hành (nếu vượt kế hoạch)	4.836.044.101	2.418.022.051	(**)
IV	Lợi nhuận còn lại (I-II-III)	209.313.955.899	376.138.083.773	

(*): Trong năm 2025, Công ty đã tiến hành lấy ý kiến cổ đông và được sự thống nhất về việc chi trả cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 20% trên mỗi cổ phiếu. Trên cơ sở đó, Công ty đã ban hành Thông báo tạm ứng cổ tức năm 2025 – đợt 1, số 816A/2025/TB-CT ngày 15/12/2025, gửi đến toàn thể cổ đông.

(**): Theo nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025, quỹ thưởng HĐQT, BKS, Ban kiểm toán, Ban điều hành nếu vượt kế hoạch là 2% * phần LNST vượt kế hoạch; Nay đề xuất thực hiện bằng 1% phần LNST vượt kế hoạch.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và quyết định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Đạt

Số: 08/26/TTr-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, 15 tháng 04 năm 2026

Vv thông qua chỉ tiêu kế hoạch
kinh doanh năm 2026 và dự kiến
phân phối lợi nhuận năm 2026

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông;
- Căn cứ văn bản 39/CV-TCT ngày 12/02/2026 của Tổng Công ty Tín Nghĩa về việc giao chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 cho các đơn vị thành viên;

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

1. Về chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026:

- Tổng doanh thu : 142,6 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 68 tỷ đồng.
- Cổ tức : tối thiểu 10%/mệnh giá mỗi cổ phần

2. Về dự kiến mức phân phối lợi nhuận năm 2026:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)	Ghi chú
I	Tổng lợi nhuận phân phối năm 2026	68.000.000.000	
II	Chia cổ tức 10%/cổ phiếu năm 2026	68.000.000.000	
III	Chia các quỹ năm 2026	3.400.000.000	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	2.040.000.000	
2	Quỹ khen thưởng (1%LNST)	680.000.000	
3	Quỹ phúc lợi (1% LNST)	680.000.000	
4	Thưởng HĐQT, BKS, Ban kiểm toán, Ban điều hành (2% * Lợi nhuận vượt)		(*)
IV	Lợi nhuận còn lại năm 2026 (I-II-III)	(3.400.000.000)	
V	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối lũy kế các năm trước	479.532.176.810	
VI	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối lũy kế đến hết năm 2026 (IV+V)	476.132.176.810	

(*): Trong trường hợp chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế vượt chỉ tiêu kế hoạch, Quỹ thưởng HĐQT và BKS được trích bổ sung bằng 2% trên số lợi nhuận vượt.

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: VT, Thư ký HĐQT.



Nguyễn Thành Đạt

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

Số: 39 /CV-HĐQT

V/v: giao chỉ tiêu kế hoạch năm 2026

Đồng Nai, ngày 12 tháng 02 năm 2026

Kính gửi: Ông/Bà người đại diện tại Công ty cổ phần
Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông.

Căn cứ phần vốn góp của Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông;

Căn cứ kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông;

Căn cứ Tờ trình số 07/TTr-TCT ngày 10/02/2026 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa về việc giao chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 cho các đơn vị thành viên.

Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2025, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông, Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Tín Nghĩa giao Người đại diện tại Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông trao đổi, thống nhất với Hội đồng quản trị tại đơn vị đề xuất chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026 với mức tối thiểu, cụ thể:

- Tổng doanh thu: **142.600.000.000 đồng** (Một trăm bốn mươi hai tỷ, sáu trăm triệu đồng).
- Lợi nhuận sau thuế: **68.000.000.000 đồng** (Sáu mươi tám tỷ đồng).
- Cổ tức: Tối thiểu **10%/mệnh giá mỗi cổ phần**.

Đề nghị Ông/Bà người đại diện có trách nhiệm thống nhất và biểu quyết trước Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông về chỉ tiêu kế hoạch nêu trên.

Trân trọng.

Nơi nhận: u

- Như trên;
- Lưu VT.BTL.



Đặng Thị Thanh Hà

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN
TÍN NGHĨA – PHƯƠNG ĐÔNG

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

Số: 00/25 /TTr-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2026

Vv Quyết toán mức thù lao năm
2025 và kế hoạch năm 2026 của
Thành viên HĐQT, BKS Công ty

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông;

- Căn cứ vào kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh 2026.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông quyết toán thù lao thực hiện năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thư ký Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông như sau:

1. Quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, thư ký năm 2025:

Diễn giải	Đvt	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025
Thù lao HĐQT, Thư ký HĐQT	Đồng	300.000.000	300.000.000
Thù lao BKS	Đồng	132.000.000	132.000.000
Tổng cộng		432.000.000	432.000.000

2. Kế hoạch mức thù lao của Hội đồng quản trị, BKS, thư ký năm 2026:

Stt	Diễn giải	Số thành viên	Tổng thù lao (đồng)
1	Hội đồng quản trị	3	240.000.000
-	Chủ tịch	1	120.000.000
-	Thành viên HĐQT	2	120.000.000
2	Ban kiểm sát	3	132.000.000
-	Trưởng ban	1	60.000.000
-	Thành viên BKS	2	72.000.000
3	Thư ký HĐQT	1	60.000.000
	Tổng cộng		432.000.000

Kế hoạch mức thù lao nêu trên là mức thu nhập thực nhận (sau khi đã trừ thuế TNCN 10% theo quy định).

3. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định mức thù lao, tiền lương cụ thể cho từng thành viên HĐQT, BKS và thực hiện công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật hiện hành.

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: VT, Thư ký HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Đạt

**CÔNG TY CỔ PHẦN KCN
TÍN NGHĨA – PHƯƠNG ĐÔNG**

Số: 10/20/TTr-BKS

Vv Lựa chọn đơn vị kiểm toán
báo cáo tài chính năm 2026

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

Đất Đỏ, ngày 02 tháng 04 năm 2026

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông.

Nhằm thực hiện đúng quy định pháp luật, đảm bảo tính công khai minh bạch trong hoạt động kinh doanh theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét và thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Tín Nghĩa – Phương Đông như sau:

1. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)
2. Công ty TNHH PwC (Việt Nam)
3. Công ty Ernst & Young Vietnam (E&Y)
4. Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong bốn công ty kiểm toán nêu trên để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty CP KCN Tín Nghĩa – Phương Đông.

Trong trường hợp không thỏa thuận được với các công ty kiểm toán nêu trên, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một công ty kiểm toán khác trong danh sách được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: VT, Thư ký HĐQT.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**


Đinh Minh Hải

Số: 11/2025/TTTr-HĐQT

Vv sửa đổi, bổ sung Điều lệ
Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 4 năm 2026

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

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp.
- Căn cứ Nghị quyết 202/2025/QH15 ngày 12/6/2025 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh từ ngày 12/6/2025. Qua đó tỉnh BR-VT sáp nhập vào Thành phố Hồ Chí Minh có tên gọi là Thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 01/7/2025.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét sửa đổi Điều lệ của Công ty như sau:

1. Sửa đổi Khoản 3 Điều 2 Điều lệ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua vào ngày 15/01/2025 theo nội dung sửa đổi chi tiết:

Trụ sở đăng ký của Công ty:

Địa chỉ: Khu công nghiệp Đất Đỏ I, xã Phước Long Thọ, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Được sửa đổi thành:

Địa chỉ: Khu công nghiệp Đất Đỏ I, xã Đất Đỏ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Sửa đổi Điểm f Khoản 3 Điều 28 Điều lệ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua vào ngày 15/01/2025 theo nội dung sửa đổi chi tiết:

f) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị từ 5% đến dưới 10% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Quy định này không áp dụng đối với hợp đồng, giao dịch quy định tại điểm g khoản này và các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông;

Được sửa đổi thành:

f) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị từ 10% đến dưới 15% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Quy định này không áp dụng đối với hợp đồng, giao dịch quy định tại điểm g khoản này và các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông;

3. Sửa đổi Điểm j Khoản 4 Điều 33 Điều lệ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua vào ngày 15/01/2025 theo nội dung sửa đổi chi tiết:

j) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị dưới 5% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Quy định này không áp dụng đối với hợp đồng, giao dịch quy định tại điểm i khoản này và các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông;

Được sửa đổi thành:

j) Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị dưới 10% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Quy định này không áp dụng đối với hợp đồng, giao dịch quy định tại điểm i khoản này và các hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông;

4. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị, Ban điều hành Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa – Phương Đông hoàn chỉnh, ban hành Điều lệ sửa đổi và thực hiện các hồ sơ, thủ tục, cập nhật, bổ sung thông tin đăng ký doanh nghiệp (nếu có) theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS (để biết);
- Lưu: VT, Thư ký HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thành Đạt