

Số: 122/CV-CT

Biên Hòa, ngày 25 tháng 4 năm 2024

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

Căn cứ quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty công bố thông tin:

- **Biên bản họp, Nghị quyết và tài liệu sau họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.**

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

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

Lý do/*Reason*: .....

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày. 25./4/2024 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

*This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date. 25./4/2024 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.*

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

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

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/

Người UQ CBTT

*Legal representative/Party authorized to disclose information*

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

(Signature, full name, position, and seal)



**PHÓ GIÁM ĐỐC  
NGUYỄN QUỐC HÙNG**

Số: 01/BB.ĐHĐCĐ

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

**BIÊN BẢN**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

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

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

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

Hôm nay, vào lúc 8 h 30 phút, ngày 24/4/2024, tại Hội trường Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Đường số 6, KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đã tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 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: 25 cổ đông.

- Số cổ phần: 47.602.121/65.007.857 cổ phần, tỷ lệ: 73,23%.

2. Về 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 Hiếu Lộc

- Phó Chủ tịch thường trực HĐQT – Chủ tọa.

- Ông: Phan Anh Dũng

- Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty.

3. Về 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

- Trưởng Ban Pháp chế – Thành viên.

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

- Ông: Huỳnh Quốc Cường

- Trưởng Phòng ĐT – KD – Trưởng Ban

- Bà: Mai Thị Sáng

- Nhân viên P. MT – HT – Thành viên.

**II. NỘI DUNG CHÍNH CỦA ĐẠI HỘI:**



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

- Báo cáo kết quả kinh doanh 2023 và Phương hướng hoạt động năm 2024.
- Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024.
- Báo cáo đánh giá của TV độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT năm 2023.
- Ý kiến thảo luận của các cổ đông.
- Thông qua các nội dung quan trọng như sau:
  - + Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.
  - + Tờ trình phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2023.
  - + Tờ trình phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận 2024.
  - + Tờ trình quyết toán mức thù lao, tiền lương năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của HĐQT, BKS.
  - + Tờ trình về báo cáo kết quả thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn nhân rồi thu về từ chào bán cổ phiếu từ năm 2022.
  - + Tờ trình về chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
  - + Tờ trình lựa chọn đơn vị soát xét và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.
  - + Tờ trình miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028).
  - + Tờ trình số lượng và danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028).

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

- Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch năm 2024: Doanh thu thực hiện năm 2023 đạt 279,65 tỷ đồng, tăng 2,53% kế hoạch và tăng 76,74% so cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế đạt 178,98 tỷ đồng, tăng 9,1% kế hoạch và tăng 109,2% so cùng kỳ;
- Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024;
- Báo cáo đánh giá của TV độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT năm 2023.

3. Đại hội đóng góp ý kiến, thảo luận và được Đoàn Chủ tịch trả lời như sau:

- Đoàn Chủ tịch đã nghe và trả lời các câu hỏi của các cổ đông có Mã số cổ đông TIP00012, TIP00014, TIP00017, TIP00022 và TIP00025 cụ thể như sau:

+ Về dự án Cảng Phước An: Hiện nay dự án đang được điều chỉnh một phần dự án thành Khu công nghiệp và Cảng Phước An là một dự án đột phá về quy mô cảng quốc tế, đem lại hiệu quả kinh tế cao về thông thương hàng hoá, logistics. Việc hợp tác giữa TIP và PAP đã mang lại hiệu quả sử dụng vốn, tăng lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư, hơn nữa PAP là một trong những doanh nghiệp hiện có quỹ đất sạch lớn, có tiềm năng phát triển hệ thống hạ tầng dự án Logistics và Khu công nghiệp. Dự án

Logistics và Khu công nghiệp Phước An cơ bản đã hoàn tất giải phóng mặt bằng, đang chờ bổ sung vào quy hoạch chung của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021 – 2030. TIP ký kết hợp đồng hợp tác và được bảo đảm tỷ suất lợi nhuận với tỷ lệ 12%/năm. Đến khi PAP hoàn tất các thủ tục pháp lý thì TIP có thể chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng của mình cho nhà đầu tư thứ cấp khác với giá thị trường tại thời điểm sẽ mang lại hiệu quả cao cho Công ty.

+ Về dự án Khu dân cư Núi Dòng Dài: Đến thời điểm hiện tại, UBND tỉnh Đồng Nai đã kiến nghị các Bộ ngành có liên quan về các khó khăn, vướng mắc đối với thủ tục đền bù, giải phóng mặt bằng về các thủ tục pháp lý của dự án. Hiện nay, Công ty CP TM và XD Phước Tân cũng như Công ty CPPT KCN Tín Nghĩa và TCT Tín Nghĩa đang tiếp tục tích cực tập trung đôn đốc hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tiếp tục triển khai dự án, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

+ Đối với các chi phí hoạt động của Công ty trong năm 2023 tăng cao hơn so cùng kỳ là do ảnh hưởng một phần từ việc tăng tiền lương, tiền thuê đất của Nhà nước thanh toán trong năm 2023 được tính cộng gộp phần tăng thêm được áp dụng cho chu kỳ từ thời điểm 01/01/2021 (Phần chi phí tiền thuê đất này Công ty thực hiện thu và nộp hộ cho Nhà nước).

+ Công ty sẽ tiếp tục nỗ lực tìm kiếm thêm các dự án tiềm năng về bất động sản Khu công nghiệp, Khu dân cư trên địa bàn để tăng trưởng doanh thu trong tương lai. Đồng thời Công ty sẽ xây dựng, tính toán và cân nhắc kỹ đến các giải pháp cụ thể khác như: đàm phán với các doanh nghiệp thuê lại đất trong KCN về kế hoạch áp dụng lộ trình thực hiện phí quản lý hạ tầng hàng năm; Kế hoạch xây dựng cơ sở lưu trú cho các chuyên gia nước ngoài theo quy định; Tăng cường cung cấp các dịch vụ về logistics, dịch vụ tư vấn môi trường, dịch vụ tiện ích cho các nhà đầu tư trong các khu công nghiệp của Công ty đang đầu tư và các hoạt động của chợ đầu mối để tăng nguồn thu và tăng hiệu suất hoạt động cũng như lợi ích cho toàn thể các cổ đông.

4. Đại hội đã biểu quyết thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch năm 2024, Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2023, kế hoạch năm 2024 và Báo cáo đánh giá của TV HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT trong năm 2023.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

5. Thông qua Báo cáo tài chính riêng, Hợp nhất năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2023:

Stt	Diễn giải	Nghị quyết năm 2023	Thực hiện năm 2023	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Tổng lợi nhuận phân phối</b>	<b>164.001.000.000</b>	<b>178.981.059.243</b>	
<b>I</b>	<b>Chia cổ tức 15% mệnh giá</b>	<b>97.511.785.500</b>	<b>97.511.335.500</b>	(*)
<b>II</b>	<b>Chia các Quỹ</b>	<b>11.480.070.000</b>	<b>14.026.680.071</b>	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3% LNST)	4.920.030.000	5.369.431.777	
2	Quỹ khen thưởng (2% LNST)	3.280.020.000	3.579.621.185	
3	Quỹ phúc lợi (1% LNST)	1.640.010.000	1.789.810.592	
4	Thưởng HĐQT, BKS, Ban KTNB, Ban điều hành (1% LNST)	1.640.010.000	1.789.810.592	
5	Thưởng HĐQT, BKS, KTNB, Ban điều hành vượt kế hoạch (10% LNST vượt chỉ tiêu kế hoạch)		1.498.005.924	
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận còn lại (A-I-II)</b>	<b>55.009.144.500</b>	<b>67.443.043.672</b>	

(\*): Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2023 với mức 12%/cổ phiếu theo Thông báo chốt danh sách cổ đông số 236/TB-CT ngày 26/10/2023. Đại hội uỷ quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các hồ sơ, thủ tục để chi trả số cổ tức còn lại chưa phân phối của năm 2023.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

7. Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024 và Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2024:

- Chỉ tiêu kinh doanh năm 2024:
- + Tổng doanh thu: 264,131 tỷ đồng.

NG  
 PE  
 ATT  
 ON  
 NN  
 OA

+ Lợi nhuận sau thuế: 165,265 tỷ đồng.

- Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2024:

TT	Diễn giải	Số tiền	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Tổng lợi nhuận phân phối</b>	<b>165.265.348.000</b>	
<b>I</b>	<b>Chia cổ tức (15% mệnh giá)</b>	<b>97.511.785.500</b>	
<b>II</b>	<b>Chia các Quỹ</b>	<b>11.568.574.360</b>	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	4.957.960.440	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.305.306.960	
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.652.653.480	
4	Thưởng HĐQT, BKS, BDH, KTNB (1% LNST)	1.652.653.480	
5	Thưởng vượt kế hoạch LNST (*)		(*)
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận còn lại (A-I-II)</b>	<b>56.184.988.140</b>	

(\*): Trong trường hợp chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế vượt chỉ tiêu kế hoạch, Quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH, KTNB được trích bổ sung bằng 10% trên tổng số lợi nhuận vượt.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

8. Quyết toán mức thù lao năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty:

- Đại hội đồng cổ đông thống nhất quyết toán mức thù lao thực hiện năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau:

STT	Diễn giải	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024
1	Thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách	893.330.000	960.000.000
2	Tiền lương BKS chuyên trách	189.096.271	
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.082.426.271</b>	<b>960.000.000</b>

- Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định mức thù lao cụ thể cho từng thành viên HĐQT, BKS và thực hiện công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Mức thù lao năm 2024 được áp dụng từ tháng 01/2024 cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết nghị thay đổi.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

9. Thống nhất thông qua báo cáo kết quả thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn nhà nước thu về từ chào bán cổ phiếu năm 2022 theo Tờ trình đính kèm, cụ thể chấp thuận chủ trương tiếp tục gia hạn thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh hoạt động đầu tư, xây dựng hạ tầng Dự án Khu công nghiệp Phước An với Công ty PAP để tiếp tục được hưởng tỷ suất sinh lợi cao trên tổng số vốn thực góp và ưu đãi về giá đầu tư quyền sử dụng hạ tầng một lần tại một dự án tiềm năng, có vị trí thuận lợi, giao thông thuận tiện kết nối với các tuyến đường huyết mạch trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với các nội dung cụ thể như sau:

- Gia hạn Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An thêm 02 (hai) năm kể từ ngày 27/4/2024 (Các nội dung khác vẫn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022, Phụ lục Hợp đồng số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/9/2023 không thay đổi).

- Trong quá trình thực hiện, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định điều chỉnh phương án sử dụng vốn theo hướng đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An và/hoặc các dự án khác đảm bảo đúng theo các quy định pháp luật hiện hành.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

10. Thống nhất chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ theo quy định của Luật đầu tư năm 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Đại hội thống nhất:

+ Chấm dứt đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ, Logistics theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3644/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 và Quyết định số 1488/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh



Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ, Logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

+ Chấm dứt đầu tư dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3645/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 và Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Đại hội quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị, Ban điều hành Công ty thực hiện các trình tự, thủ tục tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và các Sở, ban ngành có liên quan để hoàn thành việc chấm dứt đầu tư hai dự án nêu trên và nhận lại toàn bộ số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

11. Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán cho năm tài chính 2024.

- Đại hội thống nhất thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa như sau:

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

- Đại hội quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán theo danh sách đã được thông qua nêu trên để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

12. Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028):



Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thống nhất miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028), cụ thể như sau:

Họ và tên	Năm sinh		Chức vụ hiện nay	Lý do từ nhiệm
	Nam	Nữ		
Nguyễn Thị Lan Hương		1986	Trưởng Ban kiểm soát	Theo nguyện vọng cá nhân

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0 phiếu, tỷ lệ 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết tán thành: 100%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không tán thành: 0%.
- Tỷ lệ số phiếu biểu quyết không có ý kiến: 0%.

**13. Bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028):**

Đại hội thống nhất bầu bổ sung 01 (một) thành viên Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028) theo kết quả bầu cử tại Biên bản kiểm phiếu bầu cử như sau:

Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	Trình độ chuyên môn	Chức vụ tại Công ty	Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác
Lê Kim Thảo	1980	Nữ	Cử nhân Kế toán Kiểm toán	Không có	Kế toán trưởng Công ty CP Chế biến XNK NSTP Đồng Nai (Donafoods)

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

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

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

Trên đây là nội dung Dự thảo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Ban thư ký xin được báo cáo Đoàn chủ tịch và Đại hội.

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

- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 47.602.121 phiếu, đạt tỷ lệ 100%.

11-C  
 Y  
 LN  
 TÊN  
 NGHỆ  
 HIA  
 ĐCV

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

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã biểu quyết thông qua toàn bộ nội dung hợp và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị ban hành Nghị quyết để triển khai thực hiện.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa kết thúc vào lúc 11 giờ 57 phút, ngày 24/4/2024.

### T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

THƯ KÝ



Nguyễn Thị Ly



Nguyễn Hiếu Lộc

Số: 01/NQ.ĐHĐCĐ

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

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

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

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

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa họp ngày 24/4/2024,

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1:** Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch năm 2024: Doanh thu thực hiện năm 2023 đạt 279,65 tỷ đồng, tăng 2,53% kế hoạch và tăng 76,7% so cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế đạt 178,98 tỷ đồng, tăng 9,1% kế hoạch và tăng 109,2% so cùng kỳ.

**Điều 2:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa năm 2023 và kế hoạch năm 2024.

**Điều 3:** Thông qua Báo cáo đánh giá của Thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2023.

**Điều 4:** Thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

**Điều 5:** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2023:

Stt	Diễn giải	Nghị quyết năm 2023	Thực hiện năm 2023	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	164.001.000.000	178.981.059.243	
I	Chia cổ tức 15% mệnh giá	97.511.785.500	97.511.335.500	(*)
II	Chia các Quỹ	11.480.070.000	14.026.680.071	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3% LNST)	4.920.030.000	5.369.431.777	

Stt	Diễn giải	Nghị quyết năm 2023	Thực hiện năm 2023	Ghi chú
2	Quỹ khen thưởng (2% LNST)	3.280.020.000	3.579.621.185	
3	Quỹ phúc lợi (1% LNST)	1.640.010.000	1.789.810.592	
4	Thưởng HĐQT, BKS, KTNB, Ban điều hành (1% LNST)	1.640.010.000	1.789.810.592	
5	Thưởng HĐQT, BKS, KTNB, Ban điều hành vượt kế hoạch (10% LNST vượt chỉ tiêu kế hoạch)		1.498.005.924	
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận còn lại (A-I-II)</b>	<b>55.009.144.500</b>	<b>67.443.043.672</b>	

(\*): Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2023 với mức 12%/cổ phiếu theo Thông báo chốt danh sách cổ đông số 236/TB-CT ngày 26/10/2023. Đại hội uỷ quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các hồ sơ, thủ tục để chi trả số cổ tức còn lại chưa phân phối của năm 2023.

**Điều 6:** Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2024:

- Chỉ tiêu kinh doanh năm 2024:
- + Tổng doanh thu: 264,131 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận sau thuế: 165,265 tỷ đồng.
- Phân phối lợi nhuận 2024:

TT	Diễn giải	Số tiền	Ghi chú
<b>A</b>	<b>Tổng lợi nhuận phân phối</b>	<b>165.265.348.000</b>	
<b>I</b>	<b>Chia cổ tức (15% mệnh giá)</b>	<b>97.511.785.500</b>	
<b>II</b>	<b>Chia các Quỹ</b>	<b>11.568.574.360</b>	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	4.957.960.440	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.305.306.960	
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.652.653.480	
4	Thưởng HĐQT, BKS, BDH, KTNB (1% LNST)	1.652.653.480	
5	Thưởng vượt kế hoạch LNST (*)		(*)
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận còn lại (A-I-II)</b>	<b>56.184.988.140</b>	

(\*): Trong trường hợp chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế vượt chỉ tiêu kế hoạch, Quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH, KTNB được trích bổ sung bằng 10% trên số lợi nhuận vượt.

**Điều 7:** Quyết toán mức thù lao năm 2023 và Kế hoạch năm 2024 của Thành viên HĐQT và Ban kiểm soát Công ty:

1. Đại hội đồng cổ đông thống nhất quyết toán mức thù lao thực hiện năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau:

STT	Diễn giải	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024
1	Thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách	893.330.000	960.000.000
2	Tiền lương BKS chuyên trách	189.096.271	
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.082.426.271</b>	<b>960.000.000</b>

2. Đại hội đồng cổ đông thông nhất ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định mức thù lao cụ thể cho từng thành viên HĐQT, BKS và thực hiện công khai, minh bạch theo quy định của pháp luật hiện hành.

3. Mức thù lao và tiền lương năm 2024 được áp dụng từ tháng 01/2024 cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết nghị thay đổi.

**Điều 8:** Thống nhất thông qua báo cáo kết quả thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn nhân rồi thu về từ chào bán cổ phiếu từ năm 2022 theo Tờ trình đính kèm, cụ thể chấp thuận chủ trương tiếp tục gia hạn thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh hoạt động đầu tư, xây dựng hạ tầng Dự án Khu công nghiệp Phước An với Công ty PAP để tiếp tục được hưởng tỷ suất sinh lợi cao trên tổng số vốn thực góp và ưu đãi về giá đầu tư quyền sử dụng hạ tầng một lần tại một dự án tiềm năng, có vị trí thuận lợi, giao thông thuận tiện kết nối với các tuyến đường huyết mạch trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với nội dung cụ thể như sau:

- Gia hạn Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An thêm 02 (hai) năm kể từ ngày 27/4/2024 (Các nội dung khác vẫn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022, Phụ lục số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/9/2023 không thay đổi).

- Trong quá trình thực hiện, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định điều chỉnh phương án sử dụng vốn theo hướng đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An và/hoặc các dự án khác đảm bảo đúng theo các quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 9:** Thống nhất chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ theo quy định của Luật đầu tư năm 2020 và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, Đại hội thống nhất:

+ Chấm dứt đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ, Logistics theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3644/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 và Quyết định số 1488/QĐ-UBND ngày 03/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ, Logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

+ Chấm dứt đầu tư dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3645/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 và Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh Quyết định

11912024.01.15.1

chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Đại hội quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị, Ban điều hành Công ty thực hiện các trình tự, thủ tục tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và các Sở, ban ngành có liên quan để hoàn thành việc chấm dứt đầu tư hai dự án nêu trên và nhận lại toàn bộ số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án.

**Điều 10:** Thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán cho năm tài chính 2024.

1. Đại hội thống nhất thông qua danh sách đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa bao gồm:

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

2. Đại hội quyết định ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán theo danh sách đã được thông qua nêu trên để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

**Điều 11:** Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028):

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thống nhất miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028), cụ thể như sau:

Họ và tên	Năm sinh		Chức vụ hiện nay	Lý do từ nhiệm
	Nam	Nữ		
Nguyễn Thị Lan Hương		1986	Trưởng Ban kiểm soát	Theo nguyện vọng cá nhân

**Điều 12:** Bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028):

Đại hội thống nhất bầu bổ sung 01 (một) thành viên Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028) theo kết quả bầu cử tại Biên bản kiểm phiếu bầu cử như sau:

Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	Trình độ chuyên môn	Chức vụ tại Công ty	Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác
Lê Kim Thảo	1980	Nữ	Cử nhân Kế toán Kiểm toán	Không có	Kế toán trưởng Công ty CP Chế biến XNK NSTP Đồng Nai (Donafoods)

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

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

**Điều 14. 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, Ban Kiểm toán nội bộ Công ty có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

3. Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 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 Hiếu Lộc**





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



## MỤC LỤC TÀI LIỆU ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

1. Báo cáo tư cách và tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội.
2. Tờ trình Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.
3. Chương trình và Quy chế làm việc của Đại hội.
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024.
5. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả hoạt động năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024.
6. Báo cáo đánh giá của Thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT năm 2023.
7. Báo cáo tài chính Riêng, Hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.
8. Tờ trình phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2023.
9. Tờ trình kế hoạch phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2024.
10. Tờ trình về quyết toán mức thù lao, tiền lương của năm 2023 và Kế hoạch năm 2024 của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát.
13. Tờ trình về báo cáo kết quả thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn nhân rồi thu được từ chào bán cổ phiếu từ năm 2022.
14. Tờ trình về chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai theo Luật đầu tư.
15. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2024.
16. Tờ trình miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028).
17. Tờ trình số lượng và danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028).
18. Quy chế bầu cử.



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

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

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## **BÁO CÁO**

**Tư cách và tỷ lệ cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024  
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa**

Căn cứ Luật doanh nghiệp năm 2020;

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

Căn cứ danh sách cổ đông sở hữu cổ phần tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, chốt tại thời điểm 16 h 00 phút ngày 25/3/2024.

Ban Tổ chức xin được báo cáo trước Đại hội về số lượng cổ đông và đại diện ủy quyền hợp lệ, đủ tư cách tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín nghĩa như sau:

### **1. Số cổ đông có quyền tham dự Đại hội:**

TT	Diễn giải	Số cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>3.459</b>	<b>54.205.132</b>	<b>83,4</b>
-	Tổ chức	13	36.942.445	56,8
-	Cá nhân	3446	17.262.687	26,6
2	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>34</b>	<b>10.802.725</b>	<b>16,6</b>
-	Tổ chức	11	10.681.455	16,4
-	Cá nhân	23	121.270	0,2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.493</b>	<b>65.007.857</b>	<b>100</b>

### **2. Số cổ đông có mặt tại Đại hội:**

- Số cổ đông:...../3.493 cổ đông.

- Đại diện số cổ phần:...../65.007.857 cổ phần - Đạt tỷ lệ:.....%.

Ban Tổ chức xin tuyên bố Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đủ điều kiện để tiến hành theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trân trọng.

**TM. BAN TỔ CHỨC**



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

**Thời gian:** Từ 8h00 đến 12h00 – Thứ Tư, ngày 24/4/2024

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

Thời gian	Nội dung	Thực hiện
8h00 – 8h30	- Đón tiếp Đại biểu và cổ đông; - Kiểm tra thủ tục, số lượng cổ đông tham dự Đại hội.	Ban tổ chức
8h30 – 8h45	<b>Nghi thức Đại hội:</b> - 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 2024; - Giới thiệu và thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.	Ban tổ chức
8h45 – 9h00	- Thông qua Chương trình Đại hội; - Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội.	Đoàn Chủ tịch
9h00 – 9h15	Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả kinh doanh năm 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024.	Đoàn Chủ tịch
9h15 – 9h30	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát và Kế hoạch hoạt động năm 2024.	Ban kiểm soát
9h30 – 9h45	Báo cáo đánh giá của TV HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT năm 2023.	TV HĐQT độc lập
9h45 – 11h00	Đại hội thảo luận và nghỉ giải lao.	Đoàn Chủ tịch
11h00 – 11h30	<b>Biểu quyết thông qua các Tờ trình:</b>	Đoàn Chủ tịch

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tờ trình phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2023;</li> <li>- Tờ trình phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi cổ tức năm 2023;</li> <li>- Tờ trình phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch và phân phối lợi nhuận 2024;</li> <li>- Tờ trình quyết toán mức lương, thù lao năm 2023 và Kế hoạch năm 2024 của HĐQT, BKS;</li> <li>- Tờ trình về báo cáo kết quả thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn nhân rồi thu về từ chào bán cổ phiếu năm 2022;</li> <li>- Tờ trình về chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;</li> <li>- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính 2024.</li> </ul> <p style="text-align: center;">Đại hội thảo luận và biểu quyết lần lượt các Tờ trình nêu trên.</p>	
11h30 – 11h45	Trình tự, thủ tục miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ 2023 - 2028	Đoàn Chủ tịch
11h45 – 11h55	Thông qua dự thảo Biên bản - Nghị quyết Đại hội.	Ban Thư ký trình bày và Đoàn Chủ tịch lấy biểu quyết
11h55 – 12h00	Phát biểu bế mạc Đại hội.	Chủ tọa Đại hội

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

**QUY CHẾ LÀM VIỆC**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**

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

Để Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CPPT KCN Tín Nghĩa luôn tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn về quản trị Công ty đại chúng niêm yết; Đồng thời đảm bảo được nguyên tắc công khai, minh bạch, công bằng, dân chủ và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội.

Đoàn chủ tịch xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 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. **Thế 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. TRÁCH NHIỆM CỦA ĐOÀN CHỦ TỊCH:**

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

**2.** Quyền và nghĩa vụ của Đoàn Chủ tịch:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Điều 5. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ:**

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

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

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

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

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


**Điều 6. 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 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 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa sau khi được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông, người đại diện theo ủy quyền tham dự biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

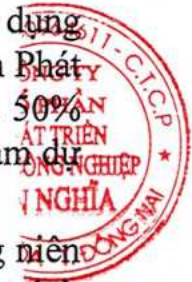
2. Các cổ đông, thành viên Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này.



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Thị Thanh Hà**



Biên Hòa, ngày 11 tháng 4 năm 2024

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024

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

### A. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023:

#### I. Khó khăn, thuận lợi và các hoạt động khác ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

##### 1. Khó khăn:

- Ảnh hưởng hệ quả từ tình hình chiến tranh, thiên tai, dịch bệnh trên thế giới kéo dài, năm 2023 tình hình kinh tế trong nước gặp rất nhiều khó khăn, hầu hết các doanh nghiệp đều không có đơn hàng, thị trường bất động sản đóng băng, các vướng mắc về thủ tục hành chính trong công tác đầu tư, việc rà soát, thanh kiểm tra qua các thời kỳ và nhất là trong thời gian gần đây đã ảnh hưởng mạnh đến thị trường BĐS, thị trường chứng khoán làm cho giá cổ phiếu giảm sâu. Việc triển khai các thủ tục dự án gần như là dừng lại.

- Tình hình thu phí hạ tầng, tiền thuê đất năm 2023 cũng gặp nhiều khó khăn, phần lớn do các doanh nghiệp bị ảnh hưởng tình hình kinh tế chung, phải thu hẹp sản xuất, gia hạn thời gian thanh toán. Đặc biệt là việc tăng tiền thuê đất cho chu kỳ 5 năm theo quyết định của UBND tỉnh so với chu kỳ trước quá cao là nguyên nhân chậm thanh toán của các doanh nghiệp.

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

##### 2. Thuận lợi:

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

- Các lĩnh vực hoạt động thường xuyên của Công ty trước những khó khăn chung của các doanh nghiệp trong KCN Tam Phước, Ban điều hành đã thường xuyên đôn đốc thực hiện tốt các nhiệm vụ đặt ra do đó hầu hết các mảng kinh doanh, dịch vụ của Công ty đã được duy trì ổn định, có hiệu quả như: cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải, chất thải thông thường.

- Năm 2023 ngoài các chỉ tiêu doanh thu thường xuyên, chỉ tiêu đem lại hiệu quả cao và thuận lợi nhất của Công ty là doanh thu tài chính, nhờ việc phát hành tăng vốn thành công cùng việc quyết định hợp tác đầu tư với Phước An trong năm 2022.



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

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

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

### **4. Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát và Bộ phận Kiểm toán nội bộ năm 2023:**

#### **4.1. Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát đối với Hội đồng Quản trị và Giám đốc Công ty:**

- Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã thực hiện việc giám sát toàn diện các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và toàn thể nhân viên Công ty. Đồng thời thường xuyên kiểm tra hồ sơ, tài liệu có liên quan của Công ty để bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết của HĐQT, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và việc nghiêm chỉnh chấp hành pháp luật của doanh nghiệp; Đồng thời luôn bảo đảm được các chế độ chính sách đối với toàn thể người lao động theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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

#### **4.2. Hoạt động kiểm toán, kiểm soát nội bộ của Bộ phận Kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng Quản trị:**

Trong năm 2023, Bộ phận kiểm toán nội bộ đã thực hiện công tác kiểm toán nội bộ theo Kế hoạch số 02/KH-KTNB ngày 15/11/2022 đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt, trong đó:

- Bộ phận kiểm toán nội bộ được cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin liên quan theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Kiểm toán nội bộ và các quy chế quản trị khác của Công ty. Đồng thời thường xuyên phối hợp với Ban pháp chế của Công ty để góp ý xây dựng và ban hành, sửa đổi các quy chế quản trị cũng như thường xuyên kiểm tra, rà soát tính tuân thủ của các bộ phận chuyên môn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh để bảo đảm thực hiện đúng, đủ, kịp thời các quy định của pháp luật.

- Bộ phận Kiểm toán nội bộ đã phối hợp cùng với các phòng, ban có liên quan tiến hành kiểm tra, rà soát việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Công ty, của hai Công ty con, báo cáo kết quả kiểm tra tính tuân thủ và hoạt động, đồng thời đề xuất các giải pháp cần thiết nhằm mục đích phòng ngừa, hạn chế các rủi ro có thể xảy ra và gia tăng tính hiệu quả, hiệu suất hoạt động.

### **5. Thực hiện những nội dung theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023:**

Trong năm qua Hội đồng quản trị đã tổ chức thực hiện các nhiệm vụ theo tinh thần Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023, ngoài việc triển khai thực hiện các chỉ tiêu, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, Hội đồng quản trị đã thực hiện:

- Hoàn tất việc lựa chọn và ký kết Hợp đồng soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 với Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

- Quyết toán mức thù lao, tiền lương năm 2022 của Thành viên HĐQT, BKS và thực hiện công khai, minh bạch theo quy định tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023.

- Sửa đổi chi tiết 06 (sáu) ngành, nghề kinh doanh của Công ty theo đúng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty đại chúng.

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

- Thực hiện hoàn thành các công việc khác có liên quan.

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

- Trong năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã tổ chức tổng cộng 17 phiên họp.

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

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

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

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ với Công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Số Nghị quyết	Nội dung cụ thể
<b>A</b> <b>Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>						
1	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Người có liên quan của người nội bộ	3600283394 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 03/11/2004	96 Hà Huy Giáp, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Thu gom rác thải thông thường với số tiền 4.554.300 đồng.
2	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan của người nội bộ	3601038038204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	95A CMT8, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường với số tiền 151.667.000 đồng.
3	Công ty Cổ phần dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan của người nội bộ	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Cung cấp nước sạch với số tiền 1.748.000 đồng
<b>B</b> <b>Giao dịch mua nguyên liệu, hàng hoá, dịch vụ:</b>						
1	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan của người nội bộ	3601038038204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	95A CMT8, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Mua nhiên liệu (Xăng, dầu, nhớt) với số tiền là 61.849.655 đồng.

36009646  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN VÀ CÔNG TÁC TƯ VẤN  
TÍN NGHĨA  
VIỆT NAM

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ với Công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Số Nghị quyết	Nội dung cụ thể
2	Công ty Cổ phần dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan của người nội bộ	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Hợp đồng thuê dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp với tổng số tiền phát sinh là 1.768.272.000 đồng.
3	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Người có liên quan của người nội bộ	3603438670 so Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 10/01/2017	(Trong khuôn viên Công ty CP Đầu tư Nhơn Trạch), đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Hợp đồng giao khoán công tác chăm sóc cây xanh, vệ sinh đường giao thông với tổng số tiền phát sinh là 3.454.833.468 đồng.
<b>C</b>	<b>Giao dịch cho vay vốn lưu động:</b>					
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Người có liên quan của người nội bộ	3602181239, do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 20/11/2009	Số 2/11, Bùi Hữu Nghĩa, P. Tân Vạn, Tp. Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	02/NQ-HĐQT ngày 13/01/2023	Hợp đồng cho vay vốn lưu động với số tiền gốc và lãi vay đến 31/12/2023 là 76.370.440.455 đồng
2	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Người có liên quan của người nội bộ	3501499635, do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 23/11/2009	KCN Đất Đỏ I, xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	06/NQ-HĐQT ngày 12/04/2023	Hợp đồng cho vay vốn lưu động với số tiền 10 tỷ đồng
3	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Người có liên quan của người nội bộ	3602041601 cấp lần đầu ngày 18/8/2009 tại Đồng Nai	Tổ 25, KP Tân Mai, phường Phước Tân, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	08/NQ-HĐQT ngày 19/05/2023	Hợp đồng cho vay vốn lưu động với số tiền gốc và lãi vay đến 31/12/2023 là 21.024.931.957 đồng

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

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tham dự các cuộc họp, trình bày ý kiến đóng góp, nhận xét và đánh giá tình hình hoạt động tại Báo cáo đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 đính kèm.

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

Đơn vị tính: đồng

Stt	Họ và tên	Chức danh	Lương	Thù lao	Thưởng	Các khoản lợi ích khác
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT		200.000.000	160.000.000	40.000.000
2	Lê Hữu Tịnh	Nguyên Phó chủ tịch HĐQT - Miễn nhiệm ngày 21/4/2023		33.333.333	50.000.000	10.000.000
3	Nguyễn Hiếu Lộc	Phó chủ tịch HĐQT	3.712.296	126.666.665	355.464.000	40.000.000
4	Phan Anh Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc – Bầu bổ sung vào ngày 21/4/2023	1.408.025.556	79.999.998	10.000.000	30.000.000
5	Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT		106.666.664	135.000.000	40.000.000
6	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT độc lập – Bầu bổ sung vào ngày 21/4/2023		79.999.998		30.000.000
7	Đỗ Thu Hà	Nguyên Thành viên HĐQT độc lập - Miễn nhiệm ngày 21/4/2023		26.666.666	38.000.000	10.000.000

**10. Kết quả hoạt động kinh doanh:**

**10.1. Kết quả hoạt động kinh doanh riêng:**

Stt	CÁC CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2023	TH 2023	Thực hiện 2022	So sánh %	
						TH 2023/KH 2023	TH 2023/2022
1	Tổng doanh thu	Trđ	272.748	279.648	158.228	102,5%	176,7%
2	Tổng chi phí	Trđ	71.280	64.748	56.288	90,8%	115,0%
3	Lợi nhuận trước thuế	Trđ	201.467	214.900	101.940	106,7%	210,8%
4	Nộp ngân sách	Trđ	49.714	45.825	26.858	92,2%	170,6%
5	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	164.001	178.981	85.560	109,1%	209,2%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	Trđ	15	15	15	100,0%	100,0%

**a. Về doanh thu:**

+ Tổng doanh thu năm 2023 bằng 279,65 tỷ đồng, tăng 2,53% kế hoạch và tăng 76,74% so cùng kỳ. Nhìn chung các mảng doanh thu đều đạt và vượt so với kế hoạch, riêng doanh thu cho thuê VPTM do việc nghiệm thu PCCC kéo dài, công tác nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng chậm so với kế hoạch, doanh thu bắt đầu ghi nhận vào quý 3 năm 2023 chỉ đạt 42,4% kế hoạch.

+ Khoản cổ tức đầu tư đạt 36,4 tỷ đồng tăng 157,5% so với kế hoạch và tăng 56,9% so cùng kỳ do khoản cổ tức không nằm trong kế hoạch năm 2023 là việc ghi nhận cổ tức 8% của Công ty CP TM & XD Phước Tân.

+ Tăng doanh thu tài chính do ghi nhận khoản tiền lãi hợp tác đầu tư với Công ty Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An.

#### b. Về chi phí:

Tổng chi phí năm 2023 là 64,74 tỷ đồng bằng 90,83% kế hoạch và tăng 15,02% so cùng kỳ. Trong đó:

+ Chi phí giá vốn là 36,24 tỷ đồng bằng 85,8% so với kế hoạch và bằng 97,9% so cùng kỳ. Giá vốn giảm so với cùng kỳ do:

- Giá vốn KDC 18 ha không phát sinh do thị trường BĐS đóng băng, ngân hàng hạn chế cho vay đầu tư bất động sản,... nên chưa thực hiện kinh doanh được trong năm.

- Giá vốn cơ sở hạ tầng tăng 9,7% so kế hoạch do tăng khoản tiền thuê đất bổ sung do điều chỉnh tăng giá đất chu kỳ 2021-2025 và tăng chi phí nhiên liệu xe bồn do tăng cường công tác tưới cây do ảnh hưởng của thời tiết khô hạn hơn.

+ Chi phí dự phòng đầu tư là 5,85 tỷ đồng bằng 77% so với kế hoạch do Công ty giảm tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty CP Cà Phê Olympic (Công ty không thực hiện góp thêm vốn khi Công ty CP Cà phê Olympic tăng vốn điều lệ).

+ Chi phí quản lý doanh nghiệp là 20,91 tỷ đồng tăng 11,2% so với kế hoạch và tăng 16,6% so cùng kỳ do:

- Thuế phí, lệ phí tăng do phát sinh thêm chi phí xe công tác cho lãnh đạo.
- Chi phí dịch vụ mua ngoài tăng do tăng khoản chi phí tư vấn và thẩm định hợp đồng hợp tác Công ty Cảng Phước An.
- Chi phí khác bằng tiền tăng so với kế hoạch do tăng khoản chi phí quảng cáo, chi phí sửa chữa lại văn phòng tầng trệt sau khi Ngân hàng NN&PTNT chuyển vị trí thuê ra VPTM.

#### c. Về lợi nhuận:

Lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt 178,98 tỷ đồng, tăng 9,1% kế hoạch và tăng 109,2% so cùng kỳ do các yếu tố đã phân tích ở trên về doanh thu.

#### 10.2. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

Stt	Chi phí	ĐVT	KH năm 2023	TH 2023	TH 2022	So sánh (%)	
						TH 2023/KH 2023	TH 2023/2022
1	<b>Tổng DT hợp nhất</b>	<b>Trđ</b>	<b>367.852</b>	<b>336.580</b>	<b>253.848</b>	<b>91,50%</b>	<b>132,59%</b>
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>272.748</i>	<i>279.648</i>	<i>158.228</i>	<i>102,53%</i>	<i>176,74%</i>
2	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>Trđ</b>	<b>167.851</b>	<b>178.382</b>	<b>103.539</b>	<b>106,27%</b>	<b>172,28%</b>
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>164.001</i>	<i>178.981</i>	<i>85.560</i>	<i>109,13%</i>	<i>209,19%</i>

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

- Công ty CP Tín Khải: Doanh thu 6,37 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế lỗ 6,83 tỷ đồng.

- Công ty CP BĐS Thống Nhất: Doanh thu 54,29 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế là 10,92 tỷ đồng.

- Công ty CP TM & XD Phước Tân: Doanh thu 154,44 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế là 54,88 tỷ đồng.

## **II. Hoạt động đầu tư phát triển:**

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục bám sát các dự án đang thực hiện, theo dõi định hướng thực hiện các dự án mới trên địa bàn để tham gia theo đúng định hướng phát triển của Công ty, cụ thể:

### **1. Dự án đầu tư Khu Thương mại, dịch vụ, Logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25, huyện Thống Nhất:**

Trong năm 2023, việc triển khai thực hiện các thủ tục đầu tư này hầu như là chững lại, vướng mắc của dự án hiện nay là việc chuyển đổi mục đích đầu tư sang khu công nghiệp gặp phải trở ngại, kéo dài do bị ảnh hưởng, chi phối bởi các quy định về đất đai và đầu tư nên HĐQT Công ty đã trình UBND tỉnh cho phép rút tiền ký quỹ và khi có quy hoạch mới tại vị trí nêu trên sẽ ưu tiên, tạo điều kiện thuận lợi, hỗ trợ cho Công ty trong việc tiếp cận, tham gia đấu giá, đấu thầu dự án mới.

### **2. Dự án Kios và Văn phòng thương mại đường 3:**

- Về Văn phòng thương mại: Đã hoàn tất hồ sơ hoàn công, quyết toán công trình xây dựng, được cấp chứng nhận sở hữu công trình và hiện nay đã cho Ngân hàng Nông Nghiệp và PTNT thuê tầng trệt và tầng 1. Công ty đang tích cực tìm kiếm khách hàng để cho thuê các tầng còn lại.

- Về các dãy Kios: Công ty đang lập thủ tục đề nghị Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai hướng dẫn trình tự, thủ tục đầu tư dãy Kios còn lại và công tác nghiệm thu hoàn thành dự án.

### **3. Đầu tư khác:**

- Hoàn tất thi công lắp đặt và đưa vào vận hành Trạm quan trắc nước thải tự động trạm XLNT Khu công nghiệp Tam Phước.

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

## **III. Công tác tài chính:**

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

- Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện các biện pháp tài chính linh hoạt nhằm đảm bảo quản lý khai thác hiệu quả nguồn vốn nhân rồi trong giai đoạn chưa đầu tư của Công ty bằng các hình thức gửi tiết kiệm có kỳ hạn.

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

## **IV. Công tác điều hành, quản lý:**

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

Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành đối với Công ty đại chúng, đảm bảo công tác công bố thông tin kịp thời, chính xác.

- Thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022, báo cáo bán niên 2023, các báo cáo tài chính quý và công bố thông tin kịp thời đúng quy định.

- Thực hiện và công bố báo cáo thường niên 2022, báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2023.



- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

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

- Tổ chức quản lý, thực hiện duy tu bảo dưỡng hạ tầng giao thông, các điểm sụt lún thành mương hở.

- Khảo sát, lập kế hoạch thi công sửa chữa các điểm bong tróc, gờ lề bị hư trên các tuyến đường trong khu công nghiệp.

- Kiểm soát chặt chẽ việc cung cấp điện, nước nhằm hạn chế tối đa thất thoát.

- Thực hiện thay thế đèn chiếu sáng giao thông bị hư hỏng trên các tuyến đường KCN Tam Phước.

- Phục vụ tốt các dịch vụ tiện ích như cung cấp nước sạch, XLNT, thu gom chất thải và dịch vụ tư vấn môi trường cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp.

## **3. Công tác khác:**

- Làm việc với các Sở ngành, UBND tỉnh liên quan đến hồ sơ điều chỉnh thuê đất KCN Tam Phước, trong đó điều chỉnh một phần diện tích đất Trung tâm dịch vụ, cây xanh sang đất công nghiệp.

- Phối hợp với UBND TP. Biên Hoà, Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện thủ tục xác định đơn giá bồi thường giải phóng mặt bằng của khu đất 2,1 ha nằm trong quy hoạch KCN Tam Phước.

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

- Thường xuyên theo dõi nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong KCN, để có giải pháp kinh doanh thích hợp nhằm hạn chế tối đa các thiệt hại trong điều kiện kinh tế gặp nhiều khó khăn. Đồng thời thường xuyên cập nhật, vận dụng các chế độ chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các doanh nghiệp trong KCN Tam Phước.

## **B. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024:**

### **I. Nhận định tình hình:**

#### **1. Thuận lợi:**

- Tiếp tục được sự hỗ trợ của Tổng Công ty Tín Nghĩa, sự quan tâm chỉ đạo kịp thời của HĐQT về chủ trương, định hướng phát triển của Công ty.

- Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để sớm hoàn tất thủ tục bồi thường 2,1 ha đất công nghiệp nằm trong quy hoạch KCN Tam Phước để có thêm quỹ đất công nghiệp cho thuê, đem lại nguồn thu cho những năm tiếp theo.

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

- Hoạt động của các Công ty con, đầu tư tài chính của Công ty vào các Công ty liên doanh, liên kết phát huy hiệu quả tốt.

- Luật Đất đai sửa đổi vừa được Quốc hội thông qua được đánh giá sẽ góp phần tháo gỡ những vướng mắc về pháp lý, rút ngắn đà phục hồi thị trường bất động sản. Song đến ngày 01/01/2025 mới có hiệu lực, đồng nghĩa với việc một số vướng mắc pháp lý vẫn còn kéo dài chưa được giải quyết dứt điểm. Mặc dù vậy đây là tín hiệu tốt cho thị trường bất động sản có cơ hội phục hồi trong năm 2024 và sẽ được thể hiện rõ nhất trong năm 2025, khi Luật chính thức đi vào thực tiễn.

- Đội ngũ CBNV đoàn kết, quyết tâm hoàn thành các nhiệm vụ được giao.

## 2. Khó khăn:

- Những khó khăn ảnh hưởng từ tình hình kinh tế, chính trị thế giới được dự báo sẽ còn tiếp tục ảnh hưởng trong năm 2024 và các năm tiếp theo. Các doanh nghiệp gỗ và may mặc là hai lĩnh vực đầu tư chủ yếu trong KCN Tam Phước chịu ảnh hưởng nhiều nhất, các doanh nghiệp có rất ít đơn hàng chỉ sản xuất cầm chừng để giữ chân người lao động đã trực tiếp làm giảm các khoản doanh thu dịch vụ của Công ty.

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

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

## 3. Định hướng hoạt động kinh doanh năm 2024:

- Năm 2024, Công ty tiếp tục tập trung theo dõi, phối hợp, đôn đốc các cấp thẩm quyền giải quyết các vướng mắc về pháp lý để triển khai đầu tư, kinh doanh theo kế hoạch.

- Lập thủ tục tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án tiềm năng; đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác trong lĩnh vực khu công nghiệp, khu dân cư.

- Nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo hài hòa lợi ích với các Doanh nghiệp trong KCN. Triển khai cải tạo, nâng công suất xử lý của trạm xử lý nước thải nhằm thực hiện tốt công tác giám sát, xử lý nước thải đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của pháp luật về bảo vệ môi trường.

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

## II. Kế hoạch kinh doanh năm 2024:

### 1. Hoạt động kinh doanh riêng:

Stt	Các chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	So sánh %	
						TH 2023/KH 2023	KH 2024/TH 2023
1	Tổng doanh thu	Trđ	272.748	279.648	264.131	102,5%	94,5%
2	Tổng chi phí	Trđ	71.280	64.748	60.798	90,8%	93,9%
3	Lợi nhuận trước thuế	Trđ	201.467	214.900	203.333	106,7%	94,6%
4	Nộp ngân sách	Trđ	49.714	45.825	48.066	92,2%	104,9%
5	Lợi nhuận sau thuế	Trđ	164.001	178.981	165.265	109,1%	92,3%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	Trđ	15	15	15	100,0%	100,0%

- **Về doanh thu:** Năm 2024 tổng doanh thu kế hoạch là 264,13 tỷ đồng, giảm so với 2023 là 5,5% chủ yếu do các mảng doanh thu cấp nước, nước thải giảm do hầu hết các DN gặp khó khăn do khủng hoảng kinh tế. Đồng thời doanh thu tài chính giảm do Công ty điều chỉnh giảm lãi suất cho vay vốn từ 12% xuống 10%, cổ tức đầu tư giảm 64,7% so với năm 2023 do giảm cổ tức của Công ty Phước Tân cũng như tỷ lệ cổ tức của KCN Long Khánh năm 2024 là 40% giảm 5% so với năm 2023.

- **Về lợi nhuận:** Lợi nhuận kế hoạch năm 2024 là 165,26 tỷ đồng, giảm 7,7% so cùng kỳ do các yếu tố đã phân tích phần doanh thu.

### 2. Hoạt động kinh doanh hợp nhất:

36009646  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
PHÁT TRIỂN  
ĐẦU TƯ CÔNG NGHIỆP  
TÍN NG  
VHÒA-T



Stt	Chi phí	ĐVT	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	So sánh (%)	
						TH 2023/KH 2023	KH 2024/TH 2023
1	<b>Tổng DT hợp nhất</b>	<b>Trđ</b>	<b>367.852</b>	<b>336.580</b>	<b>317.242</b>	<b>91,50%</b>	<b>94,25%</b>
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>272.748</i>	<i>279.648</i>	<i>264.131</i>	<i>102,53%</i>	<i>94,45%</i>
2	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>Trđ</b>	<b>167.851</b>	<b>178.382</b>	<b>167.505</b>	<b>106,27%</b>	<b>93,90%</b>
	<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>Trđ</i>	<i>164.001</i>	<i>178.981</i>	<i>165.265</i>	<i>109,13%</i>	<i>92,34%</i>

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

- Công ty CP Tín Khải: Doanh thu 4,576 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế lỗ 0,61 tỷ đồng.
- Công ty CP BĐS Thống Nhất: Doanh thu 52,68 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế là 7 tỷ đồng.
- Công ty CP TM & XD Phước Tân: Doanh thu 147,13 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế là 48,61 tỷ đồng.

### III. Giải pháp thực hiện:

#### 1. Công tác kinh doanh:

- Khai thác hiệu quả các dịch vụ tiện ích tại KCN Tam Phước.
- Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê lại đất, hạ tầng hiện có.
- Tăng cường tiếp thị, khai thác cho thuê mặt bằng sạp chợ, kios, làm việc với các đơn vị tiềm năng để cho thuê mặt bằng còn lại khu Văn phòng thương mại.
- Thực hiện các giải pháp tài chính linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- Quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.
- Tìm kiếm đầu tư các dự án mới, khả thi theo định hướng chiến lược của Công ty.
- Đẩy nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục của các khu đất, dự án mới như: bồi thường giải phóng mặt bằng, thuê đất, lập thủ tục giao đất để đưa vào khai thác kinh doanh.
- Điều chỉnh ĐTM (giấy phép môi trường) của KCN, chú trọng công tác môi trường, thường xuyên theo dõi giám sát chặt nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp.

#### 2. Công tác Đầu tư – Xây dựng:

- Triển khai các thủ tục đầu tư và xây dựng hạ tầng khu đất điều chỉnh quy hoạch, khu đất 2,1 ha theo đúng trình tự, tiến độ đồng thời bảo đảm cân đối nguồn vốn đầu tư hợp lý, tránh bị động.
- Tính toán phương án phù hợp đối với đất giáo dục, đất thương mại của dự án 18ha để đưa vào kinh doanh góp phần hoàn thiện các hạng mục còn lại của dự án.
- Nạo vét hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải nhằm đảm bảo tiêu thoát nước.
- Thực hiện duy tu, bảo dưỡng thường xuyên nhằm nâng cao tuổi thọ các phương tiện, máy móc thiết bị, tài sản, công trình, vật kiến trúc,...trọng tâm là trong năm 2024 sẽ thực hiện duy tu, bảo dưỡng một số tuyến đường giao thông trong khu công nghiệp.

#### 3. Công tác tài chính:

- Đảm bảo dòng tiền, luân chuyển vốn hợp lý cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- Nghiên cứu, khảo sát, xem xét đầu tư vốn vào các doanh nghiệp đầu tư hạ tầng KCN trong Tỉnh và vùng Đông Nam Bộ còn quỹ đất và có hướng phát triển tốt.
- Theo dõi sát phần vốn thực hiện hợp đồng hợp tác khai thác cảng Phước An.

#### 4. Công tác quản lý, điều hành:

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

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

- Tiết kiệm tối đa chi phí thường xuyên.

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

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

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

- Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn thể hiện đồng hành cùng với khách hàng.

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

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

- Chuẩn bị nguồn nhân lực cho các dự án mới từ nhân sự hiện có và/hoặc tuyển mới theo nhu cầu (nếu có).

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

#### C. KẾT LUẬN:

- Năm 2023, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã thu được kết quả đáng khích lệ trong thời điểm tình hình kinh tế, xã hội trong nước còn nhiều khó khăn. Với sự chỉ đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị, sự đoàn kết và quyết tâm của Ban điều hành, Cán bộ quản lý và toàn thể CBNV Công ty đã thực hiện tốt các nhiệm vụ được giao.

- Năm 2024, tiếp tục phát huy hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh đảm bảo được lợi ích của Công ty, của cổ đông, hoàn thành chỉ tiêu lợi nhuận, chia cổ tức theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

Trân trọng.

#### Nơi nhận:

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



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đặng Thị Thanh Hà



**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA  
NĂM 2023**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty**

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
  - Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
  - Căn cứ báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC);
  - Căn cứ kết quả hoạt động kiểm tra, giám sát của Ban Kiểm soát năm 2023;
- Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động năm 2023 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2023**

**1. Thông tin về thành viên Ban kiểm soát**

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

- ✓ Ông Trần Tấn Nhật - Trưởng Ban kiểm soát.
- ✓ Bà Nguyễn Thị Lan Hương - Thành viên Ban kiểm soát.
- ✓ Bà Dương Thị Minh Hồng - Thành viên Ban kiểm soát.

**2. Hoạt động của Ban kiểm soát**

Trong năm 2023, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã tiến hành họp 02 phiên họp và thực hiện các công việc chủ yếu như sau:

- ✓ Ban hành kế hoạch kiểm soát năm 2023, phân công nhiệm vụ cho từng thành viên và tổ chức thực hiện kế hoạch theo quy định.
- ✓ Giám sát các hoạt động đầu tư, kinh doanh thường xuyên của Công ty;
- ✓ Giám sát các khoản chi phí với chủ trương tiết kiệm hợp lý: tiếp khách, tiền lương, tiền thưởng và các chi phí khác;
- ✓ Giám sát thực hiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên với nội dung trong Nghị quyết số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 21/04/2023.
- ✓ Giám sát chi trả cổ tức đợt 2 năm 2022, cổ tức năm 2023 (theo danh sách cổ đông đã chốt);

✓ Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC);

✓ Thống nhất thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban Kiểm soát trình ĐHĐCĐ năm 2024.

## **II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ, ĐIỀU HÀNH CỦA HĐQT, GIÁM ĐỐC:**

### **1. Kết quả giám sát hoạt động Hội đồng quản trị**

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

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

HĐQT và Ban Giám đốc đã tuân thủ các quy định của pháp luật trong công tác quản lý hành chính và hoạt động kinh doanh. Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và các trưởng phòng, ban đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty.

Trong năm 2023, HĐQT và Ban Giám đốc đã tiến hành 03 cuộc họp định kỳ và 14 cuộc họp bất thường, ban hành 18 Biên bản họp, 17 Nghị quyết, 10 Quyết định để phục vụ công tác quản lý, điều hành kinh doanh Công ty.

*(Đính kèm Biểu 1A Danh mục Biên bản họp HĐQT, Biểu 1B Nghị quyết HĐQT và Biểu 1C Quyết định của HĐQT trong năm 2023).*

### **2. Kết quả hoạt động của Ban Điều hành**

Ban Điều hành đã xây dựng kế hoạch kinh doanh, triển khai thực hiện đến các Công ty thành viên, phòng/ban nghiệp vụ.

Chủ động đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh, dự báo thị trường, kiểm soát chi phí và thực hiện các giải pháp nâng cao hiệu quả kinh doanh. Đảm bảo vốn cho hoạt động kinh doanh.

Triển khai thực hiện đầy đủ các Nghị quyết của HĐQT.

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

## **III. SỰ PHỐI HỢP GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH VÀ CỔ ĐÔNG:**

Ban Kiểm soát, HĐQT và Ban điều hành Công ty thường xuyên duy trì mối quan hệ công tác, phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích của Công ty và lợi ích của toàn thể cổ đông.

Ban kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và tham gia góp ý kiến trong công tác quản trị, điều hành của Công ty.

Ban kiểm soát nhận được đầy đủ thông tin về các quyết định của Hội đồng quản trị.

Các báo cáo của Ban Điều hành Công ty phản ánh số liệu và thông tin hoạt động của Công ty công khai minh bạch và đăng tải trên Website Công ty. Hoạt động công bố thông tin tuân thủ quy định và kịp thời.

Ban Kiểm soát không nhận được thư yêu cầu hoặc ý kiến phản ánh đề nghị kiểm tra giám sát từ phía cổ đông của Công ty.

Trong năm 2023, hoạt động của HĐQT, Ban Điều hành Công ty và Ban kiểm soát tuân thủ đúng quy định pháp luật, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

#### **IV. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KIỂM SOÁT NĂM 2023**

Qua công tác giám sát các hoạt động kinh doanh, đầu tư và thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, BCTC bán niên và BCTC năm 2023 của Công ty, Ban Kiểm soát đánh giá như sau:

##### **1. Tình hình hoạt động kinh doanh**

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

- Căn cứ vào kế hoạch năm 2023 đã được ĐHĐCĐ thông qua ngày 21/4/2023 và tình hình thực hiện trong năm, kết quả kinh doanh của Cty CP PT KCN Tín Nghĩa như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2023	TH 2023	TH 2022	So sánh	
					TH/KH	TH/CK
<b>Doanh thu hợp nhất</b>	<i>triệu đồng</i>	<b>367.852</b>	<b>336.581</b>	<b>253.847</b>	<b>91%</b>	<b>133%</b>
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>triệu đồng</i>	<i>272.748</i>	<i>279.648</i>	<i>158.228</i>	<i>103%</i>	<i>177%</i>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<i>triệu đồng</i>	<b>167.851</b>	<b>178.382</b>	<b>103.539</b>	<b>106%</b>	<b>172%</b>
<i>Trong đó: Công ty mẹ</i>	<i>triệu đồng</i>	<i>164.001</i>	<i>178.981</i>	<i>85.561</i>	<i>109%</i>	<i>209%</i>

(\* ) Tổng doanh thu đã bao gồm doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác

+ Tổng doanh thu hợp nhất đạt hơn 336.581trđ đạt 91% KH năm và tăng 33% so với cùng kỳ. Trong đó, doanh thu Công ty mẹ đạt hơn 279.648trđ, tăng 3% KH năm và vượt 77% so với cùng kỳ.

+ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt hơn 178.382trđ, tăng 6% so với KH năm và tăng 72% so với cùng kỳ. Trong đó, LNST Công ty mẹ đạt hơn 178.981trđ, tăng 9% KH năm và tăng 109% so với cùng kỳ.

## 2. Đánh giá tình hình kết quả kinh doanh Công ty mẹ (Báo cáo tài chính riêng).

### 2.1. Kết quả kinh doanh (ĐVT: trđ)

Tổng Doanh thu thực hiện năm 2023 đạt 279.648 tỷ đồng (Doanh thu hoạt động 108,6 tỷ, doanh thu tài chính 170,6 tỷ), tăng 3% KH năm và vượt 77% so với cùng kỳ.

Lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt hơn 178.981trđ, tăng 9% KH năm và tăng 109% so với cùng kỳ.

Cơ cấu doanh thu và lãi gộp như sau:

Stt	Chỉ tiêu	N 2023	N 2022	TH/CK
<b>1</b>	<b>Doanh thu bán hàng và CCDV</b>	<b>108.601</b>	<b>123.047</b>	<b>88%</b>
1.1	Phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	56.116	54.084	104%
1.2	Cho thuê đất	4.262	3.383	126%
1.3	Cung cấp dịch vụ (điện, nước, nước thải, rác thải)	38.244	45.495	84%
1.4	Đất dự án KDC 18 ha Tam Phước	-	4.578	0%
1.5	Cho thuê sạp chợ, kios, văn phòng	9.979	15.507	64%
<b>2</b>	<b>Doanh thu tài chính</b>	<b>170.591</b>	<b>34.688</b>	<b>492%</b>
<b>3</b>	<b>Doanh thu khác</b>	<b>455</b>	<b>494</b>	<b>92%</b>
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>72.360</b>	<b>88.340</b>	<b>82%</b>
4.1	Phí cơ sở hạ tầng KCN Tam Phước	49.384	49.384	100%
4.2	Cho thuê đất	1.748	1.748	100%
4.3	Cung cấp dịch vụ (điện, nước, nước thải, rác thải)	12.223	20.572	59%
4.4	Đất dự án KDC 18 ha Tam Phước	-	2.416	0%
4.5	Cho thuê sạp chợ, kios, văn phòng	9.005	14.219	63%

✓ Trong cơ cấu doanh thu bán hàng và CCDV,

Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng cao nhất 52%, tiếp đến là doanh thu cung cấp dịch vụ (điện, nước, nước thải, chất thải) 35%, doanh thu cho thuê sạp chợ/kios/văn phòng chiếm tỷ trọng lần lượt là 9% và các hoạt động khác dưới 4%.

Tỷ lệ thuận với cơ cấu tỷ trọng doanh thu, tỷ trọng cơ cấu lãi gộp như sau: phí cơ sở hạ tầng KCN chiếm 68%, cung cấp dịch vụ chiếm 17%, cho thuê sạp chợ/kios/văn phòng chiếm 12%, các hoạt động khác chiếm dưới 2%.

✓ Riêng năm 2023, doanh thu tài chính tăng gấp 2,3 lần so với mức lãi gộp đạt được trong năm.

## 2.2 Tình hình quản lý chi phí:

Chỉ tiêu	ĐVT	TH 2023	TH 2022	% TH 2023/ TH 2022
Giá vốn hàng bán	Trđ	36.241	37.034	98%
Chi phí tài chính	Trđ	5.854	- 2.526	232%
Chi phí quản lý	Trđ	20.911	17.931	117%
Chi phí khác	Trđ	1.742	3.849	45%
<b>Tổng cộng</b>	<b>Trđ</b>	<b>64.748</b>	<b>56.288</b>	<b>115%</b>

Tổng chi phí thực hiện năm 2023 là 64.748trđ, tăng 15% so với cùng kỳ

- **Chi phí tài chính** tăng gấp 2,3 lần so với cùng kỳ. Đây toàn bộ là dự phòng tài chính cần trích trong năm 2023 đối với khoản đầu tư vào Cty CP Cà phê Olympic, nâng tổng số dự phòng đã trích cho Cty này đến thời điểm 31/12/2023 là hơn 38,3 tỷ đồng chiếm 72% tổng vốn đầu tư ban đầu. Công ty không thực hiện góp thêm vốn khi Công ty CP Cà phê Olympic tăng vốn điều lệ.

- **Chi phí quản lý** tăng 17% so với cùng kỳ, chủ yếu là khoản tăng CP nhân viên. Nguyên nhân là do:

+ Điều chỉnh tiền com trưa từ 680.000 đồng/người/tháng lên 730.000 đồng/người/tháng.

+ Điều chỉnh tăng lương khoán cho BDH và CBCNV tăng từ 10%-35%.

+ Trả phụ cấp 30% lương cho người lao động làm việc vào ban đêm (từ năm 2022 trở về trước là không có).

## 2.3. Tình hình tăng giảm tài sản/nguồn vốn và tình hình tài chính

### 2.3.1 Cơ cấu và biến động tài sản - nguồn vốn: (ĐVT: triệu đồng)

Chỉ tiêu	N 2022	Tỷ trọng	N 2023	Tỷ trọng	Tăng/ Giảm	Tỷ lệ
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>1.825.552</b>		<b>1.860.531</b>			
<i>Ngắn hạn</i>	<i>1.255.600</i>	<i>68,78%</i>	<i>1.298.644</i>	<i>69,80%</i>	<i>43.044</i>	<i>3,43%</i>
<i>Dài hạn</i>	<i>569.952</i>	<i>31,22%</i>	<i>561.887</i>	<i>30,20%</i>	<i>-8.065</i>	<i>-1,42%</i>
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1.825.552</b>		<b>1.860.531</b>		<b>34.978</b>	<b>1,92%</b>
<i>Nợ phải trả</i>	<i>263.422</i>	<i>14,43%</i>	<i>213.853</i>	<i>11,49%</i>	<i>-49.569</i>	<i>-18,82%</i>
<i>Vốn CSH</i>	<i>1.562.130</i>	<i>85,57%</i>	<i>1.646.678</i>	<i>88,51%</i>	<i>84.548</i>	<i>5,41%</i>

✓ Trong cơ cấu tài sản, tài sản ngắn hạn và dài hạn có thay đổi nhưng không đáng kể. Tài sản ngắn hạn tăng 3,43% # hơn 43 tỷ đồng chủ yếu do khoản tăng của phải thu ngắn hạn. Tài sản dài hạn giảm 1,42% # hơn 8 tỷ đồng, giảm ở tất cả các chỉ tiêu, riêng BĐS đầu tư tăng 53,89% # 7,78 tỷ đồng do ghi nhận giá trị xây dựng Văn phòng thương mại.

✓ Trong cơ cấu nguồn vốn có sự thay đổi tương đối giữa các khoản nợ với vốn CSH, theo đó, các khoản nợ năm 2023 giảm 18% # 49 tỷ đồng so với cùng kỳ, vốn chủ sở hữu tăng 5,4%# 84 tỷ đồng.

### 2.3.2 Tình hình tài chính Công ty mẹ thông qua các chỉ số tài chính:

Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát hiệu quả hoạt động năm 2023, cụ thể như sau:

#### 2.3.2.1. Khả năng sinh lời

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tỷ lệ tăng/giảm
Tỉ suất lợi nhuận trước thuế/Doanh thu (ROS)	0,828	1,648	0,820
Tỉ suất Lợi nhuận trước thuế/Tài sản (khả năng sinh lời của tài sản- ROA)	0,056	0,116	0,060
Tỉ suất Lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu (Khả năng sinh lời của Vốn chủ sở hữu-ROE)	0,065	0,131	0,066
Tỉ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,055	0,109	0,054

Các chỉ tiêu sinh lời đều tăng so với cùng kỳ, trong đó ROS tăng cao nhất.

#### 2.3.2.2. Khả năng thanh toán

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tăng/giảm
Tỉ số thanh toán nhanh	15,57	38,27	22,70
Tỉ số thanh toán hiện hành	16,54	40,56	24,02
Tỉ số nợ trên tổng tài sản	0,144	0,11	-0,03
Tỉ số nợ dài hạn trên vốn chủ sở hữu	0,12	0,11	-0,01

- Các tỉ số thanh toán nhanh, hiện hành năm 2023 tốt hơn năm 2022.
- Tỷ số nợ năm 2023 đều giảm so với năm 2022.

### 2.3.3 Tình hình phân phối lợi nhuận năm 2022:

Công ty đã thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2022 theo đúng tinh thần Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông ngày 21/04/2023.

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)	Tỉ lệ/LN
1	Lợi nhuận sau thuế	85.560.543.485	100%
2	Trích lập các quỹ	5.989.238.045	
2.1	Quỹ đầu tư phát triển	2.566.816.305	3%
2.2	Quỹ thưởng ban ĐH	855.605.435	1%
2.3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.566.816.305	3%
3	Chia cổ tức	65.007.857.000	76%
4	Lợi nhuận chưa phân phối	14.563.448.440	17%



### **2.3.4 Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận năm 2023:**

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/NQ-HĐQT ngày 26/10/2023, Công ty đã thực hiện tạm ứng 12% cổ tức năm 2023 bằng tiền (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.200 đồng) với tổng số tiền tương ứng 78 tỷ đồng cho các cổ đông. Ngày chốt quyền là 9/11/2023 và ngày chi trả là 22/11/2023.

### **3. Thẩm định Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023 (Bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất) đã được Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán bao gồm:

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

Ban kiểm soát đã tiến hành thẩm định Báo cáo tài chính đã được kiểm toán và thống nhất với ý kiến kiểm toán “Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp”.

Tuy nhiên cũng cần lưu ý, theo nội dung công bố thông tin ngày 15/3/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa với Ủy ban chứng khoán nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán HCM thì Công ty đã giải trình biến động về lợi nhuận sau thuế lũy kế tại báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất Q4/2023 đã công bố so với BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, theo đó lợi nhuận lũy kế sau thuế tại báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán giảm so với BCTC hợp nhất Q4/2023 đã công bố là 21,6 tỷ đồng (giảm 11,1%) là do Công ty hạch toán thiếu bút toán điều chỉnh hợp nhất cổ tức từ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (Công ty liên doanh liên kết).

### **4. Quyết toán quỹ lương và chi thù lao**

#### **4.1. Quyết toán quỹ lương 2023**

Căn cứ vào BBH và NQ HĐQT ngày 01/3/2023, Cty thực hiện đăng ký và quyết toán quỹ lương năm 2023, theo đó thực hiện tiết kiệm hơn mức kế hoạch đề ra, cụ thể:

Chỉ tiêu	KH 2023	TH 2023	%
Người lao động	7.903.903.669	6.965.800.070	88%
Ban điều hành	3.744.000.000	3.101.739.456	83%

Thu nhập bình quân năm 2023 là 25.285.632 đồng/người/tháng, tăng 15 % so với cùng kỳ năm 2022. Đây được xem là nỗ lực rất lớn của Công ty việc ổn định và gia tăng thu nhập của người lao động trong giai đoạn tình hình kinh tế sụt giảm, các hoạt động kinh doanh của thị trường chung đang rất khó khăn như hiện nay.

#### 4.2. Tình hình thực hiện chi thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 21/4/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên, tình hình chi thù lao HĐQT và Ban KS như sau:

Chỉ tiêu	Nghị quyết N2023	Đã chi N2023	%
Thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách	893.330.000	893.330.000	100%
Tiền lương Trưởng BKS chuyên trách (từ T01/2023 đến ngày miễn nhiệm 21/4/2023)	192.000.000	189.096.271	98,5%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.085.330.000</b>	<b>1.082.426.271</b>	<b>99,7%</b>

#### 5. Giao dịch giữa Công ty bên có liên quan:

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Quan hệ với Công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Số Nghị quyết	Nội dung cụ thể
<b>A</b>	<b>Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ:</b>					
1	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Người có liên quan của người nội bộ	3600283394 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 03/11/2004	96 Hà Huy Giáp, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Thu gom rác thải thông thường với số tiền 4.554.300 đồng.
2	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan của người nội bộ	3601038038204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	95A CMT8, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường với số tiền 151.667.000 đồng.
3	Công ty Cổ phần dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan của người nội bộ	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Cung cấp nước sạch với số tiền 1.748.000 đồng

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Quan hệ với Công ty	Số giấy NSH, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính	Số Nghị quyết	Nội dung cụ thể
<b>B Giao dịch mua nguyên liệu, hàng hoá, dịch vụ:</b>						
1	Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Người có liên quan người nội bộ	3601038038204 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 8/12/2008	95A CMT8, Quyết Thắng, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Mua nhiên liệu (Xăng, dầu, nhớt) số tiền là 61.849.655 đồng.
2	Công ty Cổ phần dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Người có liên quan của người nội bộ	3603272464 do Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 25/03/2015	Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Biên Hoà, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Hợp đồng thuê dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp với tổng số tiền phát sinh là 1.768.272.000 đồng.
3	Công ty Cổ phần Cây xanh Nhon Trạch	Người có liên quan của người nội bộ	3603438670 so Sở KH và ĐT Đồng Nai cấp ngày 10/01/2017	Đường số 7, KĐT Đông Sài Gòn, Xã Long Tân, Nhon Trạch, Đồng Nai	05/NQ-HĐQT ngày 01/03/2023	Công tác chăm sóc cây xanh, vệ sinh đường giao thông, tổng số tiền phát sinh là 3.454.833.468 đồng.
<b>C Giao dịch cho vay vốn lưu động:</b>						
1	Công ty CP Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Người có liên quan của người nội bộ	3602181239, do Phòng Đăng ký kinh doanh - SKHĐT tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 20/11/2009	Số 2/11, Bùi Hữu Nghĩa, P. Tân Vạn, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	02/NQ-HĐQT ngày 13/01/2023	Hợp đồng cho vay vốn lưu động số tiền gốc và lãi vay đến 31/12/2023 là 76.370.440.455 đồng
2	Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Người có liên quan của người nội bộ	3501499635, do Phòng Đăng ký Kinh doanh - SKHĐT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu 23/11/2009	KCN Đất Đỏ I, xã Phước Long Thọ, Đất Đỏ, BR-VT.	06/NQ-HĐQT ngày 12/04/2023	Hợp đồng cho vay vốn lưu động với số tiền 10 tỷ đồng
3	Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Người có liên quan của người nội bộ	3602041601 cấp lần đầu ngày 18/8/2009 tại Đồng Nai	Tổ 25, KP Tân Mai, phường Phước Tân, TP Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai	08/NQ-HĐQT ngày 19/05/2023	Hợp đồng cho vay vốn lưu động số tiền gốc và lãi vay đến 31/12/2023 là 21.024.931.957 đồng

## V. NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ:

### 1. Nhận xét:

**1.1. Kết quả kinh doanh, tình hình tài chính:** Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 vượt chỉ tiêu KH cả về doanh thu lẫn lợi nhuận sau thuế, các chỉ tiêu tài chính đều tốt hơn so với cùng kỳ năm 2022. Nguyên nhân chủ yếu là do nguồn thu từ hợp tác kinh doanh với Cty CP Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An. Cần lưu ý rằng đến ngày HĐ này sẽ hết hạn vào ngày 26/4/2024 (hợp đồng hợp tác được HĐQT, TGD ký gia hạn đúng thẩm quyền được giao).

**1.2. Tính tuân thủ:** Công ty hoạt động tuân thủ theo Điều lệ công ty và chính sách pháp luật của Nhà nước; chấp hành đầy đủ những quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh về công bố thông tin và thông báo ra công chúng.

**1.3. Hệ thống kiểm soát nội bộ:** Công ty có hệ thống kiểm soát nội bộ với các quy định, quy chế và định mức chi phí được duy trì và thực hiện tốt.

**1.4. Thực hiện chế độ kế toán, báo cáo tài chính:** Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; Đồng thời áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

Do Công ty hạch toán thiếu bút toán điều chỉnh hợp nhất cổ tức từ Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân (Công ty liên doanh liên kết) nên Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất Q4/2023 đã công bố so với BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023 giảm so với BCTC hợp nhất Q4/2023 đã công bố là 21,6 tỷ đồng (Công ty đã CBTT báo cáo giải trình biến động về lợi nhuận tại ngày 15/3/2024 theo quy định).

### 2. Kiến nghị:

Ban Kiểm soát kiến nghị Ban điều hành Công ty các vấn đề sau:

- + Tích cực tìm kiếm các dự án bất động sản tiềm năng mới để tăng doanh thu và lợi nhuận cho các năm sau.
- + Tiếp tục tìm kiếm Khách hàng thuê Kios, Văn phòng thương mại.
- + Thường xuyên có kế hoạch kiểm tra, bảo dưỡng, tu sửa các tài sản, bất động sản để tránh tình trạng hư hỏng, xuống cấp.
- + Tiếp tục liên hệ các sở ban ngành để hoàn tất việc thu hồi tiền ứng trước tại 02 dự án xã lộ 25, huyện Thống Nhất.
- + Đối với các khoản tạm ứng: đề nghị Cty tiếp tục có giải pháp thu hồi/quyết toán đối với các khoản tạm ứng cá nhân tồn đọng trước đây.

+ Tiếp tục rà soát, đánh giá các Quy trình, quy chế quản lý nội bộ nghiêm ngặt, chặt chẽ; không để xảy ra các sự kiện, sự việc gây ảnh hưởng đến công bố, báo cáo, thông tin chưa chuẩn xác của Công ty đảm bảo tuân thủ công ty đại chúng lớn có cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

Trên đây là báo cáo thẩm định hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa năm 2023, Ban Kiểm soát kính trình trước Đại hội cổ đông. Rất mong nhận được sự góp ý của Quý cổ đông để chúng tôi hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao

Chân thành cảm ơn Quý cổ đông Công ty, HĐQT, Ban Giám đốc và CBCNV các phòng ban của Công ty đã hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho chúng tôi hoàn thành nhiệm vụ năm 2023.

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**TRẦN TẤN NHẬT**

**BIỂU 1A: DANH MỤC VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN BIÊN BẢN HỢP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023**

STT	SỐ VB	NGÀY	NỘI DUNG	THỰC HIỆN
1	01/BB-HĐQT	1/10/2023	BBH HĐQT bất thường v/v gia hạn khoản vay theo HĐVV số 88 ngày 27/4/2011 cho Cty CP TNAC đến ngày 30/6/2023	Đã hoàn thành
2	02/BB-HĐQT	1/13/2023	BBH HĐQT bất thường v/v cho Cty CP TNAC vay 50 tỷ, 12%/năm, 6 tháng	Đã hoàn thành
3	02A/BB-HĐQT	1/13/2023	BBH hợp HĐQT bất thường v/v Cty CP Tin Khải cho Cty CP TNAC vay 20 tỷ, 12%/năm, 3 tháng	Đã triển khai
4	03/BB-HĐQT	3/1/2023	BBH HĐQT Q1/2023 v/v thông qua: + Báo cáo ước KQKD Q1/2023, Kế hoạch Q2/2023 + Nội dung chuẩn bị Đại hội cổ đông 2023 của Cty CP PTKCN Tin Nghĩa, Cty CP Tin Khải, Cty CP Bất động sản Thống Nhất + Quy lương Kế hoạch năm 2023( Người LĐ: 7.903.903.669 đồng; Ban Điều hành+ Trưởng Ban KS: 3.744.000.000 đồng) + Các Hợp đồng, giao dịch giữa Cty với Người có liên quan Cty, Người nội bộ và Người có liên quan của người nội bộ. + Thôi cử Ông Lê Hữu Tịnh đại diện vốn góp của Cty tại Cty CP KCN Long Khánh kể từ 01/3/2023. + Cử Ông Phan Anh Dũng đại diện vốn góp của Cty tại Cty CP KCN Long Khánh, Cty CP Tin Khải, Cty CP BĐS Thống Nhất kể từ 01/3/2023. + Thôi cử Ông Nguyễn Hiếu Lộc đại diện vốn góp của Cty tại Cty CP Tin Khải, Cty CP BĐS Thống Nhất kể từ 01/3/2023. + Phê duyệt đơn giá tối thiểu cho thuê năm 2023, theo đó đơn giá SDHT trả 01 lần 160 USD/m <sup>2</sup> , hàng năm 4 USD/m <sup>2</sup> ; phí quản lý 0,5USD/m <sup>2</sup> /năm, điều chỉnh 5 năm/lần và tăng 15%. + Triệu tập Đại hội cổ đông năm 2023 + Các Hợp đồng, giao dịch giữa Cty với Người có liên quan Cty, Người nội bộ và Người có liên quan của người nội bộ thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT năm 2023	Đã hoàn thành
5	04/BB-HĐQT	4/12/2023	BBH HĐQT bất thường v/v Thống nhất chủ trương cho Cty CP TNPD vay 10 tỷ đồng, lãi suất 12%/năm, 3 tháng	Đã hoàn thành
6	05/BB-HĐQT	4/21/2023	BBH HĐQT Bầu chức danh HĐQT	Đã hoàn thành
7	06/BB-HĐQT	4/27/2023	BBH HĐQT bất thường v/v Chốt danh sách cổ đông để thực hiện chi trả cổ tức đợt 2/2022 (ngày đăng ký cuối cùng 19/5/2023, tỷ lệ 2%/cổ phiếu, ngày thanh toán 31/5/2023)	Đã hoàn thành
8	07/BB-HĐQT	5/19/2023	BBH HĐQT bất thường v/v Thống nhất chủ trương cho Cty CP Phước Tân vay 20 tỷ đồng, lãi suất 12%/năm, 6 tháng	Đã hoàn thành
9	08/BB-HĐQT	6/23/2023	BBH HĐQT Q2/2023 v/v thông qua: - Báo cáo ước KQKD 6th đầu/2023 và Kế hoạch kinh doanh 6th sau/2023. - Cho Cty Esanastri VN thuê đơn giá thấp hơn NQ quy định . - Gia hạn HĐVV số 88 ngày 27/4/2021 của Cty CP TNAC đến 30/6/2024. - Gia hạn HĐVV số 01 ngày 13/1/2023 của Cty CP TNAC đến 13/7/2024. - Hợp tác đầu tư với Cty CP TNAC về dự án Cù Lao Tân Vạn	Đã, đang triển khai
10	09/BB-HĐQT	7/11/2023	BBH HĐQT bất thường v/v Gia hạn HĐVV 83 ngày 12/4/2023 của Cty CP TNPD từ 13/7/2023-12/01/2024.	Đã hoàn thành và tắt toán
11	10/BB-HĐQT	8/19/2023	BBH HĐQT bất thường v/v: - Chấp thuận chủ trương Cty CP BĐS Thống Nhất cho Cty CP TNAC mượn tài sản là các HĐ tiền gửi có kỳ hạn để thực hiện các thủ tục bảo lãnh ký quỹ tại ngân hàng, số tiền bảo lãnh tối đa 22 tỷ, thời gian bảo lãnh ko quá 12 tháng. - Thu phí 8% Giá trị bảo lãnh thanh toán cuối kỳ	Không thực hiện
12	11/BB-HĐQT	8/28/2023	BBH HĐQT xem xét điều chỉnh dự án đầu tư khu Kios và Văn phòng Thương mại phường Tam Phước	Đã hoàn thành
13	12/BB-HĐQT	8/31/2023	BBH HĐQT Cử cán bộ đi nước ngoài (Ông Phan Anh Dũng)	Đã hoàn thành
14	13/BB-HĐQT	9/25/2023	BBH HĐQT v/v gia hạn Hợp tác kinh doanh với Cty CP Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An đến 26/4/24	Đã hoàn thành

15	14/BB-HĐQT	10/18/2023	BBH HĐQT Q3/2023 v/v: - Thống nhất BC ước KQKD 9th/23 và KH 3th cuối/23. - Tiếp tục kiến nghị UBND tỉnh tháo gỡ khó khăn cho 02 dự án tại xã lộ 25. - Một số nội dung khác.	Đã hoàn thành
16	15/BB-HĐQT	10/26/2023	BBH HĐQT bất thường v/v Chốt danh sách cổ đông để thực hiện chi trả cổ tức 2023 (ngày đăng ký cuối cùng 10/11/2023, tỷ lệ 12%/cổ phiếu, ngày thanh toán 22/11/2023)	Đã hoàn thành
17	16/BB-HĐQT	11/17/2023	BBH HĐQT bất thường v/v gia hạn HĐVV số 100 ngày 19/5/2023 với Cty CP Phước Tân đến 19/5/2024, số tiền vay 20 tỷ, thời hạn 6 tháng, lãi suất 10%/năm	Đã hoàn thành
18	17/BB-HĐQT	12/13/2023	HBBH ĐQT bất thường v/v xin nhận lại tiền ký quỹ (21.824.651.700đ) và tiền ứng trước kinh phí bồi thường (1,2 tỷ đồng) của 02 dự án xã lộ 25	Đã triển khai và đang thực hiện

**BIỂU 1B: DANH MỤC VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023**

STT	SỐ VB	NGÀY	NỘI DUNG	THỰC HIỆN
1	01/NQ-HĐQT	1/10/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v gia hạn khoản vay theo HĐVV số 88 ngày 27/4/2011 cho Cty CP TNAC đến ngày 30/6/2023	Như BBH
2	02/NQ-HĐQT	1/13/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v cho Cty CP TNAC vay 50 tỷ, 12%/năm, 6 tháng	Như BBH
3	02A/NQ-HĐQT	1/13/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v Cty CP Tin Khải cho Cty CP TNAC vay 20 tỷ, 12%/năm, 3 tháng	Như BBH
4	03/NQ-HĐQT	3/1/2023	NQ họp HĐQT Q1/2023 v/v thông qua: + Báo cáo ước KQKD Q1/2023, Kế hoạch Q2/2023 + Nội dung chuẩn bị Đại hội cổ đông 2023 của Cty CP PTKCN Tin Nghĩa, Cty CP Tin Khải, Cty CP Bất động sản Thống Nhất + Quỹ lương Kế hoạch năm 2023( Người LĐ: 7.903.903.669 đồng; Ban Điều hành+ Trưởng Ban KS: 3.744.000.000 đồng) + Các Hợp đồng, giao dịch giữa Cty với Người có liên quan Cty, Người nội bộ và Người có liên quan của người nội bộ. + Thời cử Ông Lê Hữu Tịnh đại diện vốn góp của Cty tại Cty CP KCN Long Khánh kể từ 01/3/2023. + Cử Ông Phan Anh Dũng đại diện vốn góp của Cty tại Cty CP KCN Long Khánh, Cty CP Tin Khải, Cty CP BĐS Thống Nhất kể từ 01/3/2023. + Thời cử Ông Nguyễn Hiếu Lộc đại diện vốn góp của Cty tại Cty CP Tin Khải, Cty CP BĐS Thống Nhất kể từ 01/3/2023. + Phê duyệt đơn giá tối thiểu cho thuê năm 2023, theo đó đơn giá SDHT trả 01 lần 160 USD/m <sup>2</sup> , hàng năm 4 USD/m <sup>2</sup> ; phí quản lý 0,5USD/m <sup>2</sup> /năm, điều chỉnh 5 năm/lần và tăng 15%	Như BBH
5	04/NQ-HĐQT	3/1/2023	Triệu tập Đại hội cổ đông năm 2023	Như BBH
6	05/NQ-HĐQT	3/1/2023	Các Hợp đồng, giao dịch giữa Cty với Người có liên quan Cty, Người nội bộ và Người có liên quan của người nội bộ thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT năm 2023	Như BBH
7	06/NQ-HĐQT	4/12/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v Thống nhất chủ trương cho Cty CP TNPĐ vay 10 tỷ đồng, lãi suất 12%/năm, 3 tháng	Như BBH
8	07/NQ-HĐQT	4/27/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v Chốt danh sách cổ đông để thực hiện chi trả cổ tức đợt 2/2022 (ngày đăng ký cuối cùng 19/5/2023, tỷ lệ 2%/cổ phiếu, ngày thanh toán 31/5/2023)	Như BBH
9	08/NQ-HĐQT	5/19/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v Thống nhất chủ trương cho Cty CP Phước Tân vay 20 tỷ đồng, lãi suất 12%/năm, 6 tháng	Như BBH
10	09/NQ-HĐQT	6/23/2023	NQ họp HĐQT Q2/2023 v/v thông qua: - Báo cáo ước KQKD 6th đầu/2023 và Kế hoạch kinh doanh 6th sau/2023. - Cho Cty Esanastri VN thuê đơn giá thấp hơn NQ quy định. - Gia hạn HĐVV số 88 ngày 27/4/2021 của Cty CP TNAC đến 30/6/2024. - Gia hạn HĐVV số 01 ngày 13/1/2023 của Cty CP TNAC đến 13/7/2024. - Hợp tác đầu tư với Cty CP TNAC về dự án Cù Lao Tân Vạn	Như BBH
11	10/NQ-HĐQT	7/11/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v Gia hạn HĐVV 83 ngày 12/4/2023 của Cty CP TNPĐ từ 13/7/2023-12/01/2024.	Như BBH
12	11/NQ-HĐQT	8/19/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v: - chấp thuận chủ trương Cty CP BĐS Thống Nhất cho Cty CP TNAC mượn tài sản là các HĐ tiền gửi có kỳ hạn để thực hiện các thủ tục bảo lãnh ký quỹ tại ngân hàng, số tiền bảo lãnh tối đa 22 tỷ, thời gian bảo lãnh ko quá 12 tháng. - Thu phí 8% Giá trị bảo lãnh thanh toán cuối kỳ	Như BBH
13	12/NQ-HĐQT	9/25/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v gia hạn Hợp tác kinh doanh với Cty CP Dầu khí đầu tư khai thác Cảng Phước An đến 26/4/24	Như BBH
14	13/NQ-HĐQT	10/18/2023	NQ họp HĐQT Q3/2023 v/v: - Thống nhất BC ước KQKD 9th/23 và KH 3th cuối/23. - Tiếp tục kiến nghị UBND tỉnh tháo gỡ khó khăn cho 02 dự án tại xã lộ 25. - Một số nội dung khác.	Như BBH
15	14/NQ-HĐQT	10/26/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v Chốt danh sách cổ đông để thực hiện chi trả cổ tức 2023 (ngày đăng ký cuối cùng 10/11/2023, tỷ lệ 12%/cổ phiếu, ngày thanh toán 22/11/2023)	Như BBH
16	15/NQ-HĐQT	11/17/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v gia hạn HĐVV số 100 ngày 19/5/2023 với Cty CP Phước Tân, số tiền vay 20 tỷ, thời hạn 6 tháng, lãi suất 10%/năm	Như BBH
17	16/NQ-HĐQT	12/13/2023	NQ họp HĐQT bất thường v/v xin nhận lại tiền ký quỹ (21.824.651.700đ) và tiền ứng trước kinh phí bồi thường (1,2 tỷ đồng) của 02 dự án xã lộ 25	Như BBH



**BIỂU 1C: DANH MỤC VÀ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN QUYẾT ĐỊNH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023**

STT	SỐ VB	NGÀY	NỘI DUNG	THỰC HIỆN
1	01/QĐ-HĐQT	1/3/2023	Bổ nhiệm lại chức vụ Kế toán trưởng (Nguyễn Thị Ly)	Đã hoàn thành
2	02/QĐ-HĐQT	3/1/2023	Thời cử cán bộ (Nguyễn Hiếu Lộc) đại diện phần vốn góp và tham gia công tác tại Cty CP Tín Khai	Đã hoàn thành
3	03/QĐ-HĐQT	3/1/2023	Thời cử cán bộ (Nguyễn Hiếu Lộc) đại diện phần vốn góp và tham gia công tác tại Cty CP Bất động sản Thống Nhất	Đã hoàn thành
4	04/QĐ-HĐQT	3/1/2023	Thời cử cán bộ (Lê Hữu Tịnh) đại diện phần vốn góp và tham gia công tác tại Cty CP Khu Công nghiệp Long Khánh	Đã hoàn thành
5	05/QĐ-HĐQT	3/1/2023	Cử cán bộ (Phan Anh Dũng) đại diện phần vốn góp tại Cty CP Tín Khai	Đã hoàn thành
6	06/QĐ-HĐQT	3/1/2023	Cử cán bộ (Phan Anh Dũng) đại diện phần vốn góp tại Cty CP Bất động sản Thống Nhất	Đã hoàn thành
7	07/QĐ-HĐQT	3/1/2023	Cử cán bộ (Phan Anh Dũng) đại diện phần vốn góp tại Cty CP Khu Công nghiệp Long Khánh	Đã hoàn thành
8	08/QĐ-HĐQT	8/28/2023	Giãn tiến độ thực hiện dự án khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước	Đã hoàn thành
9	09/QĐ-HĐQT	8/31/2023	Cử cán bộ (Phan Anh Dũng) đi công tác	Đã hoàn thành
10	10/QĐ-HĐQT	8/31/2023	Phê duyệt giá trị quyết toán hoàn thành gói thầu Xây lắp Văn phòng thương mại GĐ1 dự án Khu Kios-Văn phòng thương mại	Đã hoàn thành



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

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

Biên Hòa, ngày 21 tháng 4 năm 2024

**BÁO CÁO  
ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA  
NĂM 2023**

Kính gửi:

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

Thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, bản thân tôi được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa bầu làm Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ (2023 – 2028).

Tôi báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông Công ty tình hình hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2023, cụ thể như sau:

**I. Thông tin cơ bản về Công ty:**

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

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

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bầu cử thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
01	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	21/04/2023	

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

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

- Trong năm 2023, các thành viên HĐQT Công ty đã tham gia tập huấn và nghiên cứu thêm các khóa đào tạo, huấn luyện về quản trị như: Xây dựng hệ thống KPIs; Kiểm soát chi phí và quản trị rủi ro; Nghiên cứu chính sách thuế, thị trường chứng khoán, nghiên cứu các quy định mới của Luật Doanh nghiệp, Luật đầu tư, Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan đến quá trình hoạt động của Công ty.

### III. Đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm 2023:

#### 1. Các cuộc họp HĐQT trong năm 2023:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
01	Đặng Thị Thanh Hà	16/17	94%	Bận công tác
02	Nguyễn Hiếu Lộc	16/17	94%	Bận công tác
03	Trần Hoài Nam	17/17	100%	
04	Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	12/17	70,6%	Được bầu vào HĐQT từ ngày 21/04/2023
05	Phan Anh Dũng	12/17	70,6%	Được bầu vào HĐQT từ ngày 21/04/2023

#### 2. Việc thực hiện chức năng kiểm toán nội bộ:

Hội đồng Quản trị Công ty đã thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ và ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ theo quy định tại Nghị định số 05/2019/NĐ-CP và

Thông tư số 66/2020/TT-BTC ngày 10/07/2020 của Bộ Tài chính ban hành Quy chế mẫu về kiểm toán nội bộ áp dụng cho doanh nghiệp.

Trong năm 2023, Bộ phận kiểm toán nội bộ đã thực hiện công tác kiểm toán nội bộ theo Kế hoạch số 02/KH-KTNB ngày 15/11/2022 đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt, trong đó:

- Bộ phận kiểm toán nội bộ được cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin liên quan theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế Kiểm toán nội bộ và các quy chế quản trị khác của Công ty. Đồng thời thường xuyên phối hợp với Ban pháp chế của Công ty để góp ý xây dựng và ban hành, sửa đổi các quy chế quản trị cũng như thường xuyên kiểm tra, rà soát tính tuân thủ của các bộ phận chuyên môn trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh để bảo đảm thực hiện đúng, đủ, kịp thời các quy định của pháp luật.

- Phối hợp cùng với các phòng, ban có liên quan tiến hành kiểm tra, rà soát việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Công ty, của hai Công ty con, báo cáo kết quả kiểm tra tính tuân thủ và hoạt động, đồng thời đề xuất các giải pháp cần thiết nhằm mục đích phòng ngừa, hạn chế các rủi ro có thể xảy ra và gia tăng tính hiệu quả, hiệu suất hoạt động.

### 3. Về vai trò định hướng kinh doanh của HĐQT:

- HĐQT đã đưa ra kế hoạch, định hướng và chiến lược kinh doanh trong năm 2023 và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Trong năm 2023, HĐQT đã trình Đại hội đồng cổ đông thường niên để thông qua các nội dung cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
01	01/NQ.ĐHĐCĐ	21/04/2023	<b>Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đã thông qua:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Báo cáo của Hội đồng Quản trị về kết quả hoạt động năm 2022 của Công ty; kết quả hoạt động nhiệm kỳ (2018 – 2023) và định hướng kế hoạch hoạt động nhiệm kỳ (2023 – 2028);</li><li>- Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022; kết quả hoạt động nhiệm kỳ (2018 – 2023) và định hướng kế hoạch hoạt động nhiệm kỳ (2023 – 2028);</li><li>- Báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 và Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC;</li><li>- Phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2022;</li></ul>

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2023 và dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2023;</li> <li>- Quyết toán mức thù lao, tiền lương năm 2022 và kế hoạch năm 2023 của Thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát;</li> <li>- Lựa chọn Công ty kiểm toán cho năm tài chính 2023;</li> <li>- Thống nhất sửa đổi chi tiết một số ngành, nghề kinh doanh và sửa đổi Điều lệ Công ty.</li> </ul>

#### **4. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc:**

Hội đồng Quản trị thường xuyên kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện nhiệm vụ của Ban Giám đốc Công ty. Trong đó chú trọng về tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, việc chấp hành pháp luật, bảo vệ môi trường và bảo đảm được lợi ích của người lao động cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của toàn thể cổ đông Công ty theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trong năm 2023, các chỉ tiêu kinh doanh của Công ty cơ bản hoàn thành kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị đã đề ra.

#### **5. Hoạt động giám sát của Hội đồng Quản trị đối với các Phòng, ban Công ty, công ty con:**

Trong năm 2023, HĐQT đã thực hiện việc giám sát các hoạt động của các Phòng, ban Công ty, Công ty con và toàn thể nhân viên Công ty theo đúng kế hoạch đã đề ra. Đồng thời thường xuyên kiểm tra hồ sơ, tài liệu có liên quan để bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của pháp luật cũng như luôn bảo đảm được các chế độ chính sách đối với toàn thể người lao động trong Công ty.

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

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

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

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

#### **7. Hoạt động đào tạo người lao động:**

Hàng năm, Công ty đều tổ chức cho người lao động tham gia các khóa đào

tạo để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho người lao động sau khi có kế hoạch tổng hợp của các phòng ban và nội dung đào tạo cụ thể. Trong năm 2022 đã tổ chức các khóa như: tập huấn nghiệp vụ tuyên truyền và phổ biến pháp luật, tập huấn ATVSLĐ, huấn luyện PCCC, cập nhật kiến thức về các công cụ tài chính, giám sát tài chính, các quy định mới về luật BHXH, BHYT, BHTN, nâng cấp trình độ nghiệp vụ, ngoại ngữ, vi tính.

#### **IV. Nhận xét chung:**

Trong thời điểm tình hình kinh tế, xã hội trong nước còn gặp nhiều khó khăn, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa trong năm 2023 đã thu được kết quả khả quan là rất đáng khích lệ. Trong năm 2024 và những năm tiếp theo, Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và toàn thể CBNV tiếp tục nỗ lực đẩy mạnh các giải pháp kinh doanh hiệu quả và kiểm soát tốt các nguồn vốn đầu tư, bảo đảm được lợi ích thiết thực của Công ty, của cổ đông, người lao động và công chúng đầu tư.

Trên đây là Báo cáo tình hình hoạt động của HĐQT Công ty năm 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

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

Trân trọng cảm ơn.

**THÀNH VIÊN  
ĐỘC LẬP HĐQT**

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Lưu: VT-HĐQT.

**Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh**

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v Thông qua Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

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

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua Báo cáo tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2023 (bao gồm Báo cáo tài chính Hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng) của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện kiểm toán và xác nhận, bao gồm những nội dung cụ thể như sau:

- Báo cáo của Ban giám đốc Công ty;
- Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC);
- Bảng cân đối kế toán ngày 31/12/2023;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Đơn vị Kiểm toán độc lập đã xác nhận Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất như sau: *"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính"*.

Toàn bộ nội dung của bản Báo cáo tài chính Riêng, Hợp nhất năm 2023 đã được công bố chi tiết trên Website của Công ty và đính kèm trong Dự thảo tài liệu Đại hội.

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

Trân trọng.

### Nơi nhận:

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



TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Đặng Thị Thanh Hà

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 - 46
Bảng cân đối kế toán riêng	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 46

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### CÔNG TY

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

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

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

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

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)

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

Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/01/2023)
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/01/2023)
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### Cam kết khác

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



Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024



Số: 120324.001/BCTC.HCM

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 12 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.298.643.904.765</b>	<b>1.255.600.158.930</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	47.775.388.290	92.392.027.239
111	1. Tiền		2.575.388.290	3.632.027.239
112	2. Các khoản tương đương tiền		45.200.000.000	88.760.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	3.500.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	3.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.177.097.103.571	1.084.515.701.527
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	12.803.739.411	9.264.617.899
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	1.212.890.000	3.097.876.029
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	93.013.948.135	15.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	1.070.881.921.487	1.057.153.207.599
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(815.395.462)	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	73.262.417.139	73.754.446.349
141	1. Hàng tồn kho		73.262.417.139	73.754.446.349
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		508.995.765	1.437.983.815
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	505.891.765	1.434.879.815
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	3.104.000	3.104.000



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>561.886.805.407</b>	<b>569.952.106.159</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>21.824.651.700</b>	<b>21.824.651.700</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	21.824.651.700	21.824.651.700
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>22.865.890.600</b>	<b>25.977.783.042</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.865.890.600	25.977.783.042
222	- Nguyên giá		101.885.908.406	100.694.968.121
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(79.020.017.806)	(74.717.185.079)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>22.218.660.637</b>	<b>14.438.290.437</b>
231	- Nguyên giá		122.998.803.162	113.995.109.610
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(100.780.142.525)	(99.556.819.173)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>11.011.914.599</b>	<b>16.540.756.652</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.011.914.599	16.540.756.652
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>447.316.216.004</b>	<b>453.170.003.061</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		282.087.727.273	282.087.727.273
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.632.800.000	76.632.800.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(38.229.311.269)	(32.375.524.212)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>36.649.471.867</b>	<b>38.000.621.267</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	36.649.471.867	38.000.621.267
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.860.530.710.172</b>	<b>1.825.552.265.089</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>213.852.842.011</b>	<b>263.422.034.631</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>32.015.838.962</b>	<b>75.898.404.950</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.871.823.899	3.707.078.541
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	10.636.364	11.678.471
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	14.873.669.153	5.533.697.954
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	313.941.536	768.818.182
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	5.686.626.623	5.686.626.623
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	2.464.370.989	54.349.751.683
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		5.794.770.398	5.840.753.496
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>181.837.003.049</b>	<b>187.523.629.681</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	155.162.915.373	160.849.542.005
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.646.677.868.161</b>	<b>1.562.130.230.458</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>1.646.677.868.161</b>	<b>1.562.130.230.458</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		650.078.570.000	650.078.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		37.509.769.860	34.942.953.555
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		316.942.567.723	234.961.746.325
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		215.970.936.880	201.407.488.440
421b	LNST chưa phân phối năm nay		100.971.630.843	33.554.257.885
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.860.530.710.172</b>	<b>1.825.552.265.089</b>



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	108.601.333.844	123.046.637.385
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		108.601.333.844	123.046.637.385
11	4. Giá vốn hàng bán	24	36.241.134.916	37.034.389.892
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		72.360.198.928	86.012.247.493
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	170.591.337.853	34.687.734.561
22	7. Chi phí tài chính	26	5.853.787.057	(2.525.660.485)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	115.211.370
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	20.910.792.173	17.930.647.235
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		216.186.957.551	105.294.995.304
31	11. Thu nhập khác	28	455.197.290	493.697.192
32	12. Chi phí khác	29	1.742.002.229	3.848.521.769
40	13. Lợi nhuận khác		(1.286.804.939)	(3.354.824.577)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		214.900.152.612	101.940.170.727
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	35.919.093.369	16.379.627.242
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		178.981.059.243	85.560.543.485



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		214.900.152.612	101.940.170.727
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.526.156.079	5.357.123.843
03	- Các khoản dự phòng		6.669.182.519	(2.640.871.855)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(94.130)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(170.466.162.613)	(35.017.384.998)
06	- Chi phí lãi vay		-	115.211.370
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		56.629.234.467	69.754.249.087
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.470.529.372)	(1.034.729.702.316)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(57.969.105)	(1.312.924.080)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(6.719.849.012)	(13.421.182.658)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		2.280.137.450	830.843.427
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(115.211.370)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(26.759.605.509)	(14.028.138.353)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.468.404.838)	(4.791.159.717)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		19.433.014.081	(997.813.225.980)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.115.793.469)	(9.542.520.717)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	460.909.091
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(88.013.948.135)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		13.500.000.000	133.476.189.366
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		157.553.842.614	34.655.381.979
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		78.924.101.010	159.049.959.719


## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG


Năm 2023


(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	965.218.971.500
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(7.357.500.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(142.973.848.170)		(39.337.832.861)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		(142.973.848.170)	918.523.638.639
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(44.616.733.079)	79.760.372.378
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		92.392.027.239	12.631.654.861
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		94.130	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>47.775.388.290</u>	<u>92.392.027.239</u>



  
Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

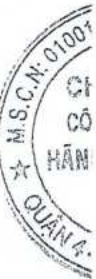
  
Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

  
Phan Anh Dũng  
Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023  
(đã được kiểm toán)



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	05 - 48
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 48

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### CÔNG TY

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

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

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

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

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch	(Bỏ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên	

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

Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc	(Bỏ nhiệm ngày 01/01/2023)
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/01/2023)
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Bỏ nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 21/04/2023)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	

## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.



**Phan Anh Dũng**

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 12 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trần Trung Hiếu**

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2024

T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Le Phung Hieu, Hanoi, Vietnam

**Nguyễn Thái**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.524.849.446.944</b>	<b>1.479.737.881.979</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>58.407.641.099</b>	<b>105.304.417.741</b>
111	1. Tiền		3.807.641.099	7.144.417.741
112	2. Các khoản tương đương tiền		54.600.000.000	98.160.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>76.400.000.000</b>	<b>112.290.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		76.400.000.000	112.290.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.235.575.982.084</b>	<b>1.114.698.073.289</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	17.897.139.023	15.117.116.089
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.604.178.000	5.918.672.029
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	126.623.948.135	28.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.090.266.112.388	1.065.162.285.171
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(815.395.462)	-
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>151.849.342.892</b>	<b>144.355.724.834</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	151.849.342.892	144.355.724.834
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.616.480.869</b>	<b>3.089.666.115</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	538.012.589	1.517.900.038
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.919.875.057	1.553.422.841
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	158.593.223	18.343.236





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*  
*(tiếp theo)*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>454.844.681.185</b>	<b>470.352.398.610</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>21.824.651.700</b>	<b>21.824.651.700</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	21.824.651.700
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>26.164.108.443</b>	<b>28.454.842.223</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	26.164.108.443	28.443.170.223
222	- Nguyên giá		107.504.831.030	105.806.100.695
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(81.340.722.587)	(77.362.930.472)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	11.672.000
228	- Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.000.000)	(23.328.000)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	14	<b>23.810.010.637</b>	<b>16.029.640.437</b>
231	- Nguyên giá		124.590.153.162	115.586.459.610
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(100.780.142.525)	(99.556.819.173)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>11.011.914.599</b>	<b>16.540.756.652</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	11.011.914.599	16.540.756.652
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>334.494.795.941</b>	<b>349.207.444.196</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		311.261.995.941	312.662.848.866
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.544.595.330	36.544.595.330
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(13.311.795.330)	-
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>37.539.199.865</b>	<b>38.295.063.402</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	37.539.199.865	38.295.063.402
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.979.694.128.129</b>	<b>1.950.090.280.589</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>236.852.731.310</b>	<b>286.903.260.346</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>54.855.240.826</b>	<b>99.379.630.665</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	4.670.635.028	5.687.694.087
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	14.970.729.612	13.074.694.416
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	16.475.398.865	8.477.685.709
314	4. Phải trả người lao động		170.000.000	159.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	313.941.536	768.818.182
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.686.626.623	5.686.626.623
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	6.589.006.713	59.196.035.320
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.978.902.449	6.329.076.328
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>181.997.490.484</b>	<b>187.523.629.681</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	155.162.915.373	160.849.542.005
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	26.724.087.676	26.674.087.676
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	110.487.435	-
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.742.841.396.819</b>	<b>1.663.187.020.243</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>1.742.841.396.819</b>	<b>1.663.187.020.243</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		650.078.570.000	650.078.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		38.372.222.872	35.805.406.567
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		374.489.128.515	298.852.850.925
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>		278.565.963.499	250.769.443.075
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		95.923.165.016	48.083.407.850
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		37.754.514.854	36.303.232.173
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.979.694.128.129</b>	<b>1.950.090.280.589</b>



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	157.744.638.019	222.831.013.494
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		157.744.638.019	222.831.013.494
11	4. Giá vốn hàng bán	25	70.557.372.465	98.526.600.706
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		87.187.265.554	124.304.412.788
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	177.598.887.329	29.723.623.798
22	7. Chi phí tài chính	27	13.311.795.330	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(1.400.852.925)	(7.952.730.345)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	31.512.518.433	29.962.686.765
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		218.560.986.195	116.112.619.476
31	12. Thu nhập khác	29	1.237.415.117	1.292.814.974
32	13. Chi phí khác	30	2.561.280.504	5.002.029.111
40	14. Lợi nhuận khác		(1.323.865.387)	(3.709.214.137)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		217.237.120.808	112.403.405.339
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	38.744.885.257	24.423.227.829
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	110.487.435	(15.559.202.710)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		178.381.748.116	103.539.380.220
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		173.932.593.416	100.089.693.450
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		4.449.154.700	3.449.686.770
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.676	2.190

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		217.237.120.808	112.403.405.339
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.973.931.103	5.786.219.123
03	- Các khoản dự phòng		14.127.190.792	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(94.130)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(176.284.677.346)	(56.992.373.890)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		61.053.471.227	61.197.250.572
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		109.492.099	(1.034.947.304.361)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(7.493.618.058)	14.283.562.885
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(5.828.318.202)	(15.597.004.909)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.735.750.986	616.045.960
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(30.874.167.914)	(22.208.686.457)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.046.593.934)	(6.041.361.197)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		12.656.016.204	(1.002.697.497.507)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(5.384.727.155)	(11.243.129.976)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		211.818.182	49.384.128.074
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(158.789.948.135)	(151.990.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		96.556.000.000	237.776.189.366
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		153.397.768.302	27.637.272.157
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		85.990.911.194	151.564.459.621

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	965.218.971.500
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(145.543.798.170)	(41.945.782.861)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(145.543.798.170)</i>	<i>923.273.188.639</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(46.896.870.772)	72.140.150.753
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		105.304.417.741	33.164.266.988
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		94.130	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>58.407.641.099</u>	<u>105.304.417.741</u>



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập



Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng



Phan Anh Dũng  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Biên Hòa, ngày 14 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2023

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán (AASC).

Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông về việc phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chia cổ tức năm 2023 như sau:

Stt	Diễn giải	Nghị quyết năm 2023	Thực hiện năm 2023	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	164.001.000.000	178.981.059.243	
I	Chia cổ tức 15% mệnh giá	97.511.785.500	97.511.335.500	(*)
II	Chia các Quỹ	11.480.070.000	14.026.680.071	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3% LNST)	4.920.030.000	5.369.431.777	
2	Quỹ khen thưởng (2% LNST)	3.280.020.000	3.579.621.185	
3	Quỹ phúc lợi (1% LNST)	1.640.010.000	1.789.810.592	
4	Thưởng HĐQT, BKS, KTNB, Ban điều hành (1% LNST)	1.640.010.000	1.789.810.592	
5	Thưởng HĐQT, BKS, KTNB, Ban điều hành vượt kế hoạch (10% LNST vượt chỉ tiêu kế hoạch)		1.498.005.924	
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	55.009.144.500	67.443.043.672	

(\*): Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2023 với mức 12%/cổ phiếu theo Thông báo chốt danh sách cổ đông số 236/TB-CT ngày 26/10/2023. Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện các hồ sơ, thủ tục để chi trả số cổ tức còn lại chưa phân phối của năm 2023.

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

Trân trọng

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Đặng Thị Thanh Hà

Biên Hòa, ngày 21 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v Phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 2023 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2024, mức phân phối lợi nhuận như sau:

### 1. Về chỉ tiêu kinh doanh năm 2024:

- Tổng doanh thu : 264,131 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 165,265 tỷ đồng.

### 2. Về mức phân phối lợi nhuận năm 2024:

TT	Diễn giải	Số tiền	Ghi chú
A	Tổng lợi nhuận phân phối	165.265.348.000	
I	Chia cổ tức (15% mệnh giá)	97.511.785.500	
II	Chia các Quỹ	11.568.574.360	
1	Quỹ đầu tư phát triển (3%LNST)	4.957.960.440	
2	Quỹ khen thưởng (2%LNST)	3.305.306.960	
3	Quỹ phúc lợi (1%LNST)	1.652.653.480	
4	Thưởng HĐQT, BKS, BDH, KTNB (1% LNST)	1.652.653.480	
5	Thưởng HĐQT, BKS, BDH, KTNB vượt kế hoạch LNST		(*)
III	Lợi nhuận còn lại (A-I-II)	56.184.988.140	

(\*): Trong trường hợp chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế vượt chỉ tiêu kế hoạch, Quỹ thưởng HĐQT, BKS, BDH, KTNB được trích bổ sung bằng 10% trên số lợi nhuận vượt.

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đặng Thị Thanh Hà

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v quyết toán mức thù lao năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của  
Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ vào kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh 2024.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông mức thù lao thực hiện năm 2023 và Kế hoạch năm 2024 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa như sau:

1. Mức thù lao thực hiện năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của Thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

Diễn giải	Thực hiện năm 2023	Kế hoạch năm 2024
Thù lao HĐQT, BKS không chuyên trách	893.330.000	960.000.000
Tiền lương BKS chuyên trách	189.096.271	
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.082.426.271</b>	<b>960.000.000</b>

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

3. Mức thù lao năm 2024 được áp dụng từ tháng 01/2024 cho đến khi Đại hội đồng cổ đông có quyết nghị thay đổi.

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

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

*(Handwritten signature)*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Thị Thanh Hà**



Biên Hòa, ngày.../...tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v Báo cáo kết quả thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và Kế hoạch sử dụng nguồn vốn nhân rồi thu về từ chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ trong năm 2022

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ vào kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch kinh doanh 2024;
- Căn cứ chủ trương của Tỉnh uỷ tỉnh Đồng Nai về phương án sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (TIP) được nêu tại công văn số 3862-CV/TU ngày 17/8/2022;
- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/09/2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về thống nhất điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ việc phát hành tăng vốn từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng.

Hội đồng Quản trị Công ty báo cáo kết quả hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An đến thời điểm hiện tại và đề xuất Kế hoạch dự kiến sử dụng nguồn vốn nhân rồi trong thời gian tiếp theo, cụ thể như sau:

### 1. Về Hợp đồng hợp tác đầu tư:

- TIP đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An và triển khai thực hiện Hợp đồng cụ thể như sau:

Stt	Nội dung	Số tiền (VNĐ)
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 (PAP) vào dự án Khu Công nghiệp Phước An	965.233.571.500
2	Chi phí phát hành tăng vốn	9.884.278.500
III	Còn lại chưa sử dụng	0



- Thời hạn thực hiện Hợp đồng số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP là 18 tháng (bao gồm cả 6 tháng gia hạn) kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực (Ngày hết hiệu lực của Hợp đồng hợp tác là 26/4/2024). 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).

- Về lợi nhuận của Hợp đồng hợp tác: Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An đã thanh toán cho Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa tổng số tiền lãi phát sinh từ ngày 27/10/2022 đến ngày 27/10/2023 là 122.869.052.055 đồng, tương ứng với tỷ suất sinh lợi là 12%/năm trên số vốn thực góp. Dự kiến số tiền lãi phát sinh tính đến ngày hết hạn của Hợp đồng (26/4/2024) là 61.822.158.904 đồng.

+ Việc hợp tác đã mang lại hiệu quả sử dụng vốn, tăng lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư, hơn nữa Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An là một trong những doanh nghiệp hiện có quỹ đất sạch lớn, phát triển hệ thống hạ tầng Dự án Logistics và Khu công nghiệp. Dự án Logistics và Khu công nghiệp Phước An cơ bản đã hoàn tất giải phóng mặt bằng, đang chờ bổ sung vào quy hoạch chung của tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021 – 2030. Khi Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An hoàn tất các thủ tục pháp lý thì Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa có thể chuyển nhượng quyền sử dụng hạ tầng của mình cho nhà đầu tư thứ cấp khác với giá thị trường tại thời điểm sẽ mang lại hiệu quả cao (Hiện tại giá thị trường tại khu vực có mức trung bình 170 USD/m<sup>2</sup>).

**2. Kế hoạch sử dụng vốn để tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án mới hoặc gửi tiết kiệm tại các ngân hàng thương mại và đề xuất:**

**2.1. Kế hoạch sử dụng vốn để tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án mới hoặc gửi tiết kiệm tại các ngân hàng thương mại:**

Hợp đồng hợp tác với PAP sẽ hết hạn vào ngày 26/4/2024. Trong khi đó việc thu hồi vốn để triển khai các dự án theo phương án tăng vốn đến nay chưa thể thực hiện được, cụ thể như sau:

**a) Đối với dự án Khu công nghiệp Long Đức 3:**

- Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã nộp và được Bộ Kế hoạch và Đầu tư nhận hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư KCN Long Đức 3 vào ngày 08/4/2021. Trong đó, Công ty KCN Long Đức 3 nộp hồ sơ vào ngày 04/01/2021, Công ty cổ phần KCN Tân Hiệp vào nộp ngày 08/4/2021 (Theo nội dung văn bản số 2186/BKHĐT-QLKKT ngày 16/4/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư).

- Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 29 của Nghị định số 31/2021/NĐ-CP hướng dẫn một số điều Luật Đầu tư, do các nhà đầu tư nêu trên không nộp hồ sơ đề xuất cùng thời điểm nên KCN Long Đức 3 sẽ không được tổ chức đấu thầu theo Luật Đầu tư. Bộ Kế hoạch và Đầu tư sau khi rà soát, thẩm định hồ sơ của các nhà đầu tư cùng quan tâm, đã thống nhất trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận

nhà đầu tư là Công ty Cổ phần KCN Long Đức 3 tại Tờ trình số 5182/BKHĐT-QLKKT ngày 28/7/2022.

**b) Đối với dự án chợ đầu mối Dầu giây giai đoạn 2:**

Đến thời điểm tại, UBND tỉnh Đồng Nai chưa có Kế hoạch tổ chức cụ thể, chi tiết về đấu giá quyền sử dụng đất thương mại – dịch vụ của Dự án Chợ đầu mối nông sản thực phẩm Dầu Giây giai đoạn 2.

**c) Đối với Dự án khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất:**

- Dự án đã được phê duyệt chủ trương đầu tư từ năm 2017, tuy nhiên do vướng mắc các thủ tục pháp lý nên đến nay dự án vẫn chưa thực hiện được.

- Thực hiện theo Báo cáo số 20/BC-NĐD ngày 12/10/2023 của Người đại diện phần vốn góp của Tỉnh ủy đầu tư tại Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa và Thông báo số 245-TB/VPTU ngày 17/11/2023 của Tỉnh ủy Đồng Nai, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã thống nhất báo cáo Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai xem xét cho phép Công ty được rút lại số tiền ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư đối với dự án trên theo thỏa thuận ngày 15/8/2018 với số tiền là 21.824.651.700 đồng (Hai mươi một tỷ, tám trăm hai mươi bốn triệu, sáu trăm năm mươi một ngàn, bảy trăm đồng).

- Ngày 01/3/2024, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã thông qua Nghị quyết về việc chấm dứt đầu tư Dự án khu dịch vụ, thương mại, logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất.

**2.2. Đề xuất phương án sử dụng vốn trong ngắn và trung hạn:**

- Việc tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án mới trong thời gian qua gặp rất nhiều khó khăn, tiến độ thực hiện rất chậm, phức tạp, nhiều vướng mắc, trình tự, thủ tục pháp lý kéo dài với nhiều lý do khác nhau.

- Trong khi đó, lãi suất tiền gửi của các ngân hàng thương mại đang huy động ở mức rất thấp, chỉ dao động từ khoảng 1,5 đến 3%/năm, chưa đảm bảo tỷ suất lợi nhuận kỳ vọng cho cổ đông và các nhà đầu tư.

- Việc thu hồi lại số vốn thực góp tại Hợp đồng hợp tác đầu tư phát triển hệ thống hạ tầng Dự án Logistics và Khu công nghiệp Phước An để đầu tư vào các dự án khác hoặc gửi tiết kiệm ngân hàng trong giai đoạn hiện nay là chưa phù hợp với nhu cầu phát triển của doanh nghiệp.

- Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2024 và tình hình vốn nhàn rỗi hiện có của Công ty, đồng thời để bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn, tăng tỷ suất lợi nhuận mong đợi cho cổ đông và nhà đầu tư, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận chủ trương cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tiếp tục gia hạn thực hiện Hợp đồng hợp tác kinh doanh hoạt động đầu tư, xây dựng hạ tầng Dự án Khu công nghiệp Phước An với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An để tiếp tục được hưởng tỷ suất sinh lợi cao trên tổng số vốn thực góp và ưu đãi về giá đầu tư quyền sử dụng hạ tầng một lần tại một dự án

tiềm năng, có vị trí thuận lợi, giao thông thuận tiện kết nối với các tuyến đường huyết mạch trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với nội dung cụ thể như sau:

+ Gia hạn hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An thêm 02 (hai) năm kể từ ngày 27/4/2024 (Các nội dung khác vẫn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022, không thay đổi).

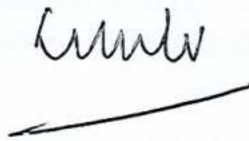
+ Trong quá trình thực hiện, uỷ quyền cho Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa quyết định điều chỉnh phương án sử dụng vốn theo hướng đầu tư dài hạn vào Công ty cổ phần dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An và/hoặc các dự án khác đảm bảo đúng theo các quy định pháp luật.

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

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



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Đặng Thị Thanh Hà**

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất,  
tỉnh Đồng Nai theo quy định của Luật đầu tư

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Căn cứ Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt chủ trương chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai theo quy định của Luật đầu tư cụ thể như sau:

Do vướng mắc các thủ tục pháp lý nên đến thời điểm hiện tại hai dự án đầu tư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai vẫn chưa thực hiện được làm phát sinh rất nhiều chi phí và ảnh hưởng đến chiến lược kinh doanh của Công ty. Vì vậy, căn cứ ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh ủy Đồng Nai tại Thông báo kết luận cuộc họp số 245-TB/VPTU ngày 17/11/2023, ngày 13/12/2023 Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT về việc thống nhất chủ trương xin nhận lại số tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư và số tiền ứng trước kinh phí thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư tại Dự án Khu thương mại, dịch vụ, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Công ty đã nộp hồ sơ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư để xin rút lại tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án.

Căn cứ theo quy định tại điểm a, Khoản 1 Điều 48 Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và điểm a Khoản 2 Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ, Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thống nhất chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3644/QĐ-UBND và 3645/QĐ-UBND ngày 16/10/2017.

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

Trân trọng.

### Nơi nhận:

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

  
\_\_\_\_\_

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



  
Đặng Thị Thanh Hà



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

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

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## **TỜ TRÌNH**

V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024  
cho Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

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

Để chuẩn bị cho việc soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Ban kiểm soát đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định chọn các công ty kiểm toán độc lập có năng lực tốt và được UBCKNN chấp thuận cho phép kiểm toán các công ty đại chúng và niêm yết như sau:

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

Kính trình Đại hội thống nhất và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập trong số các Công ty kiểm toán nêu trên để thực hiện soát xét và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

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

Trân trọng.

**TM. BAN KIỂM SOÁT**

**Nơi nhận:**

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

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v miễn nhiệm Thành viên Ban Kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028)  
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Căn cứ Đơn từ nhiệm đề ngày 22/3/2024 của bà Nguyễn Thị Lan Hương – Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 về việc miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028), cụ thể như sau:

TT	Họ và tên	Năm sinh		Chức vụ hiện nay	Lý do từ nhiệm
		Nam	Nữ		
1	Nguyễn Thị Lan Hương		1986	Trưởng Ban kiểm soát	Theo nguyện vọng cá nhân

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

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Đặng Thị Thanh Hà

Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Thông báo số.../TB-CT ngày 13/4/2024 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa về việc đề cử bổ sung ứng viên tham gia Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, nhiệm kỳ (2023 – 2028) để bầu cử tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

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

- Thông qua số lượng bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát, nhiệm kỳ (2023 – 2028): 01 (một) thành viên.
- Thông qua danh sách các ứng viên đề bầu bổ sung vào Ban kiểm soát Công ty, nhiệm kỳ (2023 – 2028) như sau:

Stt	Họ và tên	Năm sinh	Giới tính	CCCD	Trình độ chuyên môn	Chức vụ tại Công ty	Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	Hình thức đề cử
01	Lê Kim Thảo	1980	Nữ	075180001809	Cử nhân Kế toán Kiểm toán	Không có	Kế toán trưởng Công ty CP Chế biến XNK NSTP Đồng Nai (Donafoods)	Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa đề cử

Kính trình Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua để làm cơ sở tiến hành bầu cử.

Trân trọng.

**Nơi nhận:**

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Đặng Thị Thanh Hà



Biên Hòa, ngày 24 tháng 4 năm 2024

**QUY CHẾ**  
**ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ, BẦU CỬ BỔ SUNG BAN KIỂM SOÁT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA**  
**NHIỆM KỲ (2023 – 2028)**

**Chương I**  
**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

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

1. Quy chế này được sử dụng cho việc đề cử, ứng cử và bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”), nhiệm kỳ (2023 - 2028) tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng: Cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (theo Danh sách cổ đông Công ty chốt đến ngày 25/03/2024), thành viên Ban bầu cử, kiểm phiếu và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty.

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

1. Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử (sau đây gọi tắt là Ban kiểm phiếu) gồm có 03 người do Ban Tổ chức đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Thành viên Ban kiểm phiếu biểu quyết và bầu cử không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử bầu bổ sung vào Ban kiểm soát.

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

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

1. Mỗi cổ đông, đại diện ủy quyền cổ đông khi đến tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đều được nhận **01 (một) phiếu biểu quyết và 01 (một) phiếu bầu thành viên Ban kiểm soát**. Trên phiếu bầu cử có ghi rõ số cổ phần mà cổ đông nắm giữ và số phiếu biểu quyết tương ứng được sử dụng để bầu cử.

2. Cổ đông, đại diện cổ đông phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự họp với Ban tổ chức Đại hội. Khi được phát phiếu bầu cử, phải kiểm tra lại số cổ phần ghi trên phiếu bầu cử, nếu có sai sót phải thông báo ngay cho Ban Tổ chức tại thời điểm nhận phiếu.

3. Nghiêm túc chấp hành Quy chế bầu cử tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, tôn trọng kết quả bỏ phiếu tại Đại hội.

4. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty.

## **Chương II**

### **QUY ĐỊNH VỀ ĐỀ CỬ, ỨNG CỬ**

#### **BỔ SUNG THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

**Điều 4. Số lượng, tiêu chuẩn đề cử, ứng cử viên để bầu bổ sung vào Ban kiểm soát:**

**1. Số lượng ứng cử viên để bầu vào Ban kiểm soát:.....thành viên.**

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

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

a) Đáp ứng đầy đủ theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và:

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

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

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

**3. Đề cử ứng cử viên để bầu bổ sung vào Ban kiểm soát:**

a) Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ:

- Từ 10% đến dưới 20% được đề cử 01 (một) ứng viên;

- Từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa 02 (hai) ứng viên;

- Từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa 03 (ba) ứng viên;

- Từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa 04 (bốn) ứng viên;

- Từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa 05 (năm) ứng viên;
- Từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa 06 (sáu) ứng viên;
- Từ 70% đến 80% được đề cử tối đa 07 (bảy) ứng viên;
- Và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa 08 (tám) ứng viên.

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

### **Điều 5. Lựa chọn các ứng cử viên:**

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

## **Chương III**

### **BẦU CỬ BỔ SUNG THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT**

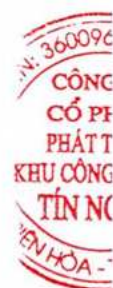
#### **Điều 6. Phiếu bầu cử và ghi phiếu bầu cử:**

##### **1. Phiếu bầu cử:**

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

##### **2. Ghi phiếu bầu cử:**

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



c) Trường hợp chỉ dành một phần trong tổng số phiếu bầu của mình để bầu cho một hoặc một số ứng viên, đại biểu ghi rõ số phiếu bầu vào ô “Số phiếu bầu” của từng ứng viên tương ứng.

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

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

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

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

### **Điều 7. Phương thức bầu cử:**

a) Việc bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát thực hiện bỏ phiếu kín tại Đại hội theo phương thức bầu dồn phiếu được quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

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

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

#### **1. Nguyên tắc bỏ phiếu và kiểm phiếu:**

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

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

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

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

#### **2. Lập biên bản kiểm phiếu:**

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

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

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

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

### **Điều 9. Nguyên tắc xác định trúng cử thành viên Ban kiểm soát:**

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

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

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

### **Điều 10. Quy định về khiếu nại:**

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

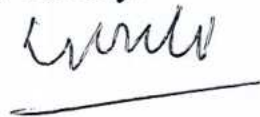
## **Chương IV**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

### **Điều 11. Tổ chức thực hiện:**

1. Quy chế này gồm 4 Chương và 11 Điều, chính thức có hiệu lực và được áp dụng ngay tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa sau khi được số cổ đông đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp biểu quyết thông qua.

2. Các cổ đông, thành viên Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa chịu trách nhiệm thi hành Quy chế này.



**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Đặng Thị Thanh Hà**

