







“
NỀN TẢNG CỦA THỊNH VƯỢNG
”

2021

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

 KCN Tam Phước, đường số 6, Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
 02513.512.063
 02513.512.479
 www.tinnghiaip.com.vn

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

MỤC LỤC

05

PHẦN 1: THÔNG TIN CHUNG

- 07 Thông tin khái quát
- 09 Quá trình hình thành và phát triển
- 11 Các giải thưởng tiêu biểu
- 13 Ngành nghề kinh doanh chính
- 15 Địa bàn kinh doanh
- 16 Mô hình quản trị
- 17 Bộ máy quản lý
- 18 Các công ty con, công ty liên kết
- 19 Định hướng phát triển
- 21 Các rủi ro

25

PHẦN 2: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 27 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 31 Tổ chức và nhân sự
- 41 Tình hình đầu tư thực hiện các dự án
- 49 Tình hình tài chính
- 53 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 55 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

59

PHẦN 3: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 61 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh
- 62 Tình hình tài chính
- 64 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 65 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 67 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

69

PHẦN 4: BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 71 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 73 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty
- 74 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

75

PHẦN 5: QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 77 Hội đồng quản trị
- 83 Ban kiểm soát
- 87 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát

91

PHẦN 6: BÁO CÁO TÀI CHÍNH







THÔNG TIN KHÁI QUÁT

• Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
• Tên viết tắt	TIP
• Tên Tiếng Anh	TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
• Mã cổ phiếu	TIP
• Vốn điều lệ	260.031.430.000 đồng
• Trụ sở chính	Khu công nghiệp Tam Phước, đường số 6, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

• Điện thoại	0251 3512 063
• Fax	0251 3512 479
• Email	tip@tinnghiaip.com.vn
• Website	www.tinnghiaip.com.vn
• Giấy chứng nhận ĐKDNX	Số 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008, cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 05/08/2019





QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Tiền thân của Công ty là Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước được Tổng Giám đốc Công ty Tín Nghĩa thành lập theo Quyết định số 129/2002/QĐCT ngày 23/05/2002.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định của Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai về “Phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa thành Công ty Cổ phần.

Cổ phiếu TIP được chấp thuận đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE), ngày giao dịch đầu tiên: 06/06/2016, giá tham chiếu ngày giao dịch đầu tiên là 15.000 đồng/cổ phiếu.

Công ty góp thêm 30 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất

Công ty tiếp tục góp thêm 120 tỷ đồng vào Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

Công ty thành lập Bộ phận Kiểm toán nội bộ nhằm đảm bảo TIP hoạt động tuân thủ các quy định của Pháp luật.

Trải qua gần 20 năm hoạt động, Công ty không ngừng phấn đấu nhằm hoàn thành tốt các mục tiêu hoạt động hàng năm được ĐHCĐ giao phó cũng như đảm bảo được nghĩa vụ đóng góp vào Ngân sách Nhà nước.

Công phát hành cổ phiếu thưởng tăng vốn điều lệ từ 173.354.320.000 đồng lên 260.031.430.000 đồng và góp thêm 14.440.000.000 đồng vào Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.

Công ty góp thêm 50 tỷ đồng tăng vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

2019

Công ty góp thêm 70 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ vào Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.

2021

2018

2016

2017

2015

2002

2007





CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



Nhiều năm liền Công ty đạt danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc” do UBND tỉnh Đồng Nai trao tặng

2019

» Nhận danh hiệu “Doanh nghiệp - Doanh nhân xuất sắc” do UBND tỉnh Đồng Nai tôn vinh

2020 - 2021

» Top 15 Doanh nghiệp niêm yết thuộc nhóm vốn hóa vừa và nhỏ đạt chuẩn Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

01



Dịch vụ cho thuê cơ sở hạ tầng, nhà xưởng Khu công nghiệp

Nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam là vùng kinh tế phát triển năng động, thu hút nhiều dự án đầu tư công nghiệp trong và ngoài nước, Công ty chiếm được nhiều lợi thế trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng KCN. Từ lúc hoàn thiện cơ sở hạ tầng Công ty đã đưa vào khai thác nhanh chóng và đến năm 2007, toàn bộ diện tích của KCN đã được lấp đầy bởi các hợp đồng ký kết đến hết thời gian hoạt động được cấp phép. Khu công nghiệp Tam Phước là một trong những khu công nghiệp có tốc độ xây dựng và thu hút đầu tư nhanh nhất trên cả nước nói chung và địa bàn tỉnh Đồng Nai nói riêng.

Đối với dịch vụ này, ngoài tiền thuê lại đất/nhà xưởng, nhà đầu tư sẽ thanh toán các khoản phí sử dụng cơ sở hạ tầng.

02



Dịch vụ cấp nước và xử lý nước thải

Công ty đã ký hợp đồng cung cấp nước dài hạn với các nhà cung cấp, tổng khối lượng nước cung cấp mỗi năm trung bình đạt 1.740.000 m³, đem lại nguồn thu tương đối ổn định hàng năm trong nhóm dịch vụ này.

Để đảm bảo quy định về môi trường, các doanh nghiệp trong KCN đều phải đảm bảo việc xử lý nước thải công nghiệp đúng tiêu chuẩn của QCVN 40:2011. Hiện TIP đã đầu tư và vận hành hệ thống xử lý nước thải được trang bị hiện đại theo tiêu chuẩn tiên tiến nhất của Châu Âu, sử dụng công nghệ UNITANK, C-TECH, SBR một bậc hiếu khí - thể hệ thứ ba với tổng công suất thiết kế 7.000 m³/ngày đêm, vận hành an toàn và đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng nước sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn QCVN 40:2011, cột A với Kq=0,9, Kf=0,9. Đây là quy định bắt buộc mà tất cả các đơn vị trong KCN phải tuân thủ.

03

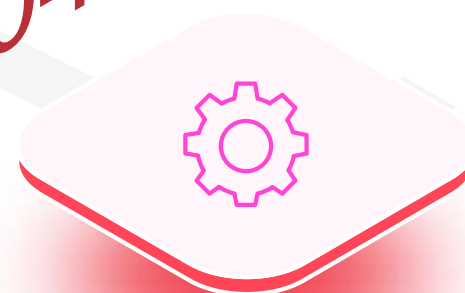


Kinh doanh bất động sản nhà ở, khu dân cư

Công ty triển khai dự án Khu dân cư và tái định cư 18 ha Tam Phước có vị trí tiếp giáp đường số 2 KCN Tam Phước với quy mô dự án là Khu dân cư trên diện tích 16,47 ha, nhận chuyển nhượng từ CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa.

Dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước là một khu dân cư nằm trong tổng thể khu dân cư 210 ha Tam Phước đã được quy hoạch, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở trước mắt và phát triển lâu dài của TP. Biên Hoà theo định hướng mở rộng trong tương lai. Đây là một dự án có kết cấu hạ tầng đồng bộ, cảnh quan môi trường hài hoà góp phần cải thiện điều kiện nhà ở cho công nhân, người dân, cán bộ quản lý trong khu vực.

04



Dịch vụ khác

Ngoài những hoạt động trên mang lại doanh thu chính và ổn định, Công ty còn một số nguồn thu khác từ việc cho thuê khu Kios và văn phòng thương mại, kinh doanh chợ, thu gom rác thải, tư vấn môi trường, hoạt động xây dựng.



Công ty hoạt động chủ yếu tại khu vực tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền quyết định cao nhất của Công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

BAN KIỂM SOÁT

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu, thực hiện chức năng giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị, Giám đốc trong việc quản lý điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện theo Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

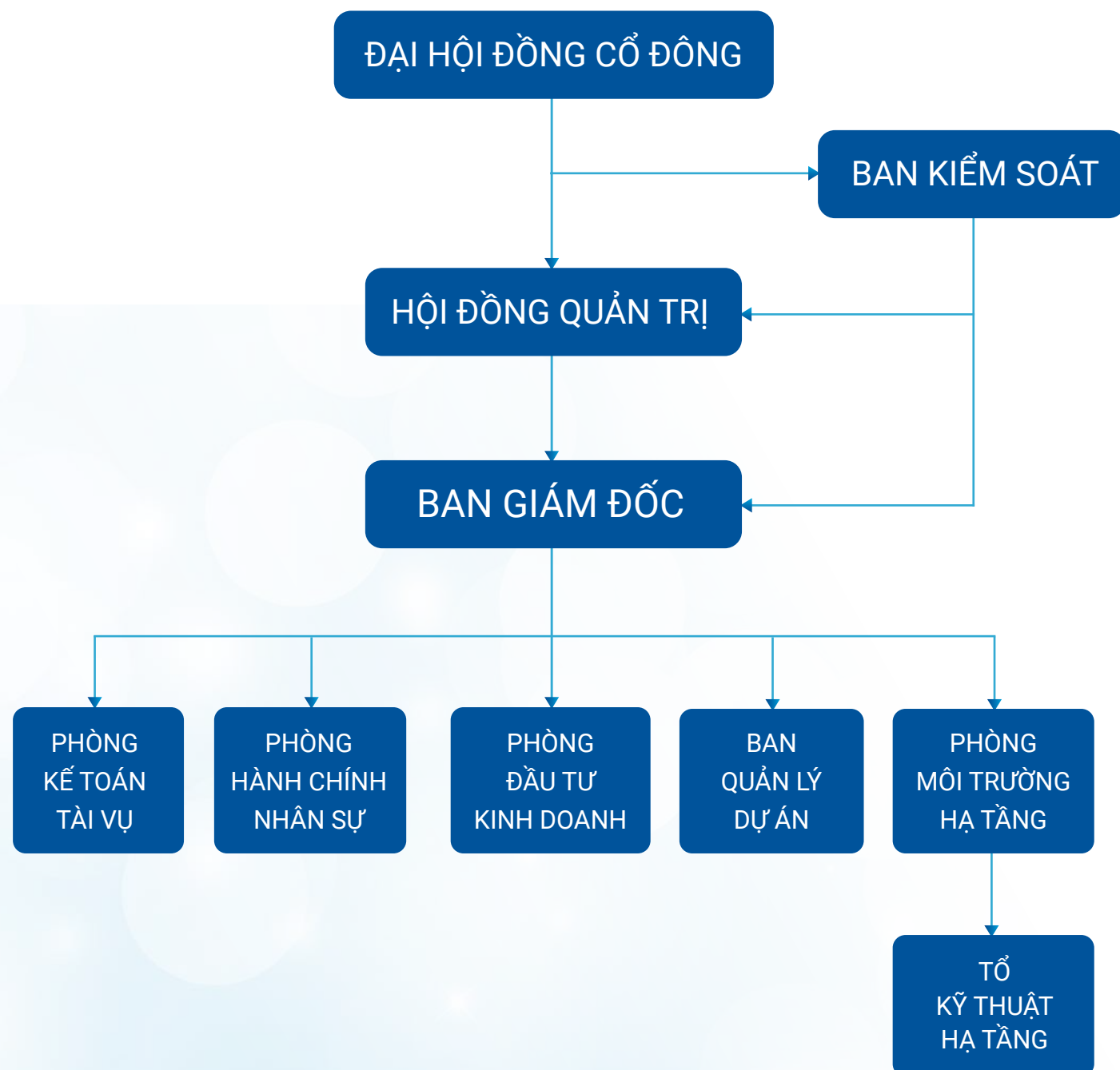
BAN GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty, trực tiếp điều hành các hoạt động hàng ngày của Công ty, thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo Điều lệ của Công ty.



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN TÍN KHẢI

- **Địa chỉ:** Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai
- **Lĩnh vực SXKD chính:** Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạn tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê
- **Giá trị vốn góp:** 82,38 tỷ đồng
- **Tỷ lệ lợi ích:** 99,88%
- **Tỷ lệ biểu quyết:** 82,38%

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỐNG NHẤT

- **Địa chỉ:** Số 95A, đường Cách mạng tháng 8, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- **Lĩnh vực SXKD chính:** Kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác quản lý chợ
Đầu tư xây dựng hạ tầng KCN
- **Giá trị vốn góp:** 44,45 tỷ đồng
- **Tỷ lệ lợi ích:** 59,21%
- **Tỷ lệ biểu quyết:** 59,21%

CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẢO VỆ CHUYÊN NGHIỆP TÍN NGHĨA

- **Địa chỉ:** Số 12C, Phan Chu Trinh, Phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- **Lĩnh vực SXKD chính:** Cung ứng dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp
- **Giá trị vốn góp:** 2,01 tỷ đồng
- **Tỷ lệ lợi ích:** 24,00%
- **Tỷ lệ biểu quyết:** 24,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG PHƯỚC TÂN

- **Địa chỉ:** Tổ 25, Ấp Tân Mai 2, Phường Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- **Lĩnh vực SXKD chính:** Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà các loại, kinh doanh bất động sản
- **Giá trị vốn góp:** 296,69 tỷ đồng
- **Tỷ lệ lợi ích:** 40,00%
- **Tỷ lệ biểu quyết:** 40,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ TÍN NGHĨA

- **Địa chỉ:** Đường số 1, KCN Nhơn Trạch 3 – Giai đoạn 2, Thị trấn Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
- **Lĩnh vực SXKD chính:** Đầu tư sản xuất, kinh doanh cà phê,...
- **Giá trị vốn góp:** 32,64 tỷ đồng
- **Tỷ lệ lợi ích:** 29,79%
- **Tỷ lệ biểu quyết:** 29,81%



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

TẦM NHÌN

- » Công ty phấn đấu trở thành một trong những doanh nghiệp uy tín hàng đầu Việt Nam và nằm trong **top 8** doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp.

TRIẾT LÝ KINH DOANH

- » Giá trị nền tảng mà Tín Nghĩa hướng đến là niềm tin và sự hợp tác của khách hàng và xã hội. Tín Nghĩa cam kết chất lượng cho mọi sản phẩm và dịch vụ của mình đồng thời mong muốn hợp tác lâu dài với mọi khách hàng, mọi đối tác. Với chúng tôi điều quan trọng sống còn là phải luôn giữ uy tín trong giao dịch và hợp tác. “Tín Nghĩa” là “Nền tảng của sự thịnh vượng” và là phương châm cho sự phát triển bền vững của chúng tôi.

SỨ MỆNH

- » Công ty chúng tôi cống hiến hết mình cho sự phát triển của kinh tế nước nhà thông qua việc hỗ trợ phát triển ngành công nghiệp, công nghiệp phụ trợ tại phía Nam Việt Nam bằng việc xây dựng cơ sở hạ tầng nhằm hỗ trợ các doanh nghiệp hoạt động, phát triển bền vững.

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

- » Tập trung phát triển các ngành nghề với thế mạnh vốn có, ưu tiên các lĩnh vực có hiệu quả và mang tính bền vững, lâu dài nhằm khai thác tối đa các nguồn lực của doanh nghiệp, cùng góp phần tạo ra nhóm sản phẩm, dịch vụ đa dạng với chất lượng đã được khẳng định khi cung cấp đến khách hàng và đối tác.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- » Định hướng phát triển Công ty trong những năm tiếp theo là phát triển ổn định và bền vững; tập trung đầu tư các dự án mới đã được chấp thuận chủ trương đầu tư để sớm đưa vào khai thác, đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác; tập trung tìm kiếm thêm dự án mới trong lĩnh vực phát triển Khu công nghiệp, khu dân cư, mua bán, sáp nhập,...
- » Công ty sẽ đưa vào khai thác tiếp các nền đất còn lại và khai thác chợ giai đoạn 1 của KDC và TĐC 18 ha Tam Phước; tiếp tục đẩy mạnh khai thác cho thuê văn phòng thương mại, Kios đầu đường 3.
- » Tăng cường công tác giám sát hoạt động của các công ty con, công ty liên kết góp phần nâng cao hiệu quả đầu tư tài chính.
- » Ưu tiên 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. Đánh giá hiệu quả công việc qua việc hoàn thành các mục tiêu KPI.

MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- » Cung cấp các dịch vụ hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp;
- » Chia sẻ, chăm sóc và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho khách hàng trên tinh thần hợp tác cùng có lợi.

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- » Trong văn hóa kinh doanh của Tín Nghĩa, chữ “Tín” luôn được đưa lên hàng đầu khi giao dịch, làm ăn với các đối tác, khách hàng, chính quyền và các bên quan tâm. Bên cạnh triết lý kinh doanh, chiến lược kinh doanh đã được lãnh đạo Tổng Công ty xác định làm kim chỉ nam cho tất cả các hoạt động của Tập đoàn Tín Nghĩa, văn hóa doanh nghiệp, văn hóa Tín Nghĩa đã dần được tạo dựng và hình thành tạo được ấn tượng rất tốt đối với khách hàng và xã hội. Chữ “Nghĩa” đã được Công ty chúng tôi thể hiện một cách rất thiết thực và gần gũi, hướng đến cộng đồng, hướng đến sự thịnh vượng chung của toàn xã hội.
- » Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đặc biệt quan tâm và ưu tiên hàng đầu trong lĩnh vực bảo vệ môi trường, thể hiện trách nhiệm cao của Doanh nghiệp với cộng đồng và xã hội. Hiện nay, với nhu cầu nước thải tập trung tại Khu công nghiệp khoảng 6.000 m³/ngày. đêm, Công ty đã đầu tư và vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung với tổng công suất 7.000 m³/ngày. đêm từ năm 2015. Đồng thời, Công ty đang hoàn thiện công trình xây dựng, nghiệm thu và đưa vào sử dụng hồ sơ cố theo quy định tương đương lượng nước xả thải 03 ngày (khoảng 21.000 m³). Nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư mở rộng của các Doanh nghiệp trong KCN, Công ty dự định sẽ tăng công suất lên 11.000 m³/ngày. đêm trong thời gian tới.





CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Bước qua năm 2021 đầy biến động và thách thức đối với kinh tế thế giới. Đại dịch Covid-19 gây sức ép nặng nề đến hầu hết các lĩnh vực. Do hội nhập sâu rộng, kinh tế Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng nhiều, tốc độ tăng trưởng chậm lại. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2021 ghi nhận tăng 2,58% so với cùng kỳ, đây là mức tăng

thấp nhất trong giai đoạn 10 năm trở lại đây.

Làn sóng dịch Covid-19 lần thứ tư kéo đến khiến nhiều địa phương phải thực hiện giãn cách xã hội, sản xuất bị đình trệ, chuỗi cung ứng đứt gãy, các chỉ số chính của nền kinh tế đều sụt giảm,... Hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản Khu công nghiệp, TIP không

tránh khỏi những tác động do dịch bệnh gây ra.

Chính vì vậy, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên cập nhật tình hình kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước để xây dựng kịch bản ứng phó kịp thời và nắm bắt cơ hội nhanh chóng để đạt được những mục tiêu đề ra.



RỦI RO PHÁP LUẬT

Mọi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp đều phải chịu sự chi phối của pháp luật. Là Công ty Cổ phần có cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, TIP chịu sự ràng buộc của nhiều luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản,... và các văn bản pháp luật có liên quan. Tuy nhiên, Hệ thống pháp luật Việt Nam, đặc biệt là hành lang pháp lý về đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng, vẫn đang trong quá trình

hoàn thiện đã dẫn đến nhiều khó khăn cho Công ty mỗi khi có sự điều chỉnh hoặc thay đổi.

Đây là rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh và phát triển Khu công nghiệp, bao gồm rủi ro có thể xảy ra như: Khó thành lập dự án mới, dự án bị thu hồi, dự án bị chuyển đổi mục đích sử dụng, thay đổi chính sách về ưu đãi cho các nhà đầu tư, các quy định ưu đãi không rõ ràng gây hiểu lầm giữa cơ quan chức năng và chủ đầu tư, thay đổi chính sách thuế, thay đổi

chính sách về đóng tiền thuê đất hàng năm, thay đổi các quy định về giá đất đền bù,... Hiện nay, các cơ quan chức năng đang hoàn thiện cơ sở pháp lý để cải thiện môi trường đầu tư – kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động và công tác quản lý.

Do đó, TIP luôn chủ động theo dõi và cập nhật những thay đổi của pháp luật để kịp thời điều chỉnh các quy định, điều lệ Công ty cho phù hợp và góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

RỦI RO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Năm 2021, thị trường bất động sản chứng kiến nhiều cung bậc cảm xúc. Giá bất động sản biến động mạnh. Suốt thời gian giãn cách vì đại dịch, hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp gần như “tê liệt”, các dự án bị ngưng trệ, không có dự án nào được hoàn thành và mở bán khiến thiếu hụt nguồn cung, giao dịch trên thị trường bị đứt gãy.

Việc nguồn cung hạn chế tại các phân khúc như nhà ở thương mại, văn phòng, bán lẻ... khiến bất động sản công nghiệp đang được săn đón bởi các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Điều này cũng dẫn đến giá Bất động sản Khu công nghiệp leo thang. Vì thế, bất chấp dịch bệnh, Bất động sản Khu công nghiệp vẫn ghi nhận giá trị tăng trưởng ổn định và trở

thành điểm sáng.

Trước tình hình đó, Ban lãnh đạo TIP đang nỗ lực quy hoạch nguồn cung, khẩn trương rà soát kế hoạch, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, sớm hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật... để nắm bắt cơ hội và đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường.



CÁC RỦI RO

RỦI RO NHU CẦU KHÁCH HÀNG

Đại dịch Covid-19 bùng phát và lan rộng toàn cầu gây áp lực lên nền kinh tế cũng như khả năng thanh toán của khách hàng. Kinh tế khó khăn, dòng vốn bị “tắc nghẽn” khiến tiến độ thanh toán tiền thuê đất, hạ tầng, nhà xưởng của khách hàng bị chậm lại. Bên cạnh đó, dịch Covid-19 mang đến nhiều thách thức từ các đợt giãn cách xã hội, các chợ ngưng hoạt động, nhiều khách hàng không kinh doanh được nên trả lại mặt bằng ảnh hưởng đến doanh thu và lợi

nhuận của Công ty.

Mặt khác, các hiệp định tự do thương mại thế hệ mới như EVFTA, CP-TPP, RCEP có hiệu lực đã góp phần cải thiện khả năng gia nhập thị trường của các công ty đa quốc gia vào Việt Nam nên nhu cầu tìm kiếm bất động sản công nghiệp cũng đang lên cao. Các Công ty hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản Khu công nghiệp, trong đó có TIP, sẽ có lợi thế hơn trong việc thu hút khách hàng nhờ thị trường ngày càng mở rộng. Tuy nhiên,

tình trạng thiếu quỹ đất rất dễ xảy ra.

Để đảm bảo cơ cấu khách hàng, Công ty đã thực hiện chính sách giãn tiến độ thanh toán linh hoạt. Chính sách này tuy làm dòng tiền của Công ty bị ảnh hưởng trong ngắn hạn nhưng bù lại sự gắn kết khách hàng trong dài hạn sẽ tích cực hơn. Ngoài ra, TIP đã nỗ lực mở rộng quy mô, tập trung nguồn lực để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng và đa dạng của khách hàng.

RỦI RO CẠNH TRANH

Bất động sản Khu công nghiệp Việt Nam được đánh giá sẽ trở nên sôi động hơn trong thời gian tới do có những lợi thế cạnh tranh thu hút dòng vốn FDI như: vị trí địa lý thuận lợi, cơ cấu dân số trẻ, chi phí nhân công rẻ, giá thuê đất cạnh tranh hàng đầu trong khu vực, môi trường chính trị ổn định,... Tuy nhiên, trong bối cảnh bình thường

mới, tổng vốn đầu tư toàn cầu giảm, Việt Nam sẽ phải cạnh tranh với các nước đang phát triển khác trong khu vực và cả trên thế giới trong việc thu hút FDI vào các dự án Khu Công nghiệp. Ngoài ra, phân khúc Bất động sản Khu công nghiệp không còn là “sân chơi” riêng của các doanh nghiệp trong nước nữa, mà đã có sự cạnh tranh quyết liệt từ do-

anh nghiệp nước ngoài.

Để nâng cao năng lực cạnh tranh và đảm bảo tăng trưởng bền vững, Công ty đã đầu tư xây dựng, phát triển nhiều dịch vụ đa dạng, cải thiện cơ sở hạ tầng,... để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư trong và ngoài nước.



RỦI RO BẤT KHẢ KHÁNG

Ngoài các rủi ro đã trình bày ở trên, TIP còn chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố bất khả kháng như thiên tai, cháy nổ, dịch bệnh... Những rủi ro này tuy xác suất xảy ra thấp nhưng sẽ ảnh hưởng lớn đến tài sản, nhân lực và hoạt động kinh doanh của Công ty. Vì thế, Công ty đã thực hiện các hợp đồng bảo hiểm con người và tài sản, bảo đảm an toàn lao động, tăng cường các yếu tố bảo vệ môi trường... để hạn chế những rủi ro đáng tiếc có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM

CƠ CẤU DOANH THU

ĐVT: Triệu đồng

Doanh thu thuần	Năm 2020		Năm 2021		% (+/-) 2021/2020
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Doanh thu cho thuê hoạt động	51.846	19,86%	54.062	21,85%	+4,28%
Phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	51.846	19,86%	54.062	21,85%	+4,28%
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	3.274	1,25%	2.795	1,13%	-14,62%
Cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	3.274	1,25%	2.795	1,13%	-14,62%
Doanh thu bán bất động sản	139.587	53,47%	125.271	50,63%	-10,26%
Bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	17.288	6,62%	9.047	3,66%	-47,67%
Bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	47.578	18,23%	94.739	38,29%	+99,12%
Bán nhà kho	45.995	17,62%	-	-	-100%
Bán đất nền, nhà thô, vừa kios chợ Thống Nhất	28.726	11,00%	21.485	8,68%	-25,21%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	66.338	25,41%	65.305	26,39%	-1,56%
Cung cấp nước	25.005	9,58%	24.722	9,99%	-1,13%
Phí thu gom nước thải	13.650	5,23%	14.090	5,69%	+3,22%
Thu gom rác thải	5.640	2,16%	5.414	2,19%	-4,02%
Cung cấp điện	1.525	0,58%	1.442	0,58%	-5,44%
Cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	20.517	7,86%	19.637	7,94%	-4,29%
TỔNG CỘNG	261.044	100%	247.433	100%	-5,21%

Kết thúc năm 2021, TIP không tránh khỏi những ảnh hưởng trước biến động tình hình kinh tế - xã hội thế giới. Tính chung doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2021 ghi nhận 247,43 tỷ đồng giảm 5,21% so với cùng kỳ năm 2020. Các mảng kinh doanh biến động trái chiều do tác động của dịch Covid-19.

Mảng cho thuê hoạt động

Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa đạt 54,06 tỷ đồng tăng 4,28% so với cùng kỳ, chiếm tỷ trọng 21,85% tổng doanh thu thuần.

Mảng cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa (KCN Tam Phước) chiếm tỷ trọng thấp 1,13%, đạt 2,79 tỷ đồng giảm 14,62% so với năm 2020 do nhà kho đã bán vào năm 2020 nên năm nay không phát sinh doanh thu cho thuê và tỷ lệ lấp đầy ở KCN Tam Phước đã đạt 100%.

Mảng kinh doanh bất động sản

Năm 2021, doanh thu bán bất động sản ghi nhận 125, 27 tỷ đồng, giảm 10,26% so với cùng kỳ năm trước và chiếm tỷ trọng lớn 50,63% trong cơ cấu tổng doanh thu. Trong đó:

- » Doanh thu bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước đạt 9,05 tỷ đồng giảm 47,68% so với năm 2020 do kết thúc năm 2021, dự án vẫn còn 14.836,8 m2 đất đang chờ xây dựng và khách hàng đã trả trước tiền mua với diện tích 236,7 m2.
- » Doanh thu bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú đạt 94,74 tỷ đồng, tăng mạnh 99,12% so với năm 2020 , chiếm 39,29% tỷ trọng doanh thu thuần do trong năm dự án đã thực hiện chuyển nhượng 10.793 m2 đất nền.
- » Năm 2020 TIP đã chuyển nhượng nhà kho ICD và ghi nhận doanh thu nên năm 2021, Công ty không có doanh thu bán nhà kho.
- » Doanh thu bán đất nền, nhà thô, vừa Kios chợ Thống Nhất năm 2021 của TIP đạt 21,49 tỷ đồng, giảm 25,21% so với cùng kỳ do trong năm khu chợ đầu mối – chợ Thống nhất phải ngưng hoạt động để thực hiện giãn cách xã hội.

Mảng cung cấp dịch vụ

Doanh thu thu dịch vụ ghi nhận 65,31 tỷ đồng, chiếm 26,39% tỷ trọng tổng doanh thu và giảm nhẹ 1,56% so với năm 2020. Trong đó, doanh thu thu gom nước thải và thu gom rác thải đạt lần lượt 14,09 tỷ đồng (tăng 3,22% so với cùng kỳ) và 5,41 tỷ đồng (giảm 4,02% so với cùng kỳ). Trong năm, TIP đã đảm bảo khối lượng công việc từ KCN Tam Phước và KCN An Phước, đồng thời Công ty đã điều chỉnh tăng giá dịch vụ.

Doanh thu cung cấp nước và cung cấp điện đạt lần lượt 24,72 tỷ đồng và 1,44 tỷ đồng, giảm lần lượt 1,13% và 5,44% so với năm 2020 do ảnh

hưởng dịch Covid-19, hầu hết các doanh nghiệp trong KCN phải dừng hoạt động và không thể thực hiện 3 tại chỗ để duy trì sản xuất. Doanh thu cung cấp điện chiếm tỷ trọng thấp nhất trong cơ cấu tổng doanh thu với 0,58%. Doanh thu cung cấp nước duy trì ở mức 9,99%.

Trong năm, các chợ phải đóng cửa để thực hiện các biện pháp phòng dịch, tình hình khó khăn, các hộ kinh doanh trả lại mặt bằng tại chợ Dầu Giây nên doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ đạt 19,64 tỷ đồng giảm 4,29% so với năm 2020 và duy trì mức tỷ trọng 7,94%.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	KH 2021	TH 2021	% Thực hiện
1	Doanh thu	158.432	247.433	56,18%
2	Lợi nhuận sau thuế	76.195	92.845	21,85%
3	Nộp ngân sách	25.438	51.266	101,53%
4	Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL	10%	15% (*)	-

(*): Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL năm 2021 dự kiến là 15% và sẽ được trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022

TIP đặt kế hoạch doanh thu hợp nhất của năm 2021 là 291,68 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 109,74 tỷ đồng, thấp hơn số thực hiện năm 2020 do hoạt động cho thuê bất động sản tại Khu công nghiệp đã được lấp đầy từ nhiều năm và duy trì ổn định.

Kết thúc năm 2021, doanh thu thực hiện giảm

15,17% và lợi nhuận giảm 15,4% so với kế hoạch do ảnh hưởng bởi tình hình dịch bệnh Covid-19. Bên cạnh đó hoạt động của Công ty con là Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất cũng chịu nhiều tác động do dịch Covid - 19, đặc biệt là khu chợ đầu mối Dầu Giây phải ngưng hoạt động trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội.





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	36.000	0,14%
2	Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	-	-
3	Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	-	-
4	Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	17	0,00007%
5	Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	3.005	0,01%

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2021

Theo quyết định số 07/QĐ-HĐQT, Hội đồng quản trị tiếp nhận và bổ nhiệm Ông Đỗ Hoài Thu giữ chức vụ Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, thời hạn 03 năm kể từ ngày 06/07/2021.



LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



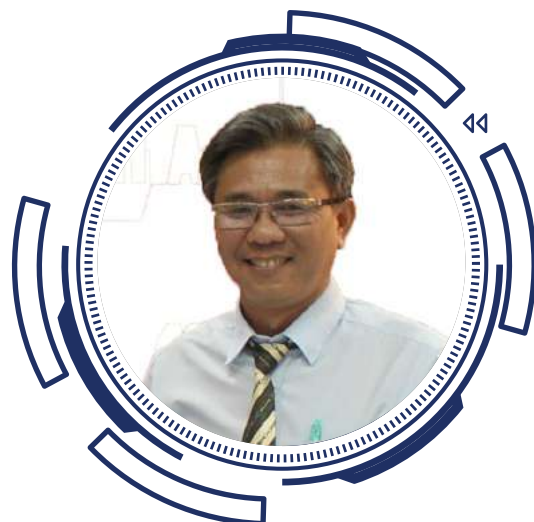
ÔNG NGUYỄN HIẾU LỘC

Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc

- Ngày sinh** : 20/06/1970
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế
Quá trình công tác :
- 1993 - 1995 : Trưởng bộ phận Xuất hàng container tại Công ty Vận tải Biển Sài Gòn – Chi nhánh Cần Thơ
 - 1995 - 1999 : Trưởng bộ phận Phụ tùng tại Công ty TNHH Hải Đường
 - 1999 - 2000 : Nhân viên phòng Kinh doanh tiếp thị tại Công ty Tín Nghĩa
 - 2000 - 2003 : Phó Giám đốc Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh tại Công ty Tín Nghĩa
 - 2003 - 2004 : Phó Giám đốc Trung tâm Thương mại Dịch vụ Du lịch và Khách sạn tại Công ty Tín Nghĩa
 - 2004 - 2006 : Phó phòng, Trưởng phòng Đầu tư Phát triển Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
 - 2006 - 2015 : Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch
 - 2018 - 2021 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dược Đồng Nai
 - 2019 - 2021 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa
 - 2015 - nay : Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tín Khải
 - 2016 - nay : Thành viên HĐQT Công ty Thương mại và Xây dựng Phước Tân
Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh
 - 2017 - nay : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** :
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tín Khải;
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh;
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân;
 - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay** :
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 - Sở hữu cá nhân: 36.000 cổ phần, chiếm 0,14% VDL



ÔNG NGUYỄN QUỐC HÙNG

Phó Giám đốc - Phụ trách CBTT

Ngày sinh : 07/04/1969

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác :

- 1996 - 2001 : Phụ trách kế toán tại Cửa hàng số 2 – Trung tâm Thương mại Dịch vụ Du lịch & Khách sạn trực thuộc Công ty Tín Nghĩa
- 2001- 2005 : Kế toán trưởng Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa trực thuộc Công ty Tín nghĩa
- 2005 - 2008 : Kế toán trưởng Xí nghiệp Khai thác và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Trị An trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
- 2008 - 2009 : Kế toán Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng Tín Nghĩa trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
- Năm 2009 : Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa trực thuộc Công ty TNHH MTV Tín Nghĩa
- 2009 - 2019 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- 2018 - nay : Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tín Khải
- 2019 - nay : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- 2020 - nay : Thành viên HĐQT Công ty Dịch vụ Bảo vệ Tín Nghĩa
- 2021 - nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác :

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Công nghiệp Tín Nghĩa;
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tín Khải;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay :

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần



ÔNG NGUYỄN QUỐC NAM

Phó Giám đốc

Ngày sinh : 16/04/1972

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác :

- 1996 - 1998 : Nhân viên Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp số 2 Đồng Nai
- 1999 - 2001 : Nhân viên Công ty Thương mại Đồng Nai
- 2001 - 2004 : Nhân viên Công ty Tín Nghĩa
- 2004 - 2007 : Nhân viên Nhà máy Chế biến Nông sản Tín Nghĩa
- 2008 - 2011 : Nhân viên Công ty TNHH Kinh doanh Nông sản Tín Nghĩa
- 2012 - 2013 : Trưởng phòng Kinh doanh Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa
- 2013 - 2014 : Nhân viên Phòng Kinh doanh Tổng Công ty Tín Nghĩa
- 2014 - 2016 : Giám đốc Chi nhánh Bảo Lộc Tổng Công ty Tín Nghĩa
- 2016 - 2017 : Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chế biến Xuất nhập khẩu Nông sản thực phẩm Đồng Nai
- 2007 - nay : Giám đốc Công ty Cổ phần Tín Khải
- 2019 - nay : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác :

- Giám đốc Công ty Cổ phần Tín Khải

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay :

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần



ÔNG ĐỖ HOÀI THU

Phó Giám đốc

Ngày sinh : 24/06/1976

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác :

- 1996 - 2001 : Kế toán Chi nhánh Lâm Hà thuộc Công ty Tín Nghĩa
- 2001 - 2005 : Kế toán trưởng Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước
- 2008 - 2009 : Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- Năm 2009 : Giám đốc Công ty Cổ phần Tín Khải
- 2016 - nay : Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân
- 2018 - nay : Phó Giám đốc Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác :

- Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay :

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 17 cổ phiếu, chiếm 0,00007% VDL



BÀ NGUYỄN THỊ LY

Kế toán trưởng

Ngày sinh : 17/11/1983

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính – Kế toán

Quá trình công tác :

- 2006 - 2007 : Nhân viên phòng Kế toán – Tài vụ Xí nghiệp Dịch vụ & Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước (nay là Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa)
- 2008 - 2017 : Phó phòng Kế Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
- 2017 - 2020 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Thương mại & Dịch vụ Phước Tân
- 2009 - nay : Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất
- 2020 - nay : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác :

- Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay :

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 3.005 cổ phần, chiếm 0,01% VDL



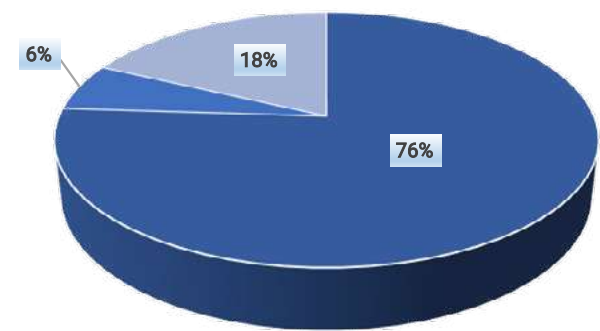
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tại thời điểm 31/12/2021

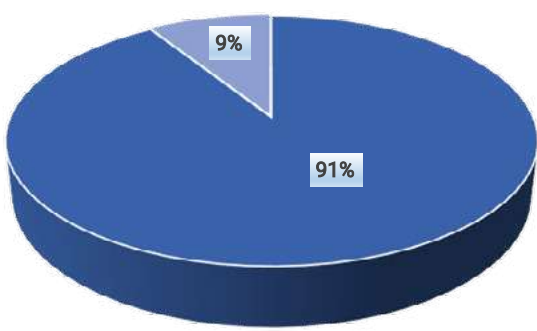
STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
A	Theo trình độ chuyên môn	34	100%
1	Đại học, trên đại học	26	76%
2	Cao đẳng, trung cấp	2	6%
3	Trình độ khác	6	18%
B	Theo tính chất hợp đồng lao động	34	100%
1	Hợp đồng không thời hạn	31	91%
2	Hợp đồng có thời hạn từ 12 đến 36 tháng	3	9%
3	Hợp đồng có thời hạn dưới 12 tháng	0	0%
C	Theo giới tính	34	100%
1	Nam	25	74%
2	Nữ	9	26%

Cơ cấu lao động theo trình độ chuyên môn



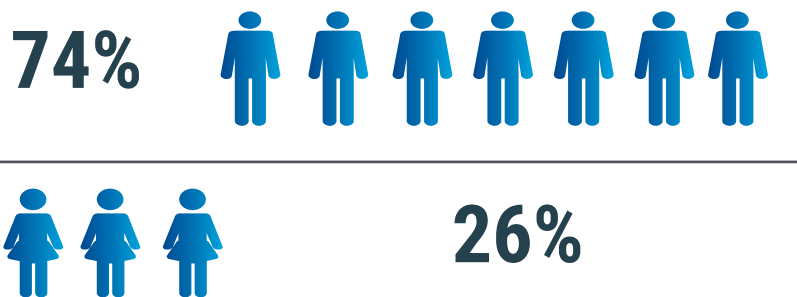
Đại học, trên đại học Cao đẳng, trung cấp Trình độ khác

Cơ cấu lao động theo tính chất hợp đồng lao động



Hợp đồng không thời hạn Hợp đồng có thời hạn từ 12 đến 36 tháng

Cơ cấu lao động theo giới tính



CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Về đào tạo

Tại TIP, yếu tố nhân lực có tầm ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của Công ty. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm trang bị cho người lao động những kiến thức, kỹ năng và thái độ tốt, đồng thời, phát triển tiềm năng của mỗi nhân viên, mang lại hiệu quả đầu tư tối đa cho Công ty. Công tác đào tạo và phát triển năng lực nhân viên được tổ chức và tiến hành một cách có hệ thống, liên tục ở tất cả các phòng,

bộ phận. Công ty thường xuyên tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ và tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn như ngoại ngữ, tin học, lý luận chính trị, văn bằng 2, sau đại học,... Nhân viên mới sẽ được huấn luyện một cách đầy đủ để hội nhập vào môi trường làm việc của Công ty. TIP hỗ trợ công tác đào tạo và xem đây là sự đầu tư cần thiết bằng cách phân bổ ngân sách hợp lý.

Về tuyển dụng

Ban lãnh đạo Công ty luôn chú trọng việc thu hút nhân tài có trình độ chuyên môn, đặc biệt đội ngũ nhân sự quản lý điều hành. Tùy theo từng vị trí, nhân sự được tuyển dụng dựa trên hình thức đánh giá năng lực, kinh nghiệm và kỹ năng phù hợp. TIP đưa ra những tiêu chuẩn riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu

cơ bản như: có trình độ chuyên môn, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao. Bên cạnh đó. TIP cũng đề cao và trân trọng sự đa dạng, công bằng, không phân biệt giới tính, tôn giáo hay quốc tịch. Các cơ hội thăng tiến luôn minh bạch cho mọi đối tượng dựa trên lộ trình nghề nghiệp cụ thể.





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



Môi trường công việc

Hiện nay, môi trường làm việc được đánh giá là một yếu tố quan trọng, có tác động lớn đến năng suất và chất lượng công việc của nhân viên. Khi làm trong môi trường làm việc tốt, cán bộ công nhân viên sẽ có thêm động lực phát huy tốt năng lực để hoàn thành tốt nhất công việc. Nhận thức được điều đó, TIP luôn nỗ lực xây dựng môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp thúc đẩy nhân viên sẵn sàng gắn bó lâu dài với doanh nghiệp. Công ty luôn đảm bảo an toàn lao động, trang bị đầy đủ thiết bị, máy móc, dụng cụ, hỗ trợ tối ưu yếu tố con người



Về lương, thưởng

Công ty thực hiện chế độ lương, thưởng công bằng, minh bạch, tuân thủ theo đúng quy định của Luật Lao động và hợp đồng đã ký kết với nhân viên. TIP luôn đảm bảo duy trì mức lương tốt nhất cho cán bộ công nhân viên. Tùy theo mức độ đóng góp của từng vị trí công tác, tiền lương, thưởng gắn liền với năng suất và chất lượng lao động của từng người. Công ty thực hiện cải tiến chính sách tiền lương, thưởng theo hướng chú trọng việc đánh giá kết quả kinh doanh, làm căn cứ để phân phối lương hiệu quả, lương bổ sung, tiền thưởng.



Về phúc lợi, đãi ngộ

Công ty luôn duy trì chế độ du lịch, chăm sóc cho toàn thể cán bộ công nhân viên. Thông qua các hoạt động xây dựng tinh thần như làm việc nhóm, các chương trình thể thao, văn nghệ,..., người lao động có cơ hội giao lưu, gắn kết, cùng nhau nỗ lực vì sự phát triển bền vững của Công ty. Định kỳ, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ công nhân viên, tham gia 100% BHYT, BHTN cho người lao động hàng năm. Bên cạnh đó, TIP còn hỗ trợ người lao động có hoàn cảnh khó khăn, công tác phí,...



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU DÂN CƯ 18 HA TAM PHƯỚC

Tên dự án	: Khu dân cư 18 ha Tam Phước
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Địa điểm xây dựng	: xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Quy mô dự án	: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m ² gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m ² ; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m ² và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m ²
Thời gian triển khai	: Quý II/2011
Thời gian dự kiến hoàn thành	: Năm 2021
Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021	: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 60.156,7 m ² trên tổng diện tích đất ở 61.820,6 m ² ; xây chợ diện tích 8.361 m ²
Tổng số diện tích đất còn lại	: 14.836,8 m ² (bao gồm: đất ở 1.610,8 m ² ; đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng là 13.226 m ²) khách hàng đã trả trước tiền mua với diện tích 236,7 m ²



CÔNG TRÌNH KIOS – ĐƯỜNG TRỤC NỐI KHU CÔNG NGHIỆP

Tên dự án	: Công trình Kios – đường trục nối Khu công nghiệp
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Địa điểm xây dựng	: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào KCN Tam Phước), phường Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Diện tích ô đất	: Tổng diện tích khoảng 9.661,1 m ² . Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m ² và đất giao thông khu vực là 686,3 m ²

Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tam Phước 1, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Đến nay dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa - thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê. Đối với toà nhà văn phòng thương mại, hiện đang hoàn thiện, khi hoàn tất xây dựng kết nối với dãy ki ốt hiện hữu sẽ tạo thành một khu khai thác kinh doanh tại vị trí phù hợp, thu hút nhiều khách hàng thuê trong thời gian tới sau khi dịch bệnh được kiểm soát và dự kiến đưa vào kinh doanh đầu Quý II năm 2022.





TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU DÂN CƯ THANH PHÚ

Tên dự án	: Khu dân cư Thanh Phú
Chủ đầu tư	: Công ty cổ phần Tín Khải
Địa điểm xây dựng	: xã Thanh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai
Quy mô dự án	: Quy mô tổng thể dự án 64,4 ha trong đó bao gồm 263.000 m ² đất ở, 40.500 m ² đất tái định cư, 44.100 m ² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m ²
Tổng mức đầu tư	: 500 tỷ đồng
Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình	: 2004 - 2023
Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021	: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải toả. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải tỏa và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2023 Dự án đã thực hiện chuyển nhượng được 247.182 m ² đất nền và 2.378 m ² đất thương mại dịch vụ



KHU CHỢ VÀ KHU PHỐ CHỢ THỐNG NHẤT

Tên dự án	: Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất
Địa điểm xây dựng	: Ngã 3 Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
Quy mô dự án	: 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m ² đất ở, 5.180 m ² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m ²
Tổng mức đầu tư	: 400 tỷ đồng
Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình	: 06/01/2010
Thời gian dự kiến hoàn thành	: Năm 2022
Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021	: Hiện nay, Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2022 Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200 m ² đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m ² đất thương mại dịch vụ





TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU DỊCH VỤ, THƯƠNG MẠI, LOGISTICS VÀ KHU DÂN CƯ PHỤC VỤ TÁI ĐỊNH CƯ XÃ LỘ 25

Tên dự án	: Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư Xã lộ 25
Chủ đầu tư	: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa
Địa điểm xây dựng	: xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
Nguồn vốn đầu tư	: 743.139.781.042 đồng. Trong đó, nguồn vốn tự có chiếm 20% (148.627.956.208 đồng), nguồn vốn vay chiếm 80% (594.511.824.834 đồng)
Tiến độ thực hiện dự án	: Từ Quý I năm 2018 - năm 2023
Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021	: Ngày 05/10/2020 UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 11811-UBND/KTN trình Thủ tướng Chính phủ về việc xin điều chỉnh quy hoạch của dự án từ Khu dịch vụ, thương mại, logistics sang chức năng Khu công nghiệp. Hiện tại, Công ty đang phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư làm việc với các Bộ ngành liên quan để trình Thủ tướng Chính phủ thống nhất chủ trương điều chỉnh Dự án để thực hiện các bước tiếp theo.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON

CÔNG TY CỔ PHẦN TÍN KHẢI

Ngày thành lập	: 06/03/2008
Giấy CNĐKKD số	: 3600989870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 06/03/2008, thay đổi lần thứ 5 ngày 30/03/2020
Địa chỉ	: Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê.
Vốn điều lệ (31/12/2021)	: 100.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 99,88%
Tỷ lệ quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 82,38%

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỐNG NHẤT

Ngày thành lập	: 18/08/2009
Giấy CNĐKKD số	: 3602041707 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2009, thay đổi lần thứ 2 ngày 25/01/2019
Địa chỉ	: Số 95A, Đường Cách mạng tháng 8, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	: Kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác quản lý chợ, đầu tư xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp, khu dân cư
Vốn điều lệ (31/12/2021)	: 70.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 59,21%



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẢO VỆ CHUYÊN NGHIỆP TÍN NGHĨA

Ngày thành lập	: 25/03/2015
Giấy CNĐKKD số	: 3603272464 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 25/03/2015, thay đổi lần thứ 6 ngày 23/10/2020
Địa chỉ	: Lô 60, Đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Phường Tam Phước, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	: Cung ứng dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp
Vốn điều lệ (31/12/2021)	: 5.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 24,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG PHƯỚC TÂN

Ngày thành lập	: 18/08/2009
Giấy CNĐKKD số	: 3602041601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2009, thay đổi lần thứ 7 ngày 19/06/2020
Địa chỉ	: Tổ 25, KP Tân Mai, Phường Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	: Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà các loại, kinh doanh bất động sản
Vốn điều lệ (31/12/2021)	: 700.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 40,00%

CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ TÍN NGHĨA

Ngày thành lập	: 30/11/2016
Giấy CNĐKKD số	: 3603425174 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 30/11/2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 18/07/2019
Địa chỉ	: Đường số 1, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3 – Giai đoạn 2, Thị trấn Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	: Chế biến lương thực: Rang và lọc cà phê; Sản xuất các sản phẩm như: Cà phê hoà tan, cà phê lọc, chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc; sản xuất các chất thay thế cà phê,...
Vốn điều lệ (31/12/2021)	: 301.887.505.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 29,79%
Tỷ lệ quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 29,81%

ĐƠN VỊ KHÁC

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP LONG KHÁNH

Ngày thành lập	: 22/01/2007
Giấy CNĐKKD số	: 3600881612 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 22/01/2007, thay đổi lần thứ 10 ngày 26/06/2019
Địa chỉ	: Khu công nghiệp Long Khánh, Xã Bình Lộc, Thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai
Hoạt động kinh doanh chính	: Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng cho thuê
Vốn điều lệ (31/12/2021)	: 120.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2021)	: 18,97%



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% (+/-) 2021/2020
1	Tổng giá trị tài sản	1.021.772	959.916	-6,05%
2	Doanh thu thuần	261.044	247.433	-5,21%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	174.571	127.978	-26,69%
4	Lợi nhuận khác	-2.382	-2.571	7,95%
5	Lợi nhuận trước thuế	172.189	125.406	-27,17%
6	Lợi nhuận sau thuế	138.392	92.845	-32,91%
7	Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL (%)	15%	15% (*)	-

(*): Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL năm 2021 dự kiến là 15% và sẽ được trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.

Năm 2021, đại dịch Covid-19 diễn biến phức tạp trên toàn cầu với những biến thể mới, cản đà phục hồi kinh tế thế giới. Việt Nam là một trong những quốc gia chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh, tăng trưởng kinh tế năm 2021 chỉ ở mức 2,58%, thấp nhất trong vòng 10 năm qua.

Trước những biến động kinh tế - xã hội, kết quả kinh doanh trong năm của TIP có sự sụt giảm so với cùng kỳ. Cụ thể, doanh thu thuần đạt 247,43 tỷ đồng, giảm 5,21% so với năm 2020 do hoạt động

cung cấp các dịch vụ tại KCN như cấp nước, thu gom chất thải, cung cấp điện,... đều giảm. Đồng thời khoản lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết tăng 81,83% so với cùng kỳ. Ngoài ra, để đảm bảo an toàn trong mùa dịch, Công ty phát sinh 1,44 tỷ đồng chi phí cho phòng chống dịch Covid-19. Chính vì vậy, mặc dù Ban lãnh đạo TIP đã nỗ lực cắt giảm chi phí bán hàng tuy nhiên lợi nhuận sau thuế của Công ty ghi nhận 92,85 tỷ đồng, giảm 32,91% so với cùng kỳ năm trước.

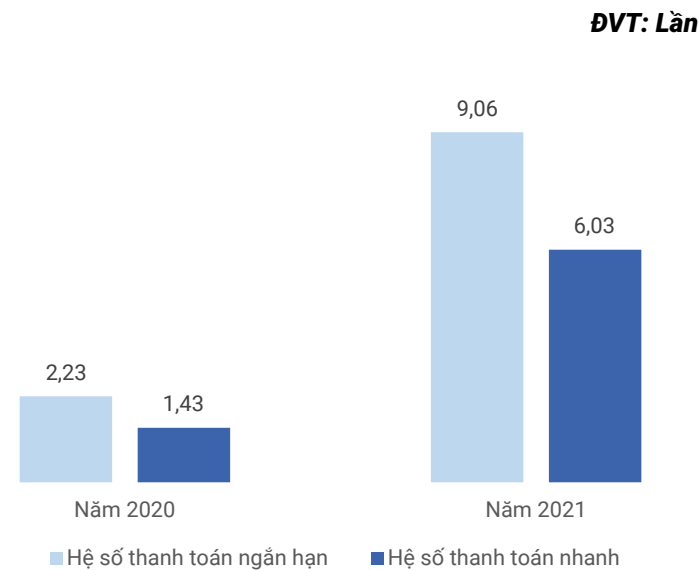
CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	2,23	9,06
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,43	6,03
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	40,15%	27,72%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	67,10%	38,36%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,51	0,51
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,28	0,25
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	53,01%	37,52%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	24,52%	14,23%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	15,09%	9,37%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	66,87%	51,72%

Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Các hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty đều tăng mạnh. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2021 tăng từ 2,23 lần lên 9,06 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1,43 lần lên 6,03 lần.

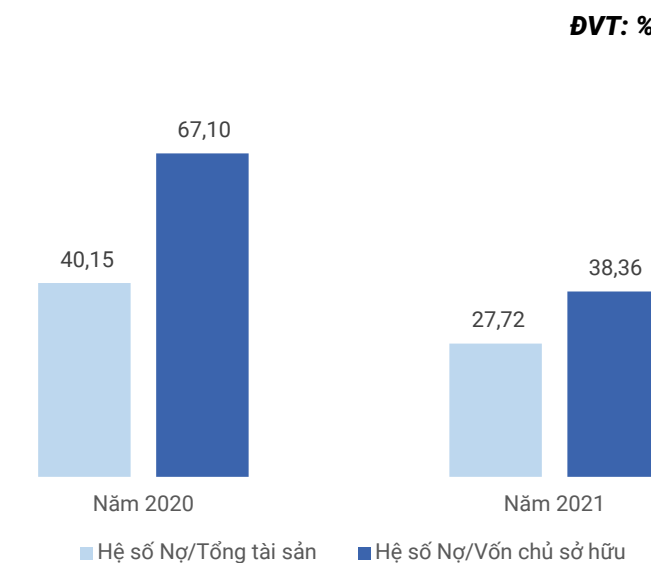
Nguyên nhân do tài sản ngắn hạn tăng, trong đó khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng thương mại đạt 183,08 tỷ đồng, tăng 453,6% so với năm 2020. Đồng thời, nợ ngắn hạn đạt 52,34 tỷ đồng, giảm mạnh 73,47% so với cùng kỳ do trong năm TIP trả hết nợ vay tài chính, trả nợ cổ tức và HĐQT Công ty hủy bỏ hợp đồng mua cổ phiếu CTCP Phước Tân từ Công ty TNHH Hòa Bình.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Hệ số Nợ trên Tổng tài sản giảm từ 40,15% còn 27,72%. Kết thúc 2021, nợ ngắn hạn TIP giảm mạnh và nợ dài hạn tăng nhẹ duy trì ở mức 213,77 tỷ đồng nên tổng nợ của Công ty đạt 266,11 tỷ đồng, giảm 35,14% so với cùng kỳ. Tuy tổng tài sản đạt 959,92 tỷ đồng giảm 6,05% chủ yếu do CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa trả hết nợ vay 55,11 tỷ đồng, Công ty thu hồi khoản nợ 26,8 tỷ đồng từ TNHH Gnotech theo hợp đồng mua bán nợ và Công ty giảm tỷ trọng đầu tư vào các Công ty liên doanh, liên kết nhưng tốc độ giảm của tổng nợ nhanh hơn tốc độ giảm của tổng tài sản.

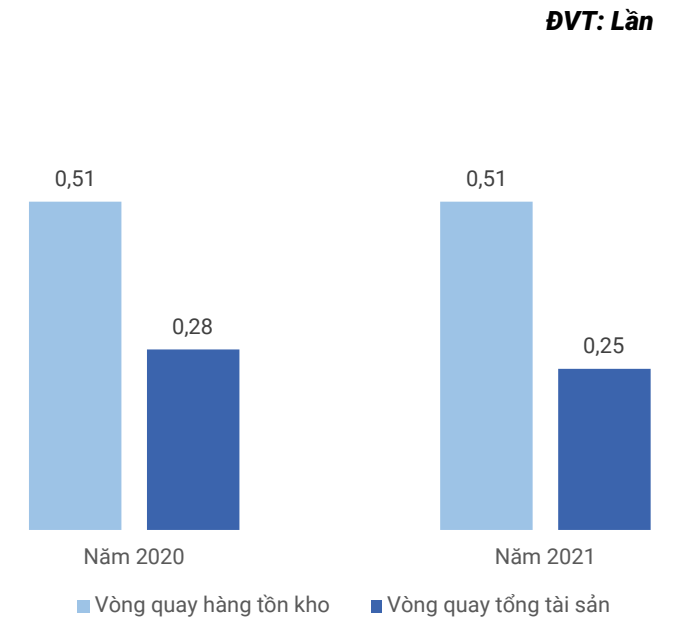
Hệ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu giảm từ 67,1% còn 38,36% do nợ ngắn hạn giảm mạnh nên tổng nợ giảm mạnh 144 tỷ đồng so với năm 2020. Đồng thời, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2021 tăng do Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức trong năm nên vốn chủ sở hữu tăng.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Trong năm 2021, TIP bù trừ khoản phải thu 15,51 tỷ đồng từ Công ty TNHH Gnotech với hệ thống máy móc, thiết bị làm phát sinh khoản mục hàng hóa trong hàng tồn kho. Do giá vốn bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú tăng nên Giá vốn hàng bán đạt 80,27 tỷ đồng, tăng 4,21% tương đương với độ tăng của bình quân hàng tồn kho. Chính vì vậy, vòng quay hàng tồn kho duy trì ở mức 0,51 vòng.

Vòng quay tổng tài sản của Công ty giảm từ 0,28 vòng còn 0,25 vòng do năm 2021, tổng tài sản của TIP đạt 959,92 tỷ đồng giảm 6,05% so với cùng kỳ chủ yếu do tài sản ngắn hạn giảm. Doanh thu thuần đạt 247,43 tỷ đồng giảm 5,21% so với năm 2020.

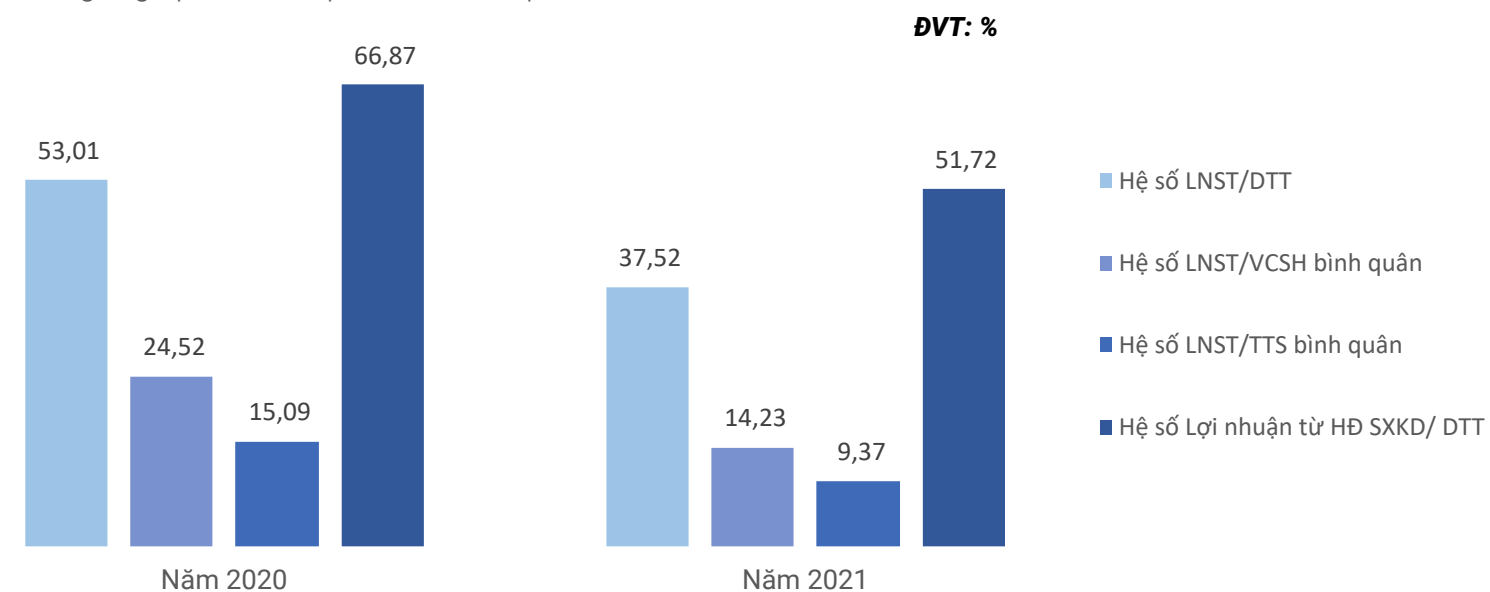


Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Năm 2021, do thực hiện lệnh giãn cách để phòng chống dịch bệnh, tiến độ công trình không được đảm bảo đảm bảo, các chợ ngưng hoạt động, tiến độ thanh toán của khách hàng chậm lại,... đã ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả kinh doanh của TIP. Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế của Công ty lần lượt giảm 5,21% và 32,91%. Các hệ số về khả năng sinh lời của Công ty đều sụt giảm:

- » Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên Doanh thu thuần đạt 37,52%;
- » Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên Vốn chủ sở hữu đạt 14,23%;
- » Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản bình quân đạt 9,37%;
- » Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trên Doanh thu thuần đạt 51,72%.

Mặc dù gặp nhiều khó khăn, song Công ty đã cố gắng giảm hầu hết các chi phí lãi vay, chi phí bán hàng,... giúp cải thiện phần nào kết quả kinh doanh của TIP.





CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phiếu đã phát hành	:	26.003.143 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	26.003.143 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ	:	0 cổ phiếu
Loại cổ phần	:	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá cổ phần	:	10.000 đồng/cổ phần

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tại thời điểm 31/12/2021

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông (người)	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Trong nước	1.020	20.970.766	209.707.660.000	80,64%
1	Cá nhân	18	15.646.871	156.468.710.000	60,17%
2	Tổ chức	1.002	5.323.895	53.238.950.000	20,47%
II	Nước ngoài	26	5.032.377	50.323.770.000	19,35%
1	Cá nhân	10	4.897.477	48.974.770.000	18,83%
2	Tổ chức	16	134.900	1.349.000.000	0,52%
Tổng cộng (I+II)		1.046	26.003.143	260.031.430.000	100%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49% (*)

(*): Theo thông tin về số liệu sở hữu của nhà đầu tư nước từ Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD).

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
1	Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	14.754.000	56,74%
2	America LLC	4.315.000	16,69%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Không có

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có





BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Với mục tiêu phát triển bền vững, TIP luôn ý thức được tầm quan trọng của môi trường đối với sự sống và tương lai nhân loại. Các hoạt động, dịch vụ của Công ty không chỉ đảm bảo chất lượng tốt mà còn đảm bảo vệ sinh môi trường. Công ty duy trì và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO

9001:2015 và 14001:2015. TIP chú trọng công tác giám sát nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp, áp dụng hệ thống xử lý nước thải hiện đại. Đồng thời, Công ty phổ biến rộng rãi chính sách bảo vệ môi trường đến toàn thể cán bộ công nhân viên để nhân cao nhận thức của mọi người.



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Tiết kiệm năng lượng đang là vấn đề được hầu hết mọi người quan tâm. Khi nguồn năng lượng đang dần cạn kiệt, việc tiết kiệm năng lượng càng được đặt lên hàng đầu. Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản Khu công nghiệp, TIP luôn nỗ lực tiết kiệm năng lượng không chỉ giảm thiểu chi phí hoạt động mà còn giảm thiểu tác động lên môi trường xung quanh.

Công ty luôn chủ động xây dựng định mức sử dụng các nguồn năng lượng. Trong năm, TIP đã sử dụng 1.736.042 Kwh điện năng cho tất cả các hoạt động và cung cấp dịch vụ cho toàn khu công nghiệp Tam Phước. Năng lượng tiết kiệm trong năm 2021 thông qua ứng dụng hệ thống năng lượng mặt trời là 43.660 Kwh.

TIÊU THỤ NƯỚC

Nước là nguồn tài nguyên thiên nhiên thiết yếu cho cuộc sống con người. Vì vậy, để quản lý tốt nguồn nước, Công ty tăng cường công tác kiểm tra, bảo vệ chất lượng nguồn nước. TIP phối hợp chặt chẽ với khách hàng, người dân, chính quyền địa phương trong việc sử dụng tiết kiệm nguồn

nước. Năm 2021, TIP sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Thiện Tân – Đồng Nai để sử dụng cho các hoạt động của Công ty và cung cấp cho các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp. Trong năm, tổng lượng nước sử dụng của Công ty là 2.139.018 m³.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Trong năm, Công ty luôn chấp hành và tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường. Công ty thực hiện đúng các cam kết và quy định trong công tác bảo vệ môi trường, hướng đến hình ảnh thân thiện với môi trường.





BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Tổng số lượng người lao động (người)	36	36	37	34
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	13.378.3000	17.300.000	18.000.000	20.000.000

Chính sách lao động

Kết quả hoạt động năm 2021 cho thấy TIP vẫn đảm bảo được thu nhập và việc làm cho người lao động. Công ty tiếp tục duy trì các chính sách nâng lương, thưởng thành tích, thăng chức,... qua năng suất lao động. Công ty đã trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động cho người lao động, dụng cụ phòng cháy chữa cháy, thành lập ban an toàn vệ sinh lao động, thường xuyên kiểm tra, vận động công nhân viên chấp hành tốt công tác an toàn vệ sinh lao động nơi làm việc. Bên cạnh đó, Công ty còn chăm lo cuộc sống vật chất, tinh

thần cho người lao động, tạo môi trường làm việc tốt nhất để nhân viên có một cuộc sống ổn định, đầy đủ, sung túc, hạnh phúc và cùng nhau phát triển.

Với tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp, Ban lãnh đạo Công ty quyết liệt chỉ đạo người lao động thực hiện nghiêm túc các biện pháp phòng chống dịch bệnh, khối văn phòng Công ty chuyển sang làm việc trực tuyến,...



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Bên cạnh hoạt động kinh doanh có hiệu quả, TIP luôn dành nguồn lực và sự ưu tiên cho các hoạt động cộng đồng. TIP tin rằng, trách nhiệm xã hội sẽ mang đến những thay đổi tích cực và lâu dài cho cộng đồng, góp phần cho sự phát triển của đất nước. Các chương trình trách nhiệm xã hội là hoạt động cần thiết và tiên quyết đối với sự phát triển bền vững của Công ty. Nhiều năm trở lại đây, TIP tích cực duy trì các hoạt động hỗ trợ xã hội cũng như tổ chức nhiều chuyến đi từ thiện đồng đầy yêu thương dành cho cộng đồng. Những ngôi nhà tình thương thăm đượm tình người; các ca mổ tim cho trẻ em nghèo đầy tình tương trợ; chương trình “Chung tay vì thế hệ tương lai”, “Cùng Tín Nghĩa vươn tới tương lai” thăm tình nhân ái;

Trường Mẫu Giáo Nhơn Nghĩa, Trường Mầm non Thành Nghĩa trao tặng huyện Nhơn Trạch và TP. Long Thành, Đồng Nai; Ủng hộ Trường Sa, Ủng hộ đồng bào lũ lụt, nạn nhân chất độc da cam, Quỹ xóa đói giảm nghèo, Quỹ học bổng Tỉnh Đồng Nai, Quỹ “học giỏi sống tốt”, Quỹ bảo trợ trẻ em nghèo; chương trình “Xuân - nỗi nhíp yêu thương” tặng quà cho các người nghèo, người già neo đơn, trẻ em mồ côi, công nhân không có điều kiện về quê sum họp gia đình hưởng một mùa xuân ấm áp, vui tươi. Tham gia hiến máu nhân đạo, mổ mắt nhân đạo, khám bệnh từ thiện... là một vài đơn cử cho các hoạt động hướng đến cộng đồng của Công ty trong thời gian qua.



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Không có



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC





ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

NHỮNG KHÓ KHĂN VÀ THUẬN LỢI TRONG NĂM 2021

Thuận lợi

- » Tiếp tục nhận được sự quan tâm, chỉ đạo thường xuyên của Công ty mẹ, Hội đồng quản trị Công ty và sự đoàn kết, phấn đấu của toàn thể cán bộ công nhân viên;
- » Hoạt động của Công ty con, đầu tư tài chính của Công ty vào các Công ty liên doanh, liên kết có hiệu quả tốt;
- » Hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, được thường xuyên duy tu sửa chữa nên chất lượng sử dụng đảm bảo, phát huy tối đa công năng góp phần mang lại hiệu quả kinh doanh cho Công ty;
- » Toàn bộ phần diện tích đất công nghiệp trong KCN Tam Phước đã được cho thuê lấp đầy 100% tạo nguồn thu ổn định qua các năm hoạt động;
- » Đội ngũ cán bộ công nhân viên có kinh nghiệm tại từng vị trí chuyên môn sau khi được rà soát, định biên lại đã phát huy tốt;
- » Thực hiện khai thác hiệu quả những dịch vụ trong KCN như: cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải, chất thải nguy hại,...

Khó khăn

- » Thủ tục xin dự án ngày càng khó khăn phức tạp hơn, phải báo cáo năng lực tài chính thực sự mới có thể tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án mới;
- » Tình hình dịch bệnh vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến hầu hết các lĩnh vực kinh tế xã hội và có thể diễn biến phức tạp, nguy cơ rủi ro rất lớn nên các doanh nghiệp chậm trễ trong việc thanh toán phí hạ tầng và tiền thuê đất.

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

TIP thường xuyên tổ chức các cuộc họp giao ban định kỳ, đối thoại trực tiếp với các doanh nghiệp, góp phần giải quyết ngay, tháo gỡ những khó khăn của các doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty cũng hướng dẫn duy tu bảo dưỡng tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống cây xanh trong khu công nghiệp, thực hiện tốt công tác bảo vệ môi trường.

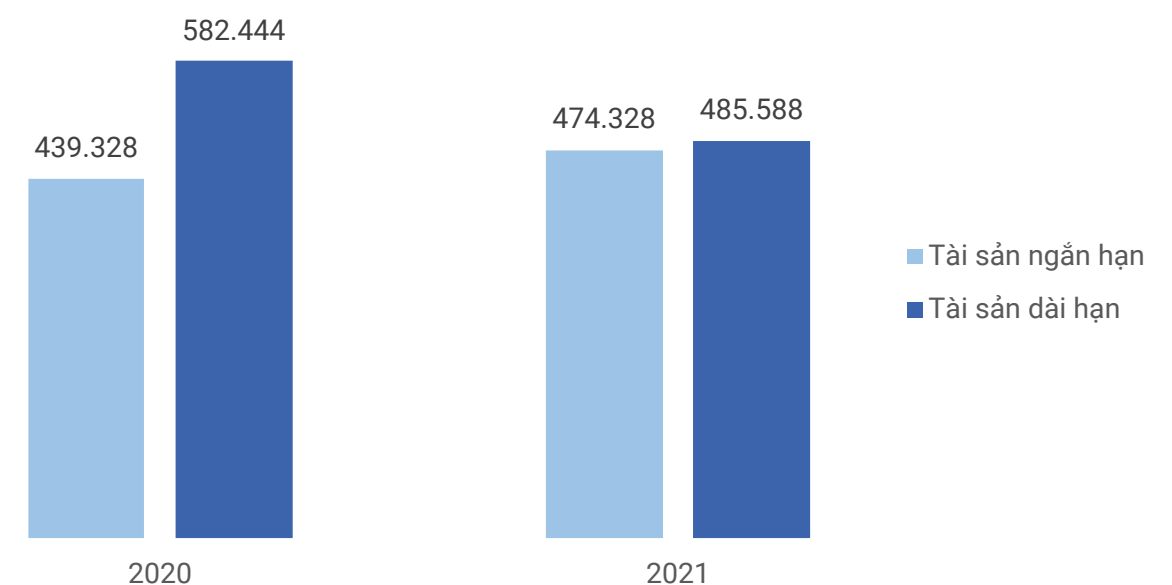


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	% (+/-) 2021/2020	Tỷ trọng năm 2020	Tỷ trọng năm 2021
Tài sản ngắn hạn	439.328	474.328	7,97%	43,00%	49,41%
Tài sản dài hạn	582.444	485.588	-16,63%	57,00%	50,59%
Tổng tài sản	1.021.772	959.916	-6,05%	100,00%	100,00%



Tổng tài sản đến cuối năm 2021 của TIP ghi nhận 959,92 tỷ đồng, giảm 6,05% so với cùng kỳ năm trước. Cơ cấu tổng tài sản có xu hướng tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn và giảm tỷ trọng tài sản dài hạn. Trong đó, tài sản ngắn hạn đạt 474,33 tỷ đồng, chiếm 49,41% tỷ trọng tổng tài sản và tăng 7,97% so với cùng kỳ năm 2020 chủ yếu do các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tăng mạnh đạt 188.08 tỷ đồng. Tài sản dài hạn đạt 485,59 tỷ đồng, chiếm 50,59% tổng doanh thu và giảm 16,63% so với cùng kỳ. Nguyên nhân là do trong năm, theo nghị quyết của HĐQT số 07/NQ-HĐQT ngày 24/04/2021, Công ty đã hủy bỏ hợp đồng mua 4.000.000 cổ phần CTCP Đầu tư và Xây dựng Phước Tân từ Công ty TNHH Hòa Bình

và TIP giảm tỷ trọng đầu tư và CTCP Cà phê Tín Nghĩa làm khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết giảm. CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa trả hết nợ vay. Công ty thu hồi khoản nợ 26,8 tỷ đồng theo hợp đồng mua bán nợ bằng tài sản của Công ty TNHH Gnotech, đồng thời, TIP thực hiện bù trừ khoản phải thu này với giá trị tài sản được mua lại, bao gồm:

- » Tài sản trên đất là nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Sonadezi Long Bình với giá trị chuyển nhượng là 14,29 tỷ đồng làm tăng chi phí xây dựng dở dang;
- » Hệ thống máy móc thiết bị với giá trị chuyển nhượng 15,51 tỷ đồng làm tăng hàng tồn kho.

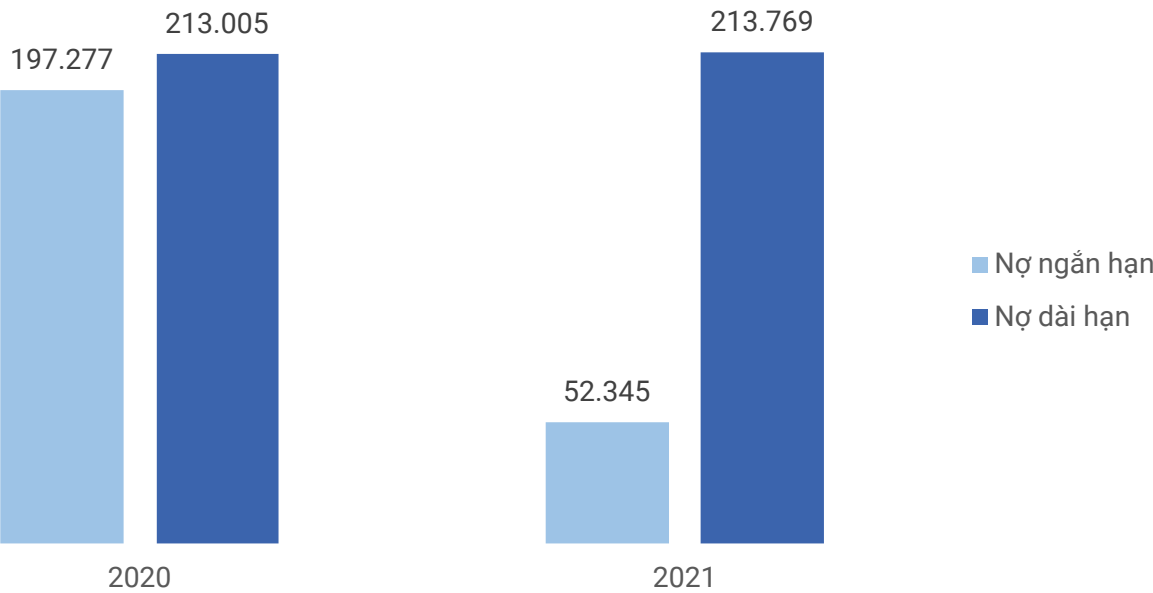


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	% (+/-) 2021/2020	Tỷ trọng năm 2020	Tỷ trọng năm 2021
Nợ ngắn hạn	197.277	52.345	-73,47%	48,08%	19,67%
Nợ dài hạn	213.005	213.769	0,36%	51,92%	80,33%
Tổng nợ phải trả	410.282	266.114	-35,14%	100,00%	100,00%



Kết thúc năm 2021, tổng nợ của TIP ghi nhận 266,11 tỷ đồng, giảm 35,14% so với cùng kỳ năm trước. Nợ ngắn hạn đạt 52,35 tỷ đồng, chiếm 19,67% tỷ trọng tổng nợ, giảm 73,47% so với cùng kỳ. Trong năm, TIP trả hết 48,16 tỷ đồng nợ vay ngắn hạn và trả cổ tức, lợi nhuận phải trả cho cổ đông. Do hủy hợp đồng mua cổ phần CTCP Xây dựng và Thương mại Phước Tân từ Công ty TNHH Hòa Bình với giá trị còn nợ 60 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, Nợ dài hạn năm 2021 của Công ty đạt 213,77 tỷ đồng, chiếm 80,33% tỷ trọng tổng nợ, tăng nhẹ 0,36% chủ yếu do thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế tăng 83,64%. Đồng thời, trong năm Công ty trả hết 684 triệu đồng nợ vay dài hạn. Như vậy, tại ngày kết thúc năm 2021, TIP không còn nợ vay cho thấy khả năng tự chủ tài chính của Công ty.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong năm 2021, Công ty tiếp tục thực hiện những cải tiến cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý. Công ty đã tiến hành rà soát, đánh giá hiện trạng Công ty, chuẩn hóa lại cơ cấu tổ chức, chức năng nhiệm vụ của từng phòng ban.

Công tác bồi dưỡng cán bộ được Công ty đặc biệt quan tâm. Công ty khẩn trương nâng cao năng

lực quản trị, thông qua các báo cáo, Ban lãnh đạo có những điều chỉnh chính sách phù hợp, kịp thời, cắt giảm lãng phí và nâng cao năng suất.

Trong thời gian qua, mặc dù bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh, Công ty đã quyết liệt, khẩn trương ban hành các chỉ đạo nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.





KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2022

- » Tuân thủ tuyệt đối về pháp luật bảo vệ môi trường;
- » Đồng hành và chia sẻ với những nhà đầu tư trong Khu công nghiệp;
- » Thường xuyên duy tu bảo dưỡng hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN, tiếp tục đầu tư khai thác các dự án bất động sản;
- » Nghiên cứu, tiếp cận các dự án khu dân cư, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai để kịp thời đưa ra những quyết định đầu tư đúng đắn nhằm tạo nguồn thu ổn định và lâu dài cho Công ty.
- » Các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2021	Thực hiện 2021	Kế hoạch 2022
1	Doanh thu	291.685	247.433	283.249
2	Lợi nhuận sau thuế	109.746	92.845	82.351
3	Nộp ngân sách	48.165	51.266	42.904
4	Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL	10%	15% (*)	10% VĐL mới

(*): Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL năm 2021 dự kiến là 15% và sẽ được trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022.



KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

Dự án mới

- ✓ **Khu Dịch vụ thương mại Logistic và Khu tái định cư xã lộ 25;**
 - » Hoàn tất thủ tục điều chỉnh chức năng khu Dịch vụ thương mại, Logistics sang đất công nghiệp;
 - » Hoàn tất phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng thể tỷ lệ 1/2.000 khu Dịch vụ thương mại, Logistics và quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phục vụ tái định cư;
 - » Hoàn tất thiết kế kỹ thuật thi công 2 dự án;
 - » Thực hiện công tác chi trả tiền đền bù, giải phóng mặt bằng cho 2 dự án.
- ✓ **Khu Kios và Văn phòng thương mại**
 - » Hoàn tất hồ sơ hoàn công và đưa vào khai thác Khu Văn phòng thương mại có quy mô 4 tầng với tổng diện tích sử dụng là 1.194,4 m²;
 - » Quan tâm đến việc quảng bá và cho thuê.

Duy trì sửa chữa hạ tầng

Duy tu, sửa chữa Trạm Xử lý nước thải, Trạm bơm tăng áp và hệ thống cấp nước; Duy tu hạ tầng; Nạo vét hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải,... thực hiện phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty, không ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG



Bảo vệ môi trường là kim chỉ nam xuyên suốt trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn chú ý đến công tác xử lý chất thải, giữ vệ sinh môi trường xung quanh Khu công nghiệp. Công ty luôn chấp hành nghiêm các quy định về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan và hệ sinh thái. Đồng thời, TIP thường xuyên tổ chức tuyên truyền nâng cao ý thức tiết kiệm, chống lãng phí và bảo vệ môi trường cho toàn thể cán bộ công nhân viên. TIP nghiên cứu đầu tư các dự án xanh và bền vững.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Điều kiện làm việc và chính sách phúc lợi đối với nhân viên luôn được Ban lãnh đạo quan tâm điều chỉnh để đảm bảo sự cạnh tranh, thu hút nhân tài và sự gắn kết hiệu quả đối với đội ngũ nhân viên Công ty. Hàng năm, Công ty luôn duy trì thực hiện khám sức khỏe định kỳ để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên. Toàn bộ người lao động trong Công ty đều được ký hợp đồng lao động, được trả lương đúng hạn và được hưởng chế độ bảo hiểm theo đúng quy định của Pháp luật.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Tại TIP, các chương trình trách nhiệm xã hội là hoạt động cần thiết và tiên quyết đối với sự phát triển bền vững của Công ty. TIP hiểu rằng sự ủng hộ, tin tưởng của cộng đồng là cơ sở quan trọng để đạt được thành công. Hoạt động từ thiện là nét đẹp văn hóa của Công ty. Hàng năm, Công ty vận động cán bộ công nhân viên tham gia các hoạt

động đền ơn đáp nghĩa, thăm hỏi các gia đình Thương binh liệt sĩ, mẹ Việt Nam anh hùng nhân ngày 27/07, chương trình “Chung tay vì thế hệ tương lai”, “Cùng Tín Nghĩa vươn tới tương lai” hỗ trợ các học sinh có hoàn cảnh khó khăn, chương trình “Xuân-nối nhịp yêu thương”, phong trào hiến máu tình nguyện vì sức khỏe cộng đồng.





ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY





ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

CÔNG TÁC DUY TU SỬA CHỮA HẠ TẦNG, QUẢN LÝ KINH DOANH

- Công tác duy tu bảo dưỡng hạ tầng KCN luôn được Công ty chú trọng, đảm bảo tốt các dịch vụ hạ tầng trong KCN, các công việc chính gồm:
 - » Duy tu, sửa chữa máy móc, thiết bị Trạm XLNT, sửa chữa hệ thống hố ga (nước mưa và nước thải), cải tạo nhà văn phòng, duy tu bảo trì hệ thống cấp nước;
 - » Thay thế đèn Led (bảo hành) đảm bảo hệ thống chiếu sáng giao thông KCN.
- Đối với công tác quản lý kinh doanh, Công ty cũng rà soát hoàn tất các hồ sơ pháp lý về quản lý tài sản và các yêu cầu của Luật định:
 - » Hoàn tất thủ tục chọn nhà thầu thi công hồ sơ cố Trạm XLNT và thực hiện ký hợp đồng, bàn giao mặt bằng thi công cho nhà thầu;
 - » Chuyển nhượng tài sản Nhà kho ICD và ký hợp đồng cho thuê lại đất và sử dụng hạ tầng với Công ty Crown Đồng Nai;
 - » Rà soát tổ chức tốt các dịch vụ kinh doanh hiện có, hạn chế tối đa các thiệt hại do ảnh hưởng của dịch bệnh.

CÔNG TÁC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

- » Thực hiện tìm kiếm đầu tư thêm các dự án Khu công nghiệp;
- » Triển khai các thủ tục đầu tư và xây dựng các dự án mới theo đúng trình tự tiến độ, đồng thời đảm bảo cân đối nguồn vốn đầu tư hợp lý, tránh bị động.



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;
- » Tiết kiệm tối đa chi phí;
- » Đẩy nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục tiếp theo của dự án như bồi thường giải phóng mặt bằng, thuê đất, thiết kế thi công để sớm đầu tư, khai thác có hiệu quả;
- » 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,...;
- » Chú trọng công tác môi trường, thường xuyên theo dõi giám sát chặt nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp;
- » Thường xuyên kiểm tra, đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn Khu công nghiệp;
- » Cung cấp thông tin, phản hồi cho các cổ đông, giới thiệu quảng bá hình ảnh Công ty thông qua website;
- » Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn thể hiện đồng hành cùng với khách hàng.





ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

CÔNG TÁC ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hầu hết các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành đã tham gia khóa học đào tạo về quản trị Công ty áp dụng cho các công ty đại chúng và đã được cấp chứng nhận;

Trong năm 2021, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành, các cán bộ quản lý khác và Thư ký Công ty tiếp tục tham gia các khóa đào tạo, huấn luyện về quản trị như: Xây dựng hệ thống KPIs ứng dụng công cụ quản trị

và thực thi chiến lược thể điểm cân bằng; Kiểm soát chi phí và quản trị rủi ro; tập huấn chính sách thuế, thị trường chứng khoán và tham gia các Hội nghị triển khai các quy định mới của Bộ Luật Lao động, 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.

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

- » Cân đối nguồn tiền cho công tác đầu tư dự án mới, đảm bảo quản lý khai thác hiệu quả nguồn vốn nhàn rỗi bằng các hình thức gửi tiết kiệm có kỳ hạn;
- » Ký hợp đồng, cung cấp hồ sơ cho đơn vị tư vấn phát hành tăng vốn điều lệ;
- » Làm việc, thương thảo với các Công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư, các ngân hàng thương mại tìm nguồn vốn tài trợ cho dự án mới.

CÔNG TÁC KHÁC

- » Triển khai thực hiện KPI toàn Công ty;
- » Thực hiện triển khai tuyên truyền và tăng cường các biện pháp phòng chống, ngăn ngừa dịch viêm phổi cấp, theo khuyến cáo của Bộ Y tế, thực hiện bố trí làm việc trực tuyến trong thời gian giãn cách vẫn đảm bảo hiệu quả công việc;
- » 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 ảnh hưởng. Đồng thời, thường xuyên cập nhật các chế độ chính sách hỗ trợ của Nhà nước áp dụng trong lĩnh vực kinh doanh của Công ty;
- » Thực hiện rà soát định biên lại lao động, số lao động dôi dư cắt giảm được thực hiện đúng theo trình tự và quy định của pháp luật (giảm 3 nhân sự).



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021, Hội đồng quản trị luôn theo sát và chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện đúng theo chương trình, kế hoạch đã được thông qua.

Trong năm 2021, Ban Giám đốc Công ty đã luôn bám sát phương hướng nhiệm vụ đã đề ra trên cơ sở phát huy thuận lợi, hạn chế khó khăn, linh hoạt trong tổ chức và điều hành. Ban Giám đốc đã triển khai các giải pháp kinh doanh phù hợp với tình hình thực tế của đơn vị và tuân thủ Nghị

quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị Công ty.

Ban Giám đốc Công ty đã chủ động, linh hoạt và thực hiện nghiêm công tác phòng chống dịch bệnh Covid-19, thực hiện giãn cách xã hội theo chỉ đạo của Chính phủ nhưng vẫn bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh xuyên suốt, đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước của khách hàng

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- » Hội đồng quản trị Công ty chỉ đạo các hoạt động của Công ty theo đúng định hướng và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hàng năm đề ra;
- » Tăng cường các giải pháp trong quản lý điều hành, nỗ lực phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty; tập trung lãnh đạo, chỉ đạo các nhiệm vụ trọng tâm;
- » Tăng cường công tác cải cách thủ tục hành chính, và nâng cao thương hiệu Công ty;
- » Tăng cường các giải pháp công nghệ thông tin; tập trung thực hiện phát triển khách hàng...;
- » Tiếp tục quan tâm đến công tác đào tạo, bồi dưỡng cán bộ trẻ đảm bảo có năng lực tạo nguồn cán bộ lãnh đạo kế cận cho Công ty.







HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	Đại diện: 14.754.000	56,74%
2	Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT	-	-
3	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	Cá nhân: 36.000	0,14%
4	Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
5	Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	-	-

➤ Bà ĐẶNG THỊ THANH HÀ – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu CTCP Tổng Công ty Tín Nghĩa: 14.754.000 cổ phần, chiếm 56,74% VDL
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Á Châu.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

➤ Ông LÊ HỮU TỊNH – Phó chủ tịch Hội đồng quản trị

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa;
- Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thống Nhất;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

- Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa.

➤ Ông NGUYỄN HIẾU LỘC – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 36.000 cổ phần, chiếm 0,14% VDL

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tín Khải;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh;
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân;
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

➤ Bà ĐỖ THU HÀ – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác: Không có

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

➤ Ông TRẦN HOÀI NAM – Thành viên Hội đồng quản trị

Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Chức danh thành viên Hội đồng quản trị tại các công ty khác:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa

Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác:

- Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	23/04/2021	
2	Nguyễn Văn Hồng	Phó chủ tịch HĐQT	23/04/2019	23/04/2021
3	Nguyễn Văn Liễu	Thành viên HĐQT	28/12/2007	23/04/2021
4	Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	23/04/2021	



CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 ty theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Trong năm 2021, các chỉ tiêu kinh doanh của Công ty cơ bản đều đã hoàn thành kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị đã đề ra.

CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	07/15	46,67%	Bầu bổ sung vào ngày 23/04/2021
2	Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT	14/15	93,33%	Bận công tác
3	Nguyễn Văn Hồng	Phó chủ tịch HĐQT	08/15	53,33%	Miễn nhiệm vào ngày 23/04/2021
4	Nguyễn Văn Liễu	Thành viên HĐQT	08/15	53,33%	Miễn nhiệm vào ngày 23/04/2021
5	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	15/15	100%	
6	Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT độc lập	15/15	100%	
7	Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	07/15	46,67%	Bầu bổ sung vào ngày 23/04/2021

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

Hội đồng quản trị đã tổ chức 15 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
01/NQ-HĐQT	06/01/2021	Bổ nhiệm lại Chức vụ Giám đốc Công ty.
01/NQ-HĐQT	14/02/2021	Hủy thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT.
02/NQ-HĐQT	15/01/2021	Đề nghị UBCKNN dừng xem xét hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu TIP đã nộp và ngày 29/09/2020.
03/NQ-HĐQT	18/01/2021	Thống nhất báo cáo kết quả kinh doanh năm 2020, kế hoạch năm 2021 và thông qua chủ trương sửa đổi, bổ sung Điều lệ, dự thảo ban hành các quy chế quản trị nội bộ để trình ĐHĐCĐ thường niên 2021.
04/NQ-HĐQT	08/03/2021	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2021.
05/NQ-HĐQT	15/03/2021	Quyết định mua 12.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân theo thông báo chào bán cổ phiếu cổ đông hiện hữu.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
06/NQ-HĐQT	24/03/2021	Thông nhất thông qua các nội dung chuẩn bị tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 theo kế hoạch.
07/NQ-HĐQT	22/04/2021	Thông nhất hủy bỏ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty TNHH Hòa Bình sở hữu tại Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân.
08/NQ-HĐQT	23/04/2021	Thông nhất bầu bổ sung các chức danh của HĐQT nhiệm kỳ (2018 – 2023).
09/NQ-HĐQT	27/04/2021	Thông nhất ký kết hợp đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu vay vốn lưu động ngắn hạn.
10/NQ-HĐQT	28/06/2021	Thông nhất báo cáo ước kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm 2021 và phê duyệt phương án kinh doanh Dự án Khu Văn phòng thương mại đầu đường số 3 – KCN Tam Phước.
11/NQ-HĐQT	28/06/2021	Quyết định lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc phê duyệt phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
12/NQ-HĐQT	17/08/2021	- Thông qua việc triển khai chào bán và Hồ sơ chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; - Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cổ phiếu.
13/NQ-HĐQT	17/08/2021	Cam kết thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.
14/NQ-HĐQT	14/09/2021	- Thông nhất Báo cáo sơ kết kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2021, rà soát kế hoạch kinh doanh 03 tháng cuối năm; - Thông nhất lựa chọn đơn vị thực hiện hợp đồng bảo lãnh phát hành chứng khoán tăng vốn điều lệ theo phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
15/NQ-HĐQT	01/11/2021	- Thông nhất điều chỉnh phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng; - Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài; - Thông qua các cam kết của Công ty khi thực hiện chào bán cổ phiếu theo quy định; - Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng; - Thông nhất lựa chọn đơn vị thực hiện hợp đồng bảo lãnh phát hành chứng khoán tăng vốn điều lệ theo phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
16/NQ-HĐQT	28/12/2021	- Thông nhất thông qua Báo cáo ước kế hoạch kinh doanh và Kế hoạch kinh doanh năm 2021; - Thông nhất ban hành Quy chế tài chính nội bộ; - Quyết định thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ; - Quyết định các vấn đề quan trọng khác.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thực hiện giám sát các hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm vừa qua công khai, minh bạch.

Thành viên Hội đồng quản trị độc lập đánh giá Hội đồng quản trị năm 2021 đã có những đã có những nỗ lực hoàn thiện năng lực quản trị Công ty phù hợp với quyết định hiện hành.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Bà Đỗ Thu Hà – Thành viên HĐQT độc lập.

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên	Chức vụ
1	Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban kiểm soát
2	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban kiểm soát
3	Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban kiểm soát

DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM

Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Hoạt động giám sát của Ban kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành và cổ đông

Trong năm 2021, Ban kiểm soát đã thực hiện giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc 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 đảm bảo việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của pháp luật cũng như bảo đảm được các chế độ chính sách đối với toàn thể người lao động trong Công ty.

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác

- » 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;
- » Ban kiểm soát 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, Ban kiểm soát được cung cấp đầy đủ, kịp thời các tài liệu, thông tin liên quan theo đúng quy định Điều lệ và các quy định quản trị nội bộ của Công ty.

Hoạt động khác của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thường xuyên phối hợp với bộ phận pháp chế và Kiểm toán nội bộ của Công ty để góp ý xây dựng và ban hành 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 đảm bảo thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

CÁC CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban kiểm soát	2/2	100%
2	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban kiểm soát	2/2	100%
3	Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban kiểm soát	2/2	100%

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

Ban kiểm soát đã tổ chức 2 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Biên bản	Ngày	Nội dung
1	01/BB.BKS	21/04/2021	Thống nhất Báo cáo kiểm soát năm 2020 và Tờ trình chọn lựa kiểm toán BCTC cho năm tài chính 2021
2	02/BB.BKS	28/12/2021	Thống nhất Báo cáo kiểm soát năm 2021 và Tờ trình chọn lựa kiểm toán BCTC cho năm tài chính 2022





CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Họ và tên	Chức danh	Tổng lương	Tổng thù lao	Thưởng
Hội đồng quản trị					
1	Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	-	150.000.000	199.000.000
2	Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT	-	160.000.000	385.000.000
3	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	1.198.000.000	117.000.000	673.000.000
4	Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT độc lập	-	117.000.000	115.000.000
Ban kiểm soát					
1	Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban kiểm soát	503.000.000	-	262.000.000
2	Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban kiểm soát	-	67.000.000	66.000.000
3	Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban kiểm soát	-	67.000.000	49.000.000
Ban điều hành					
1	Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	584.000.000	67.000.000	299.000.000
2	Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	705.000.000	80.000.000	113.500.000
3	Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	1.226.458.800	153.333.333	220.536.800

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
Đỗ Thu Hà		65.000	0,24%	0	0,00%	Bán
Hoàng Chung Nghĩa	Chồng của Bà Đỗ Thu Hà	67.500	0,25%	0	0,00%	Bán





CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát

Không có



Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ QĐ của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	3600799333, 11/04/2006, Tỉnh Đồng Nai	Số 96, đường Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2021		Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 18.018.100 đồng ; Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ: 770.235.307 đồng ; Thu hồi tiền cho vay: 40.110.276.963 đồng ; Lãi cho vay vốn: 2.536.268.907 đồng
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	3601038204, 08/12/2008, Tỉnh Đồng Nai	95A, đường Cách mạng tháng 8, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2021		Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 109.090.909 đồng ; Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ: 182.250.472 đồng
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	3603590788, 16/05/2018, Tỉnh Đồng Nai	BN1-LK33 Đường N1, KP7, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2021		Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 33.151.500 đồng ; Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ: 145.189.966 đồng
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ	3601381549, 10/12/2008, Tỉnh Đồng Nai	Số 01, lô C, Phan Chu Trinh, Phường Quang Vinh, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2021		Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ: 833.862.491 đồng
Công ty Cổ phần Quản lý Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ	3603438670, 10/01/2017, Tỉnh Đồng Nai	Đường số 7, Khu đô thị Đông Sài Gòn, Xã Long Tân, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2021		Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ: 1.370.401.664 đồng



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số NQ/ QĐ của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết	3603272464, 25/03/2015, Tỉnh Đồng Nai	Số 60, đường số 1, KDC và TĐC Tam Phước, Phường Tam Phước, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2021		Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ: 1.873.822.000 đồng
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	Cùng Công ty mẹ	3602181239, 20/11/2009, Tỉnh Đồng Nai	Số 2/11, Bùi Hữu Nghĩa, Phường Tân Vạn, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2021		Cho vay: 15.000.000.000 đồng; Thu hồi tiền cho vay: 20.000.000.000 đồng ; Lãi cho vay vốn: 872.876.712 đồng
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tín Nghĩa Phương Đông	Cùng Công ty mẹ	3501499635, 23/11/2009, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Khu công nghiệp Đất Đỏ I, Xã Phước Long Thọ, Huyện Đất đỏ, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Năm 2021		Thu hồi tiền cho vay: 40.000.000.000 đồng ; Lãi cho vay vốn: 1.525.479.452 đồng
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết	3602041601, 18/08/2009, Tỉnh Đồng Nai	Tổ 25, KP Tân Mai, Phường Phước Tân, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai	Năm 2021		Thu hồi tiền cho vay: 15.000.000.000 đồng ; Lãi cho vay vốn: 364.931.507 đồng
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Cổ đông lớn của Công ty con	0305399526, 18/12/2007, TP.Hồ Chí Minh	353-355 An Dương Vương, Phường 03, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh	Năm 2021		Lãi cho vay vốn: 945.000.001 đồng

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa luôn tuân thủ và thực hiện đúng theo quy định pháp luật và quy định nội bộ về quản trị công ty. Công ty luôn xem xét các thông lệ tốt về quản trị công ty để đáp ứng sao cho phù hợp với doanh nghiệp và mang lại hiệu quả hoạt động. Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty đã được ban hành, điều chỉnh theo quy định pháp luật hiện hành và tiệm cận với các thông lệ tốt về quản trị. Đồng thời, Công ty duy trì và đảm bảo thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.





BÁO CÁO TÀI CHÍNH



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 24 tháng 02 năm 2022, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 2021, 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Ngô Minh Quý

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2018-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2018-002-1

1 Lê Phụng Hiếu, Hà Nội, Vietnam

A member of HLB International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		474.328.049.838	439.328.437.072
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	33.164.266.988	76.310.527.786
111	1. Tiền		5.544.266.988	8.190.527.786
112	2. Các khoản tương đương tiền		27.620.000.000	68.120.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	183.076.189.366	33.070.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		183.076.189.366	33.070.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		98.054.933.745	169.049.080.416
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	15.846.692.159	43.046.265.772
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.622.184.383	3.206.789.323
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	43.500.000.000	88.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	32.094.832.203	34.304.800.321
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.775.000)	(8.775.000)
140	IV. Hàng tồn kho		158.639.287.719	157.643.579.244
141	1. Hàng tồn kho	10	158.639.287.719	157.643.579.244
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.393.372.020	3.255.249.626
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	845.830.138	429.596.938
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		472.982.396	320.947.734
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	74.559.486	2.504.704.954

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		485.587.982.086	582.443.672.055
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	103.734.928.663
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	-	55.110.276.963
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	48.624.651.700
220	II. Tài sản cố định		25.091.929.326	19.112.717.773
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	25.068.593.326	19.077.717.773
222	- Nguyên giá		99.556.222.537	89.898.870.529
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(74.487.629.211)	(70.821.152.756)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	23.336.000	35.000.000
228	- Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(11.664.000)	-
230	III. Bất động sản đầu tư	14	15.282.221.958	16.190.465.228
231	- Nguyên giá		113.692.034.370	113.381.706.080
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(98.409.812.412)	(97.191.240.852)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		29.234.341.158	10.112.161.820
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	29.234.341.158	10.112.161.820
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	354.571.658.682	392.774.924.750
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		331.338.858.682	369.542.124.750
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.232.800.000	23.232.800.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		39.583.179.262	40.518.473.821
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	39.583.179.262	40.518.473.821
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		959.916.031.924	1.021.772.109.127

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		266.114.235.387	410.281.546.099
310	I. Nợ ngắn hạn		52.344.776.362	197.276.895.702
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.122.265.108	8.273.256.390
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	14.962.131.805	5.887.575.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	4.937.985.524	15.077.179.502
314	4. Phải trả người lao động		694.202.396	952.259.238
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	4.144.761.093	1.435.272.231
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.686.626.622	5.836.626.622
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	12.206.544.203	107.016.155.765
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	-	48.164.480.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.590.259.611	4.634.090.954
330	II. Nợ dài hạn		213.769.459.025	213.004.650.397
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	166.536.168.639	172.222.795.275
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	31.674.087.676	31.674.087.676
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	-	684.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.a	15.559.202.710	8.423.767.446
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		693.801.796.537	611.490.563.028
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	693.801.796.537	611.490.563.028
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		260.031.430.000	260.031.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		260.031.430.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		66.266.478.882	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		29.002.180.648	24.745.802.719
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		302.071.199.090	224.098.332.979
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		211.837.463.865	127.989.575.379
421b	LNST chưa phân phối năm nay		90.233.735.225	96.108.757.600
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.721.857.721	35.639.868.252
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		959.916.031.924	1.021.772.109.127

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2021

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	247.433.037.564	261.044.397.114
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		247.433.037.564	261.044.397.114
11	4. Giá vốn hàng bán	26	80.266.651.582	77.023.872.464
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		167.166.385.982	184.020.524.650
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	25.021.360.101	34.511.875.200
22	7. Chi phí tài chính	28	64.941	47.526.079
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	47.511.292
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(37.378.394.677)	(20.557.028.456)
25	9. Chi phí bán hàng		-	48.000.000
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	26.831.668.275	23.308.870.008
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		127.977.618.190	174.570.975.307
31	12. Thu nhập khác	30	1.684.680.731	522.522.975
32	13. Chi phí khác	31	4.255.846.501	2.904.426.993
40	14. Lợi nhuận khác		(2.571.165.770)	(2.381.904.018)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		125.406.452.420	172.189.071.289
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	25.425.721.853	26.172.562.831
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	33.b	7.135.435.264	7.624.100.566
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		92.845.295.303	138.392.407.892
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		90.233.735.225	135.113.472.100
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		2.611.560.078	3.278.935.792
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	3.470	4.921

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		125.406.452.420	172.189.071.289
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.471.862.277	8.962.171.681
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		45.521	14.787
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		12.986.265.240	(12.914.144.616)
06	- Chi phí lãi vay		-	47.511.292
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		143.864.625.458	168.284.624.433
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		54.733.130.787	(43.653.530.149)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(995.708.475)	(15.170.939.648)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		4.480.060.813	79.112.624.784
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		519.061.359	2.047.887.066
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(47.511.292)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(33.078.637.007)	(20.678.007.014)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.203.167.200)	(4.063.644.087)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		164.319.365.735	165.831.504.093
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(29.665.009.898)	(7.751.037.054)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		177.090.909	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(232.576.189.366)	(156.038.273.800)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		182.680.276.963	111.400.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(120.245.454.546)	(60.265.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		60.000.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		22.290.613.514	25.299.937.718
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(117.338.672.424)	(87.354.373.136)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.084.400.000	110.771.240.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(50.932.880.000)	(150.610.170.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(41.278.428.588)	(40.962.811.720)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(90.126.908.588)	(80.801.741.720)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(43.146.215.277)	(2.324.610.763)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2021
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		76.310.527.786	78.635.153.336
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(45.521)	(14.787)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	33.164.266.988	76.310.527.786

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2021

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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 bảy ngày 05 tháng 08 năm 2019.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 260.031.430.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 260.031.430.000 đồng; tương đương 26.003.143 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 56 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là: 58 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản; Cho thuê đất, hạ tầng khu công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

- Xây dựng nhà các loại; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Kinh doanh nước sạch; Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại; Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại); Cho thuê kho, bãi đỗ xe.

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2021 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tín Khai	Tỉnh Đồng Nai	99,88%	82,38%	Kinh doanh bất động sản
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Tỉnh Đồng Nai	59,21%	59,21%	Kinh doanh bất động sản

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã 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.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi mua bán ngoại tệ: là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;
- Khi ghi nhận nợ phải thu: là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Khi ghi nhận nợ phải trả: là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty thực hiện điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty thực hiện loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty thực hiện điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10	năm
- Phần mềm quản lý	03	năm

2.11 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 10	năm
- Thiết bị truyền dẫn	06 - 10	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định mua sắm và xây dựng, chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Theo các điều khoản thỏa thuận tại BCC, các bên cùng nhau phân chia lãi, lỗ theo kết quả kinh doanh của BCC. Công ty thực hiện ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí và lợi nhuận tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC hoặc thông báo từ BCC.

Công ty thực hiện kế toán cho BCC và có nghĩa vụ thay mặt các bên khác thực hiện nghĩa vụ của BCC với Ngân sách Nhà nước, thực hiện quyết toán thuế và phân bổ lại nghĩa vụ này cho các bên khác theo thỏa thuận của BCC.

2.15 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 đến 24 tháng.

- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 12 đến 24 tháng.

2.16 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.22 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng

Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là doanh thu tại Khu công nghiệp Tam Phước

Doanh thu cho thuê hoạt động

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp và cho thuê Kios chợ Tam Phước được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.23 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.24 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

2.26 . Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.27 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.28 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, bán đất nền, cung cấp nước sinh hoạt và xử lý nước thải. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác chiếm tỷ trọng không trọng yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Công ty cũng chưa tổ chức cơ cấu theo các bộ phận. Doanh thu và giá vốn của các hoạt động kinh doanh chính được trình bày tại Thuyết minh số 25 và 26. Địa bàn hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ trong phạm vi tỉnh Đồng Nai. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	17.590.642	371.343.660
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.526.676.346	7.819.184.126
Các khoản tương đương tiền (*)	27.620.000.000	68.120.000.000
	33.164.266.988	76.310.527.786

(*) Tại 31/12/2021, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 27.620.000.000 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 4,0 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	183.076.189.366	-	33.070.000.000	-
	183.076.189.366	-	33.070.000.000	-

Tại 31/12/2021, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 183.076.189.366 đồng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,0%/năm đến 6,35%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Địa chỉ	31/12/2021		01/01/2021	
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Đầu tư vào công ty liên kết				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tin Nghĩa	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân (1)	40,00%	40,00%	50,00%	50,00%
- Công ty Cổ phần Cà phê Tin Nghĩa	29,79%	29,81%	31,54%	31,56%
				369.542.124.750

(1) Trong năm 2020, Công ty đã mua thêm 4.000.000 cổ phần (tổng mệnh giá 40 tỷ đồng) của Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân (Công ty Phước Tân) từ Công ty TNHH Hòa Bình với giá trị chuyển nhượng là 120 tỷ đồng, làm cho tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Phước Tân tăng từ 40% lên 50%.

Tuy nhiên, theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 07/NQ-HĐQT ngày 24/04/2021, Công ty đã hủy bỏ hợp đồng mua 4.000.000 cổ phần của Công ty Phước Tân từ Công ty TNHH Hòa Bình.

Đồng thời trong năm, Công ty Phước Tân tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên 700 tỷ đồng, Công ty đã góp thêm 120 tỷ đồng vốn điều lệ, tương đương 12.000.000 cổ phần vào Công ty này. Do đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Phước Tân vào ngày 31/12/2021 giảm còn 40%.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 39.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-
	23.232.800.000	-	23.232.800.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Thành phố Long Khánh, Đồng Nai	19,00%	19,00%	Đầu tư khu công nghiệp

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	1.526.736.000	-	1.793.561.000	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	2.561.115.581	-	21.235.708.189	-
Phải thu khách hàng mua Ô vĩa - Kiots	3.816.256.048	-	9.642.553.684	-
Phải thu khách hàng mua nền đất	250.826.110	-	441.992.110	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	1.227.945.205	-	-	-
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	-	-	1.006.440.664	-
Công ty TNHH Bao bì nước giải khát Crown ĐN	-	-	5.614.400.000	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	2.043.068.664	-	1.044.824.964	-
Công ty CP đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	1.313.014.830	-	306.361.962	-
Phải thu khách hàng khác	3.107.729.721	(8.775.000)	1.960.423.199	(8.775.000)
	<u>15.846.692.159</u>	<u>(8.775.000)</u>	<u>43.046.265.772</u>	<u>(8.775.000)</u>
b) Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan	<u>1.256.945.205</u>	<u>-</u>	<u>35.200.000</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Trả trước cho người bán có số dư lớn				
Công ty TNHH Xử lý chất thải công nghiệp và Tư vấn môi trường Văn Lang	-	-	1.138.400.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	2.293.590.000	-	-	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty TNHH XDTM Phúc Nguyên	1.811.700.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	1.316.894.383	-	868.389.323	-
	<u>6.622.184.383</u>	<u>-</u>	<u>3.206.789.323</u>	<u>-</u>
b) Trong đó: Trả trước cho người bán là các bên liên quan	<u>285.000.000</u>	<u>-</u>	<u>145.900.000</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á ⁽¹⁾	13.500.000.000	-	13.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	-	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	-	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu ⁽²⁾	15.000.000.000	-	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa ⁽³⁾	15.000.000.000	-	-	-
	<u>43.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>88.500.000.000</u>	<u>-</u>

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
Công ty Cổ phần	-	-	55.110.276.963	-
Tổng Công ty Tín				
Nghĩa				
	-	-	55.110.276.963	-
c) Trong đó: Phải thu về cho vay là các bên liên quan				
	43.500.000.000	-	143.610.276.963	-

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn và dài hạn như sau:

(1) Hợp đồng vay vốn số 11/2020/HĐKT ngày 31/07/2020, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 13.500.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng, thời gian gia hạn 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 07%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 13.500.000.000 VND.

(2) Hợp đồng tín dụng số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 15.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến 28/03/2022;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 15.000.000.000 VND.

(3) Hợp đồng cho vay số 21/2019/HĐVV ngày 06/11/2019 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 21A/2020/PLHĐVV ngày 02/01/2020, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 20.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến ngày 01/02/2022;
- + Lãi suất cho vay: 8%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 15.000.000.000 VND.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ tức	9.576.000.000	-	4.788.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	2.678.937.443	-	5.542.512.429	-
Phải thu lãi trả chậm Công ty TNHH MTV Proton	87.766.038	-	54.849.605	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	1.454.306	-	1.454.306	-
Tạm ứng	19.160.768.959	-	23.363.493.559	-
Ký cược, ký quỹ	3.750.000	-	2.250.000	-
Phải thu khác	586.155.457	-	552.240.422	-
	32.094.832.203	-	34.304.800.321	-
b) Dài hạn				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 (1)	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
Phải thu Công ty TNHH Gnotech (2)	-	-	26.800.000.000	-
	21.824.651.700	-	48.624.651.700	-

(1) Công ty thực hiện ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai để thực hiện đầu tư dự án Khu thương mại, dịch vụ logistic và Khu dân cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai (Xem chi tiết tại Thuyết minh số 11).

(2) Khoản phải thu tại ngày 01/01/2021 liên quan đến hợp đồng mua bán nợ 02/HĐMBN/2020/VAMC-TINKHAI ngày 18/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Tín Khai và Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh về việc mua bán khoản nợ của Công ty TNHH Gnotech.

- Theo hợp đồng này, Công ty Tín Khai mua toàn bộ khoản nợ của Công ty TNHH Gnotech phát sinh tại Ngân hàng TMCP Vietinbank - Chi nhánh Khu Công nghiệp Biên Hòa có giá trị ghi sổ của khoản nợ tính đến ngày 15/11/2020 là 144.512.364.076 đồng; bao gồm nợ gốc là 112.609.022.480 VND, nợ lãi 31.903.341.596 đồng với giá mua là 26.800.000.000 đồng.

- Khoản nợ này được đảm bảo bằng tài sản là máy móc thiết bị sản xuất kính có giá trị ước tính là 151,090 tỷ đồng và tài sản trên đất là nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Sonadezi Long Bình có giá trị ước tính là 14,290 tỷ đồng.

- Trong năm, Công ty Cổ phần Tín Khai đã bù trừ khoản phải thu này với giá trị của các tài sản được mua lại, bao gồm:

+ Tài sản trên đất là nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Sonadezi Long Bình với giá trị chuyển nhượng là 14,290 tỷ đồng (giảm nợ phải thu, tăng chi phí xây dựng cơ bản dở dang);

+ Hệ thống máy móc thiết bị với giá 15,51 tỷ đồng (giảm nợ phải thu, tăng hàng tồn kho).

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
c) Phải thu khác là các bên liên quan				
	<u>11.230.660.087</u>	<u>-</u>	<u>9.191.905.854</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

9 . NỢ XẤU

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	-	8.775.000	-
	<u>8.775.000</u>	<u>-</u>	<u>8.775.000</u>	<u>-</u>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	140.769.592	-	346.512.331	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	120.980.336.309	-	135.288.885.095	-
Hàng hoá	15.510.000.000	-	-	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	<u>158.639.287.719</u>	<u>-</u>	<u>157.643.579.244</u>	<u>-</u>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước ⁽¹⁾	41.955.493.858	44.750.656.215
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp ⁽²⁾	8.592.810.291	8.932.179.945
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú ⁽³⁾	53.919.627.995	75.610.594.955
Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất ⁽⁴⁾	16.512.404.165	5.995.453.980
	<u>120.980.336.309</u>	<u>135.288.885.095</u>

Thông tin chi tiết về dự án:

(1) Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước:

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m² gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m²; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m² và đất: giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m²;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2021;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 60.156,7 m² trên tổng diện tích đất ở 61.820,6 m²; xây chợ diện tích 8.361 m²;
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.836,8 m² (bao gồm: đất ở 1.610,8 m²; đất thương mại dịch vụ đang chờ xây dựng là 13.226 m²) khách hàng đã trả trước tiền mua với diện tích 236,7 m² (xem tại thuyết minh số 17).

(2) Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp:

- Địa điểm xây dựng: Đường số 3 (đoạn nối từ đường Phùng Hưng vào KCN Tam Phước), phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1 m². Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m² và đất giao thông khu vực là 686,3 m².
- Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tam Phước 1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê. Đối với toà nhà văn phòng thương mại, hiện đang hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh đầu Quý II năm 2022.

(3) Tên dự án: Khu dân cư Thạnh Phú

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tín Khai;
- Địa điểm xây dựng: Xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô tổng thể dự án 64,4 ha trong đó bao gồm 263.000 m² đất ở, 40.500 m² đất tái định cư, 44.100 m² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m²; Tổng mức đầu tư: 500 tỷ đồng;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải toả. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải toả và thi công cơ sở hạ tầng tiếp theo cho Khu dân cư vào năm 2023.
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng được 247.182 m² đất nền và 2.378 m² đất thương mại dịch vụ.

- (4) Tên dự án: Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
 - Địa điểm xây dựng: Ngã 3 Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
 - Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
 - Quy mô tổng thể dự án 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m² đất ở, 5.180 m² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m²; Tổng mức đầu tư: 400 tỷ đồng;
 - Thời gian dự kiến hoàn thành: năm 2022;
 - Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200 m² đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m² đất thương mại dịch vụ;
 - Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021: Hiện nay, Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2022.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm dịch vụ KCN Tam Phước	355.520.000	355.520.000
- Dự án Khu dịch vụ, thương mại, logistic và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã lộ 25, huyện Thống Nhất (*)	8.884.217.339	7.531.187.275
- Công trình Văn phòng thương mại Giai đoạn 1	5.232.205.546	-
- Các công trình khác	466.500.000	62.727.272
Mua sắm tài sản cố định	14.295.897.273	2.162.727.273
- Mua xe ô tô Toyota	-	2.162.727.273
- Công trình Nhà xưởng sản xuất (chi tiết xem thêm tại Thuyết minh 8)	14.295.897.273	-
	29.234.341.158	10.112.161.820

Thông tin chi tiết dự án:

- (*) Tên dự án: Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư Xã lộ 25
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa;
 - Địa điểm xây dựng: Xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
 - Nguồn vốn đầu tư: 743.139.781.042 VND. Trong đó, nguồn vốn tự có chiếm 20% (148.627.956.208 VND), nguồn vốn vay chiếm 80% (594.511.824.834 VND);
 - Tiến độ thực hiện dự án: Từ Quý I năm 2018 - năm 2023;
 - Tình hình dự án tại ngày 31/12/2021: Dự án đã triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng. Ngày 05/10/2020, UBND tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 11811-UBND/KTN trình Thủ tướng Chính phủ về việc xin điều chỉnh quy hoạch của dự án từ khu dịch vụ, thương mại, logistic sang chức năng khu công nghiệp. Hiện tại, dự án đang tạm dừng do Công ty đang xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án và phối hợp với Sở Kế hoạch đầu tư làm việc với các Bộ ngành liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Chi phí phát sinh đến ngày 31/12/2021 là chi phí ban đầu, chi phí thiết kế, khảo sát địa hình; chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường; lập bản đồ địa chính.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	39.165.175.214	31.452.499.683	14.656.209.090	4.624.986.542	89.898.870.529
- Mua trong năm	-	-	4.411.445.455	192.081.364	4.603.526.819
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	5.628.975.451	-	-	-	5.628.975.451
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(575.150.262)	-	(575.150.262)
Số dư cuối năm	44.794.150.665	31.452.499.683	18.492.504.283	4.817.067.906	99.556.222.537
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	26.295.764.039	31.452.499.683	9.760.504.191	3.312.384.843	70.821.152.756
- Khấu hao trong năm	2.163.254.208	-	1.763.937.454	314.435.055	4.241.626.717
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(575.150.262)	-	(575.150.262)
Số dư cuối năm	28.459.018.247	31.452.499.683	10.949.291.383	3.626.819.898	74.487.629.211
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	12.869.411.175	-	4.895.704.899	1.312.601.699	19.077.717.773
Tại ngày cuối năm	16.335.132.418	-	7.543.212.900	1.190.248.008	25.068.593.326

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 53.681.878.735 đồng.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2021 lần lượt là 35.000.000 VND và 11.664.000 VND; số khấu hao trong năm là 11.664.000 VND.

14 . BÁT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	106.588.417.184	6.380.112.417	413.176.479	113.381.706.080
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	310.328.290	-	-	310.328.290
Số dư cuối năm	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	91.232.388.202	5.714.789.078	244.063.572	97.191.240.852
- Khấu hao trong năm	1.153.512.096	47.843.772	17.215.692	1.218.571.560
Số dư cuối năm	92.385.900.298	5.762.632.850	261.279.264	98.409.812.412
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	15.356.028.982	665.323.339	169.112.907	16.190.465.228
Tại ngày cuối năm	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 91.361.015.891 đồng.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản	-	133.357.622
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	148.118.937	34.171.215
Chi phí phân bón chăm cây	560.971.200	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	136.740.001	262.068.101
	845.830.138	429.596.938
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp ⁽¹⁾	21.649.788.695	21.934.117.932
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa ⁽²⁾	11.048.687.190	11.402.943.654
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	84.594.192	87.789.276
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.993.612.009	2.153.611.971
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 ⁽³⁾	4.806.497.176	4.940.010.988
	39.583.179.262	40.518.473.821

(1) Đây là chi phí đền bù của Khu công nghiệp với số tiền ban đầu là 29.964.378.324 VND. Công ty thực hiện phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian 45 năm.

(2) Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1274/TB.CT.QLCKTTD ngày 05/10/2017 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 114.459,4 m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến ngày 06/10/2053 với số tiền là 6.172.515.200 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

Căn cứ theo Thông báo nộp tiền thuê đất số 1389/TB.CT.QLCKTTD ngày 18/10/2017 và Thông báo số 641/TB.CT.QLCKTTD ngày 01/06/2018 của Cục thuế tỉnh Đồng Nai, Công ty đã nộp tiền thuê đất trả tiền một lần trên diện tích 36.723,7 m² tại Khu Công nghiệp Tín Nghĩa cho thời gian thuê đất từ ngày 01/01/2017 đến ngày 06/10/2053 với số tiền 6.341.143.682 VND. Công ty đã phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

(3) Đây là chi phí thuê đất trả tiền thuê một lần tại Chợ Tam Phước giai đoạn 1. Công ty đã nộp 1 lần tiền thuê đất cho thời gian thuê từ 31/03/2018 đến hết 25/12/2057 với số tiền là 5.340.552.423 VND. Công ty phân bổ khoản tiền thuê đất này theo thời gian sử dụng đất còn lại.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	245.080.740	245.080.740	264.788.586	264.788.586
- Công ty TNHH Xu lý chất thải Công nghiệp và Tư vấn Văn Lang	601.072.997	601.072.997	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	-	-	178.196.700	178.196.700
- Công ty TNHH Xây dựng thương mại Phúc Nguyên	-	-	594.110.242	594.110.242
- Công ty TNHH Tài Tiến	210.690.150	210.690.150	349.591.440	349.591.440
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	470.600.000	470.600.000	2.882.600.000	2.882.600.000
- Công ty TNHH Đại Phú Quý	-	-	1.488.998.329	1.488.998.329
- Phải trả các đối tượng khác	1.594.821.221	1.594.821.221	2.514.971.093	2.514.971.093
	3.122.265.108	3.122.265.108	8.273.256.390	8.273.256.390
b) Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan				
(Xem chi tiết tại thuyết minh số 39)	467.253.290	467.253.290	984.157.616	984.157.616

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước (1)	3.078.475.000	5.872.575.000
Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô (2)	11.343.424.417	-
Các đối tượng khác	540.232.388	15.000.000
	14.962.131.805	5.887.575.000

(1) Đây là số tiền khách hàng trả tiền trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Khu dân cư 18 ha Tam Phước với diện tích 236,7 m² tương ứng 01 lô đất. (Xem thêm tại Thuyết minh số 10).

(2) Đây là số tiền khách hàng trả tiền trước của hợp đồng xây nhà thô tại Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa

Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	230.356.500	625.320.218	15.042.256.291	15.105.161.219	395.821.526				63.762.736	395.821.526		
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.274.348.454	14.365.158.223	25.425.721.853	33.078.637.007	4.448.691.365				10.796.750	4.448.691.365		
Thuế Thu nhập cá nhân	-	86.701.061	2.257.720.498	2.250.948.926	93.472.633				-	93.472.633		
Thuế Tài nguyên	-	-	81.715.600	81.715.600	-				-	-		
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	739.380.825	739.380.825	-				-	-		
Các loại thuế khác	-	-	10.000.000	10.000.000	-				-	-		
	2.504.704.954	15.077.179.502	43.556.795.067	51.265.843.577	4.937.985.524				74.559.486	4.937.985.524		

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	1.587.569.900	1.415.365.682
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	19.918.465	19.906.549
- Trích trước chi phí thi công nhà thô	2.505.454.546	-
- Chi phí phải trả khác	31.818.182	-
	4.144.761.093	1.435.272.231

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho; kios	529.871.799	679.871.799
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, hạ tầng	5.156.754.823	5.156.754.823
	<u>5.686.626.622</u>	<u>5.836.626.622</u>
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	8.173.076.987	8.702.948.788
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	158.363.091.652	163.519.846.487
	<u>166.536.168.639</u>	<u>172.222.795.275</u>
c) Chi tiết về doanh thu trả trước		
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		233.522.066.366
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2021		8.294.413.984
Số ghi doanh thu trong năm		53.004.857.121
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2021		172.222.795.261

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	26.684.385	7.540.755
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.380.109.091	1.417.709.091
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	377.101.741	39.351.130.329
- Phí cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	973.476.644	980.765.939
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	3.138.467.116	4.504.875.189
- Phải trả Công ty Hòa Bình tiền mua cổ phần của Công ty Phước Tân	-	60.000.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.310.705.226	754.134.462
	<u>12.206.544.203</u>	<u>107.016.155.765</u>
b) Dài hạn		
- Phải trả Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tiền đền bù giải phóng mặt bằng KCN Tam Phước	26.674.087.676	26.674.087.676
- Phải trả Công ty TNHH Viecons Việt Nam (*)	5.000.000.000	5.000.000.000
	<u>31.674.087.676</u>	<u>31.674.087.676</u>
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan	<u>26.674.087.676</u>	<u>48.805.087.676</u>

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

(*) Theo Biên bản hợp tác kinh doanh số 06/BBHT ngày 10/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Tín Khai (Tín Khai) và Công ty TNHH Viecons Việt Nam (Viecons) về việc mua lại khoản nợ của Công ty TNHH Gnotech tại Ngân hàng TMCP Vietinbank Chi nhánh Biên Hòa được bảo lãnh bởi Công ty Vinapoly thì:

- Công ty Cổ phần Tín Khai đứng ra đại diện mua lại khoản nợ này từ Công ty TNHH MTV Quản lý tài sản của các Tổ chức tín dụng Việt Nam (VAMC) - CN Tp. Hồ Chí Minh với giá mua là 26.800.000.000 VND.

- Sau đó hai bên (Tín Khai và Viecons) cùng nhau quản lý và khai thác những tài sản của 2 công ty là Công ty TNHH Gnotech và Công ty TNHH Vinapoly đã dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Vietinbank Chi nhánh Biên Hòa.

- Tỷ lệ góp vốn của các bên là Công ty Cổ phần Tín Khai góp 21.800.000.000 VND, Công ty TNHH Viecons Việt Nam góp 5.000.000.000 VND. Lợi ích các bên được hưởng theo tỷ lệ góp vốn. Trong năm, Công ty có thu hồi khoản nợ này bằng tài sản của bên nợ (xem thông tin tại Thuyết minh số 08).

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

22 . CÁC KHOẢN VAY

	31/12/2021		01/01/2021	
	Trong năm			
	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn				
- Nợ dài hạn đến hạn trả				
- Vay cá nhân	2.084.400.000	50.248.880.000	48.164.480.000	48.164.480.000
	<u>2.084.400.000</u>	<u>50.248.880.000</u>	<u>48.164.480.000</u>	<u>48.164.480.000</u>
b) Vay dài hạn				
- Vay cá nhân	2.084.400.000	50.932.880.000	48.848.480.000	48.848.480.000
	<u>2.084.400.000</u>	<u>50.932.880.000</u>	<u>48.848.480.000</u>	<u>48.848.480.000</u>
			(48.164.480.000)	(48.164.480.000)
			<u>684.000.000</u>	<u>684.000.000</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng				
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng				

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	22.014.645.562	708.650.196	133.833.967.047	34.576.313.314	517.431.485.001
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	135.113.472.100	3.278.935.792	138.392.407.892
Chia cổ tức năm 2019	-	-	-	-	-	(2.010.850.000)	(2.010.850.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.731.157.157	-	(2.731.157.157)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thường Ban Điều hành	-	-	-	-	(4.209.035.781)	(203.964.286)	(4.413.000.067)
Tạm ứng cổ tức năm 2020	-	-	-	-	(39.004.714.500)	-	(39.004.714.500)
Giảm khác	-	-	-	-	566.567	(566.567)	-
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	1.095.234.703	-	1.095.234.703
Số dư cuối năm trước	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	224.098.332.979	35.639.868.253	611.490.563.028
Số dư đầu năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	24.745.802.719	708.650.196	224.098.332.979	35.639.868.252	611.490.563.028
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	90.233.735.225	2.611.560.078	92.845.295.303
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2020	-	-	-	-	-	(2.294.400.000)	(2.294.400.000)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	-	(10.000.000)	(10.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	4.256.377.929	-	(4.256.377.929)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thường Ban điều hành	-	-	-	-	(6.934.165.248)	(225.170.609)	(7.159.335.857)
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu (*)	-	-	-	-	(1.070.325.937)	-	(1.070.325.937)
Số dư cuối năm nay	260.031.430.000	66.266.478.882	29.002.180.648	708.650.196	302.071.199.090	35.721.857.721	693.801.796.537

(*) Do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại công ty liên kết.

Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
Đường số 6 Khu công nghiệp Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Căn cứ theo các Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã phân phối lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 như sau:

	Tại Công ty mẹ	Tại công ty con		Cộng	Trong đó đã tạm phân phối trong năm 2020
	VND	Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	3.669.077.929	347.723.550	239.576.450	4.256.377.929	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	2.272.257.928	-	-	2.272.257.928	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.669.077.929	992.829.393	225.170.607	4.887.077.929	-
Chi trả cổ tức	39.004.714.500	19.791.600.000	2.304.400.000	61.100.714.500	39.004.714.500
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	165.424.182.945	23.869.688.355	2.210.854.155	191.504.725.455	-

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021 đã thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ thêm 390.047.140.000 VND (tương ứng với 39.004.714 cổ phần), giá phát hành dự kiến là 25.000 VND/cổ phần cho cổ đông hiện hữu; tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu là 2:3. Hiện tại Công ty đã hoàn thiện các hồ sơ bổ sung hoàn chỉnh cho Ủy ban Chứng khoán; chờ giấy phép chấp thuận, dự kiến hoàn thành và có giấy phép vào cuối tháng 2 và chậm nhất giữa tháng 3/2022.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	147.540.000.000	56,74	147.540.000.000
Các cổ đông khác	43,26	112.491.430.000	43,26	112.491.430.000
	100	260.031.430.000	100	260.031.430.000

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	260.031.430.000	260.031.430.000
- Vốn góp cuối năm	260.031.430.000	260.031.430.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	39.351.130.329	39.298.377.549
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	2.304.400.000	41.015.564.500
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	2.294.400.000	2.010.850.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay	10.000.000	39.004.714.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(41.278.428.588)	(40.962.811.720)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(41.278.428.588)	(40.962.811.720)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm nay	377.101.741	39.351.130.329

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	26.003.143	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	26.003.143	26.003.143
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	29.002.180.648	24.745.802.719
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<u>29.710.830.844</u>	<u>25.454.452.915</u>

24 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký hợp đồng thuê đất tại Phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích đầu tư kinh doanh khu công nghiệp từ năm 2003 đến năm 2053. Diện tích khu đất thuê là 2.851.388,1 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m² cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước, Công ty trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m², phần diện tích còn lại 844.342,6 m² là diện tích công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh, đất trụ sở đồn công an, trung đội dân quân tự vệ, đội nghiệp vụ hải quan số 2 và trụ sở phòng cháy chữa cháy không phải nộp tiền sử dụng đất.

Đồng thời, Công ty được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận giao diện tích 164.737 m² đất tại xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa để đầu tư xây dựng Khu dân cư và tái định cư trả tiền thuê đất một lần. Trong đó: 61.820,6 m² thời hạn sử dụng đất lâu dài, 21.587 m² thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057; 81.329,4 m² đất đường giao thông, đất công viên cây xanh và đất tái định cư không phải nộp tiền sử dụng đất.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ký hợp đồng thuê đất và hợp đồng chuyển nhượng dự án khu chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích sử dụng đất chợ, thời gian thuê đất đến ngày 08/05/2059. Diện tích khu đất thuê là 19.670 m². Theo các hợp đồng này, đối với phần diện tích 5.180 m² Công ty trả tiền thuê đất một lần, đối với phần diện tích 14.490 m² Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất thuê văn phòng theo Hợp đồng thuê văn phòng số 07/HĐVP.TCT ngày 14/01/2021 tại địa chỉ 95A, Cách Mạng Tháng 8, Phường Quyết Thắng, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, diện tích thuê là 40 m², thời gian thuê là từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/10/2021, giá thuê 22.000.000 VND/tháng (bao gồm VAT) và Phụ lục Hợp đồng số 07A/HĐVP.TCT ngày 01/11/2021 diện tích thuê 68 m², thời gian thuê từ 01/11/2021 đến 31/12/2021, giá thuê 27.500.000 VND/tháng (bao gồm VAT), tiền thuê được thanh toán hàng tháng.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2021	01/01/2021
Đồng đô la Mỹ (USD)	157,87	186,47

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910

25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	54.062.140.882	51.845.564.616
Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	2.794.941.685	3.273.606.768
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	9.046.604.545	17.288.225.453
Doanh thu bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	94.738.957.024	47.578.212.764
Doanh thu bán nhà kho	-	45.995.020.800
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	21.485.218.180	28.726.025.454
Doanh thu cung cấp nước	24.722.351.740	25.005.251.288
Doanh thu phí thu gom nước thải	14.089.935.306	13.650.369.228
Doanh thu thu gom rác thải	5.413.661.723	5.640.440.219
Doanh thu cung cấp điện	1.442.007.046	1.525.024.051
Doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	19.637.219.433	20.516.656.473
	<u>247.433.037.564</u>	<u>261.044.397.114</u>
	<u>160.260.509</u>	<u>144.313.091</u>

Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

26 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	6.766.746.086	8.574.421.676
Giá vốn cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	791.943.295	979.523.366
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	3.187.327.838	4.634.057.743
Giá vốn bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	25.141.661.972	13.229.184.092
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	15.773.939.478	20.117.344.281
Giá vốn cung cấp nước	13.612.779.119	14.975.122.048
Giá vốn phí thu gom nước thải	8.289.477.103	8.030.868.894
Giá vốn cung cấp điện	40.388.931	29.894.636
Giá vốn thu gom rác thải	2.859.119.510	2.796.497.732
Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	3.803.268.250	3.656.957.996
	<u>80.266.651.582</u>	<u>77.023.872.464</u>
	<u>5.175.761.900</u>	<u>4.512.947.143</u>

Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

27 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	13.955.038.528	14.775.173.072
Lãi chậm thanh toán	806.321.573	1.040.702.128
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.260.000.000	18.696.000.000
	<u>25.021.360.101</u>	<u>34.511.875.200</u>
	<u>6.244.556.579</u>	<u>7.410.701.607</u>

Trong đó: Doanh thu tài chính nhận từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 39)

28 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	47.511.292
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	19.420	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	45.521	14.787
	64.941	47.526.079

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	283.673.495	314.361.474
Chi phí nhân công	14.534.063.336	13.840.023.257
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.006.180.121	1.933.805.541
Thuế, phí, lệ phí	2.826.599.520	519.484.894
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.246.283.403	3.798.765.425
Chi phí khác bằng tiền	2.934.768.400	2.902.429.417
	26.831.668.275	23.308.870.008

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	177.090.909	-
Thu bồi thường tài sản	10.909.090	-
Thu nhập từ tiền ứng hộ	-	307.260.945
Lãi phạt thanh toán chậm	678.380.771	91.286.665
Thu nhập từ phí chuyển nhượng đất nền	186.833.543	-
Thu nhập khác	631.466.418	123.975.365
	1.684.680.731	522.522.975

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.564.666.664	1.552.666.673
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	50.000.000	199.999.990
Chi phí ứng hộ, từ thiện	84.200.002	408.245.000
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	100.000.000
Chi phí cho phòng chống dịch Covid 19	1.436.330.534	-
Chi phí khác	1.020.649.201	643.515.330
	4.255.846.501	2.904.426.993

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	9.217.331.163	22.978.169.690
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khai	15.124.022.043	1.824.026.383
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	1.084.368.647	1.370.366.758
	25.425.721.853	26.172.562.831

33 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoàn lại phải trả	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	15.559.202.710	8.472.560.745
- Thuế Thu nhập hoãn lại hoàn nhập	-	(48.793.299)
	15.559.202.710	8.423.767.446
b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	7.135.435.264	7.672.893.865
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(48.793.299)
	7.135.435.264	7.624.100.566

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	90.233.735.225	135.113.472.100
Các khoản điều chỉnh	-	(7.159.335.857)
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	-	(7.159.335.857)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	90.233.735.225	127.954.136.243
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	26.003.143	26.003.143
	3.470	4.921

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2021.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

35 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	22.776.847.270	19.010.691.420
Chi phí nhân công	14.534.063.336	16.174.166.361
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.471.862.277	8.474.401.405
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.858.520.410	29.154.052.839
Chi phí khác bằng tiền	12.487.847.432	20.986.241.228
	<u>93.129.140.725</u>	<u>93.799.553.253</u>

36 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.164.266.988	-	76.310.527.786	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	69.766.176.062	(8.775.000)	125.975.717.793	(8.775.000)
Các khoản cho vay	226.576.189.366	-	176.680.276.963	-
	<u>329.506.632.416</u>	<u>(8.775.000)</u>	<u>378.966.522.542</u>	<u>(8.775.000)</u>
	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	-		48.848.480.000	
Phải trả người bán, phải trả khác	47.002.896.987		146.963.499.831	
Chi phí phải trả	4.144.761.093		1.435.272.231	
	<u>51.147.658.080</u>		<u>197.247.252.062</u>	

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đã được nêu chi tiết tại Thuyết minh liên quan.

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.164.266.988	-	-	33.164.266.988
Phải thu khách hàng, phải thu khác	47.932.749.362	21.824.651.700	-	69.757.401.062
Các khoản cho vay	226.576.189.366	-	-	226.576.189.366
	<u>307.673.205.716</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>329.497.857.416</u>
Tại ngày 01/01/2021				
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.310.527.786	-	-	76.310.527.786
Phải thu khách hàng, phải thu khác	77.342.291.093	48.624.651.700	-	125.966.942.793
Các khoản cho vay	121.570.000.000	55.110.276.963	-	176.680.276.963
	<u>275.222.818.879</u>	<u>103.734.928.663</u>	<u>-</u>	<u>378.957.747.542</u>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2021				
Phải trả người bán, phải trả khác	15.328.809.311	31.674.087.676	-	47.002.896.987
Chi phí phải trả	4.144.761.093	-	-	4.144.761.093
	<u>19.473.570.404</u>	<u>31.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>51.147.658.080</u>

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2021				
Vay và nợ	48.164.480.000	684.000.000	-	48.848.480.000
Phải trả người bán, phải trả khác	115.289.412.155	31.674.087.676	-	146.963.499.831
Chi phí phải trả	1.435.272.231	-	-	1.435.272.231
	164.889.164.386	32.358.087.676	-	197.247.252.062

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.084.400.000	110.771.240.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	50.932.880.000	150.610.170.000

38. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

39. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa - ICD Biên Hòa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng công ty mẹ
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần chế biến XNK nông sản thực phẩm Đồng Nai	Công ty liên kết của công ty mẹ
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	Cổ đông lớn của công ty con

Trong năm, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	160.260.509	144.313.091
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	18.018.100	
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	109.090.909	108.909.091
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	33.151.500	35.404.000
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ	5.175.761.900	4.512.947.143
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	770.235.307	276.531.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	182.250.472	183.940.736
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	145.189.966	140.126.120
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	833.862.491	1.100.138.183
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	1.370.401.664	1.186.994.104
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.873.822.000	1.625.217.000
Cho vay vốn	15.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	15.000.000.000	20.000.000.000
Thu hồi tiền cho vay	115.110.276.963	15.536.205.716
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	15.000.000.000	11.025.465.753
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	40.110.276.963	4.510.739.963
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	20.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	40.000.000.000	-
Lãi cho vay vốn	6.244.556.579	7.410.701.607
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	364.931.507	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	2.536.268.907	4.510.739.963
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	945.000.001	947.589.042
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	1.525.479.452	1.748.536.986
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	872.876.712	203.835.616
Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính:	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khách hàng	1.256.945.205	35.200.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	29.000.000	35.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	1.227.945.205	-
Ứng trước cho nhà cung cấp	285.000.000	145.900.000
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	285.000.000	145.900.000
Phải thu về cho vay	43.500.000.000	143.610.276.963
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	13.500.000.000	13.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	15.000.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	15.000.000.000	55.110.276.963
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	15.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	40.000.000.000

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác	11.230.660.087	9.191.905.854
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	203.835.616
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	1.738.673.972
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	9.576.000.000	4.788.000.000
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	1.654.660.087	2.461.396.266
Phải trả người bán ngắn hạn	467.253.290	984.157.616
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	3.188.300	14.151.030
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	178.196.700	219.116.700
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	-	458.450.000
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xăng dầu Tín Nghĩa	40.787.550	27.651.300
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	245.080.740	264.788.585
Phải trả khác	26.674.087.676	48.805.087.676
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa (phải trả cổ tức)	-	22.131.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của Nguyễn Hiếu Lộc - Giám đốc, TV HĐQT	1.987.255.911	1.844.498.349
Thu nhập của Nguyễn Quốc Hùng - Phó Giám đốc	950.056.142	849.932.099
Thu nhập của Nguyễn Quốc Nam - Phó Giám đốc	898.500.000	857.500.000
Thu nhập của Đỗ Hoài Thu - Phó Giám đốc	1.600.328.933	-
Thu nhập của Đặng Thị Thanh Hà - Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 23/04/2021)	348.846.154	-
Thu nhập của Lê Hữu Tịnh - Phó Chủ tịch HĐQT	545.384.613	457.777.772
Thu nhập của Nguyễn Văn Hồng - Phó chủ tịch HĐQT	445.256.410	344.999.995
Thu nhập của Đỗ Thu Hà - Thành viên HĐQT	231.656.664	217.222.220
Thu nhập của Trần Hoài Nam - Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 23/04/2021)	79.999.998	-
Thu nhập của Nguyễn Văn Liễu - Thành viên HĐQT	313.589.743	237.222.220

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Nguyễn Kim Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng



Nguyễn Hiếu Lộc
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 24 tháng 02 năm 2022



Đồng Nai, Ngày 4 tháng 4 năm 2022
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN HIẾU LỘC