

Số: 81./CV-CT

Biên Hòa, ngày 28 tháng 03 năm 2023

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

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

Kính gửi/ To:

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

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

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

*Căn cứ quy định tại Điều 10 Thông tư số 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty công bố thông tin:*

**- Báo cáo thường niên năm 2022.**

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

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

Lý do/*Reason*: .....

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 28/03/2023 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.

*This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 28/03/2023 available at <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.*

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

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

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/

Người UQ CBTT

*Legal representative/Party authorized to disclose information*

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

(Signature, full name, position, and seal)



**GIÁM ĐỐC  
PHAN ANH DŨNG**





“  
VỮNG BƯỚC VƯƠN XA  
”

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

## 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](http://www.tinnghiaip.com.vn)





## MỤC LỤC

1

### THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát  
Quá trình hình thành và phát triển  
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh  
Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý  
Định hướng phát triển  
Các rủi ro

2

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh  
Tổ chức và nhân sự  
Tình hình tài chính  
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu  
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

3

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

4

### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

5

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị  
Ban kiểm soát  
Các khoản giao dịch, thù lao và lợi ích

6

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ý kiến Kiểm toán viên  
Báo cáo tài chính 2022 đã kiểm toán



# THÔNG TIN CHUNG

- THÔNG TIN KHÁI QUÁT
- QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN
- NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH
- THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ
- ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN
- CÁC RỦI RO



**CHƯƠNG 1**





## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- **Tên Công ty** CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA
- **Tên Tiếng Anh** TIN NGHIA INDUSTRIAL PARK DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
- **Mã cổ phiếu** TIP
- **Vốn điều lệ** 650.078.570.000 đồng
- **Vốn đầu tư của chủ sở hữu** 1.292.225.530.578 đồng (bao gồm: Vốn góp của chủ sở hữu, Thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu)
- **Trụ sở chính** KCN Tam Phước, Đường số 6, P. Tam Phước, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
- **Điện thoại** 0251 3512 063
- **Fax** 0251 3512 479
- **Email** tip@tinnghiaip.com.vn
- **Website** www.tinnghiaip.com.vn
- **Giấy chứng nhận ĐKDN** 3600964611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 08/01/2008, cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 04/01/2023





## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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 số 222-CV/TU ngày 24/09/2007 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.

2007

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.

2016

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

2018

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.

2021

2002

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.

2015

Công ty phát hành cổ phiếu thưởng tăng vốn điều lệ từ 173.354.320.000 đồng lên 260.031.430.000 đồng.

2017

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

2019

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

2022

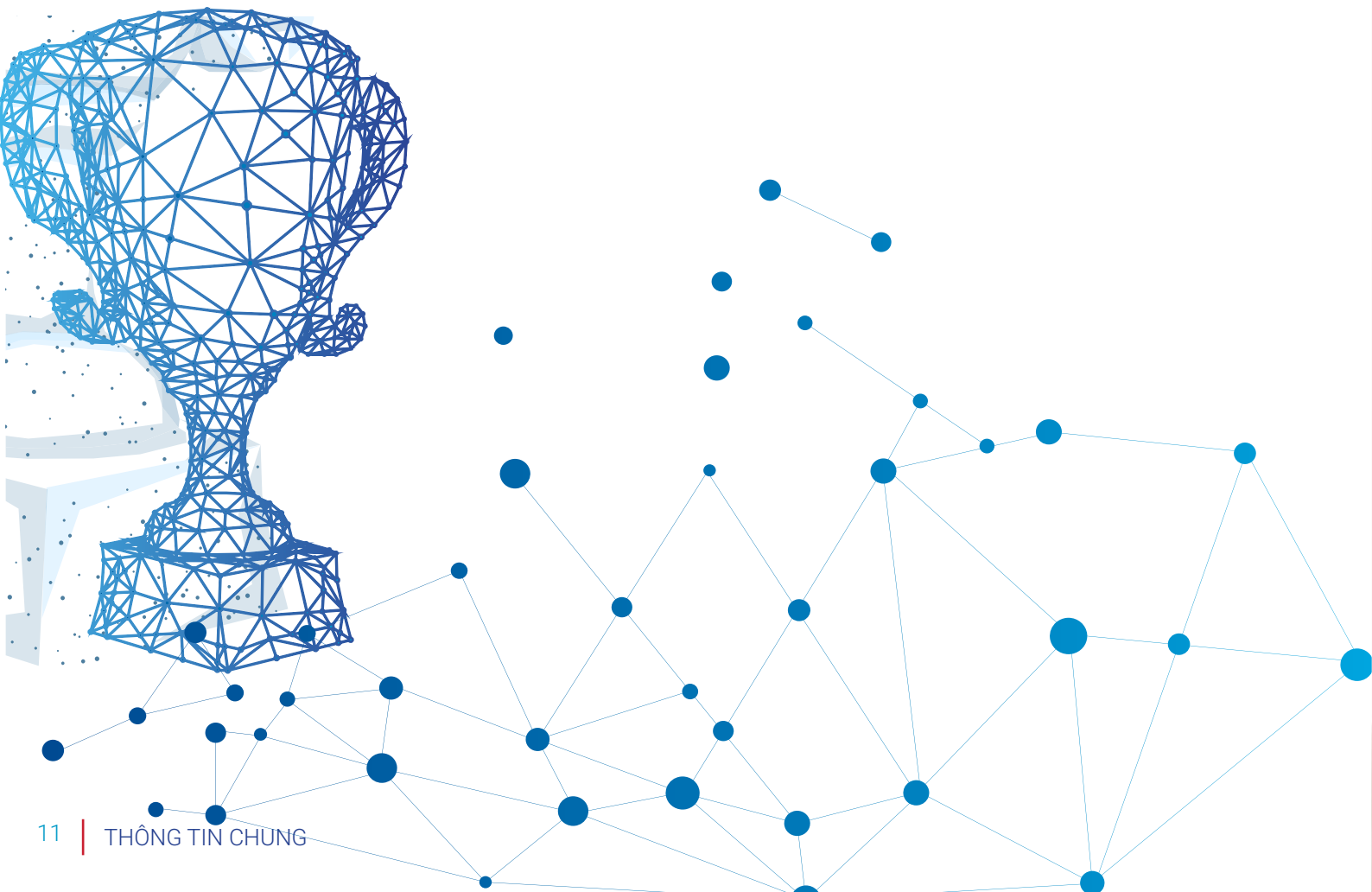
Công ty phát hành thêm 39.004.714 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 260.031.430.000 đồng lên 650.078.570.000 đồng. Số vốn mới huy động đã góp phần bổ sung vào vốn lưu động của Công ty cũng như có nguồn vốn để hợp tác đầu tư vào Khu công nghiệp Phước An nhằm mở rộng kinh doanh cho Công ty trong thời gian tới.

Trải qua hơn 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.

## 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

- 2011** » Nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ "Đã có thành tích trong công tác từ năm 2009-2011, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ quốc"
- 2019** » Nhận danh hiệu "**Doanh nghiệp - Doanh nhân xuất sắc**" do UBND tỉnh Đồng Nai tôn vinh
- 2020 - 2022** » 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 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>3</sup>/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 Công ty cổ phần 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 cán bộ công nhân viên và người dân 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.

## ĐỊA BÀN KINH DOANH



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

## MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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.

**ĐẠI HỘI  
ĐỒNG CỔ  
ĐÔNG**

**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 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 quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

**BAN KIỂM  
SOÁT**

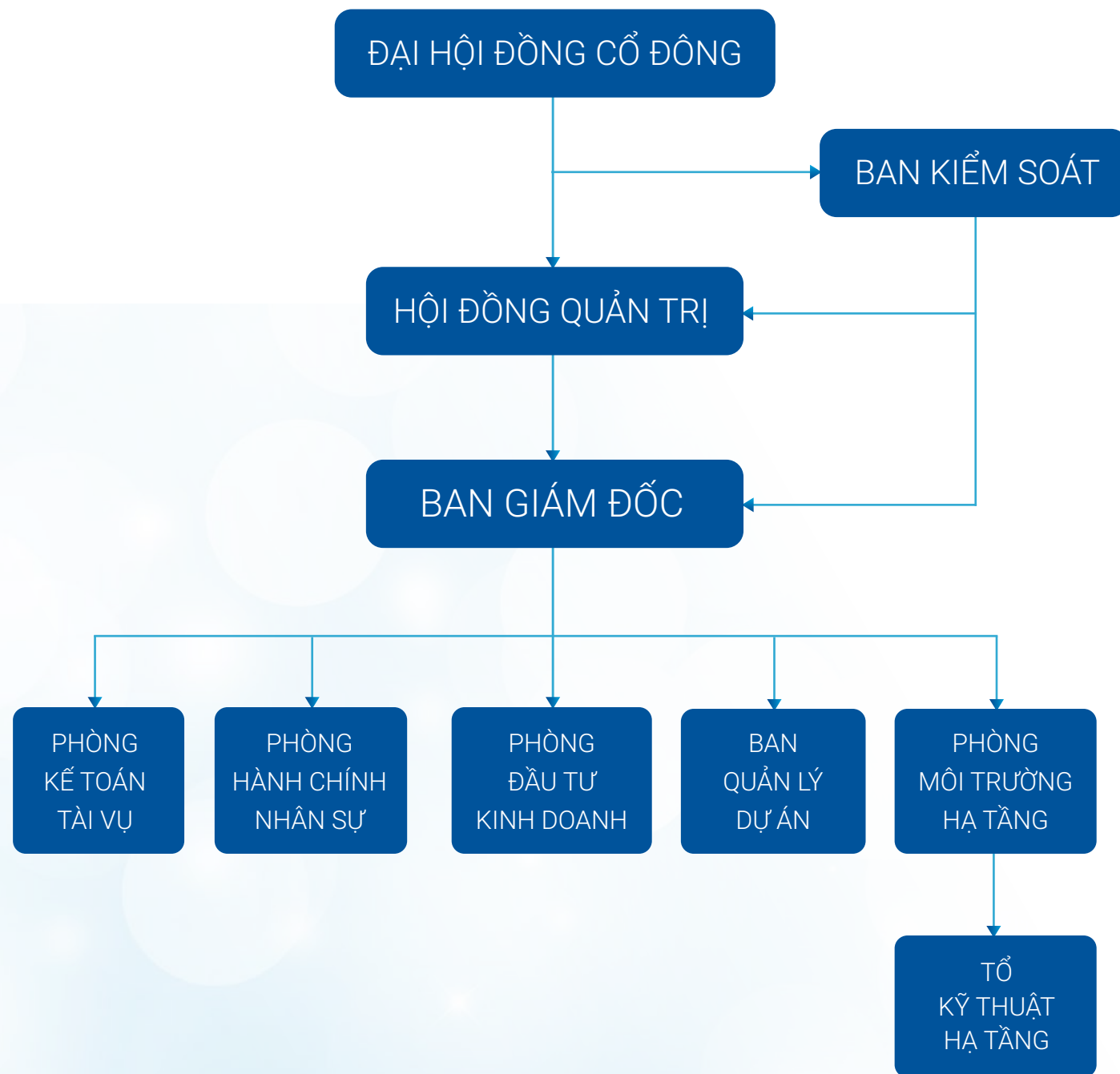
**BAN GIÁM  
ĐỐC**

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

Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.



## CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



## CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực SXKD chính	Giá trị vốn góp của TIP	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
<b>Công ty con</b>						
1	Công ty Cổ phần Tín Khải	Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, Xã Thành Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạn tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê	82,38 tỷ đồng	99,88%	82,38%
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Thống nhất	Số 95A, đường Cách mạng tháng 8, Phường Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản, kinh doanh và khai thác quản lý chợ	44,45 tỷ đồng	59,21%	59,21%
<b>Công ty liên kết</b>						
1	Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Số 12C, Phan Chu Trinh, Phường Quang Vinh, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Cung ứng dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp	1,20 tỷ đồng	24,00%	24,00%
2	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tổ 25, Ấp Tân Mai 2, Phường Phước Tân, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà các loại, kinh doanh bất động sản	296,69 tỷ đồng	40,00%	40,00%
<b>Đơn vị khác</b>						
1	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Khu công nghiệp Long Khánh, Xã Bình Lộc, Thành phố Long Khánh, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và nhà xưởng cho thuê.	23,23 tỷ đồng	19%	19%
2	Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (*)	Đường số 1, KCN Nhơn Trạch 3 – Giai đoạn 2, Thị trấn Hiệp Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư sản xuất, kinh doanh cà phê,...	53,40 tỷ đồng	8,31%	8,31%

(\*) Trong kỳ Công ty cổ phần Cà phê Tín Nghĩa tăng tổng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 457.275.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn vào Công ty này, do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 12,59% xuống 8,31%. Công ty cổ phần Cà phê Tín Nghĩa nay đổi tên thành Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC.

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

## 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,...;
- » Nâng cấp hệ thống hạ tầng khu công nghiệp để đáp ứng đủ tiêu chuẩn và chất lượng phục vụ cho khách hàng;
- » 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;
- » Nâng cao trình độ nguồn nhân lực, chất lượng quản lý và khả năng hoàn thành các mục tiêu trong công việc.

## MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- » Đối với hoạt động kinh doanh, Công ty luôn có chính sách kinh doanh bền vững, đảm bảo các nguyên tắc kinh doanh, tôn trọng quyền lợi của khách hàng, chính quyền và các bên liên quan. Bên cạnh đó, công ty luôn tạo dựng môi trường làm việc lành mạnh, văn hóa và thân thiện, xây dựng quan hệ tốt với khách hàng đảm bảo chữ “Tín” trong công việc.
- » Đối với cộng đồng và xã hội, Công ty chúng tôi luôn hướng đến bảo vệ môi trường, trách nhiệm xã hội và bình đẳng trong công việc, thể hiện chữ “Nghĩa” một cách thiết thực và gần gũi nhất thông qua việc 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, chăm lo, thăm, tặng quà các gia đình chính sách, các hộ nghèo, hội người mù,...trên địa bàn dịp tết nguyên đán, chương trình “Xuân-nối nhịp yêu thương”, phong trào hiến máu tình nguyện vì sức khỏe cộng đồng.
- » Bên cạnh đó, Công ty đã đầu tư và vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung với tổng công suất 7.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm từ năm 2015 nhằm đáp ứng nhu cầu nước thải tập trung tại Khu công nghiệp khoảng 6.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm. Công ty đã hoàn thiện công trình xây dựng, nghiệm thu và đưa vào sử dụng hồ sự cố theo quy định tương đương lượng nước xả thải 03 ngày (khoảng 21.000 m<sup>3</sup>). Trong những năm tiếp theo, nhằm đáp ứng các hoạt động đầu tư mới, mở rộng của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty dự định lên kế hoạch để triển khai dự án tăng công suất xử lý nước thải của hệ thống lên 11.000 m<sup>3</sup>/ngày.đêm.



## 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.

### SỨ MỆNH

- » Từ khi mới thành lập, Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đặt trong mình sứ mệnh kiến tạo và phát triển cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, dân dụng hàng đầu vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, nhằm hỗ trợ các Doanh nghiệp có cơ sở hạ tầng thuận lợi, chú tâm vào hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần cho sự phát triển của kinh tế nước ta.

### TRIẾT LÝ KINH DOANH

- » “Tín Nghĩa” là “Nền tảng của sự thịnh vượng” là kim chỉ nam, là triết lý, là lý tưởng trong kinh doanh của chúng tôi. Với chúng tôi, uy tín luôn được đặt lên hàng đầu trong từng giao dịch, từng lần hợp tác. Tín Nghĩa cam kết luôn mang đến cho từng khách hàng sản phẩm, dịch vụ chất lượng, hướng đến niềm tin và sự hợp tác lâu dài với mọi khách hàng và đối tác.

### CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

- » Xác định rõ chiến lược kinh doanh và luôn hoạch định trước những hướng đi cần thiết cho sự phát triển tiếp theo. Tập dụng thế mạnh vốn có làm tiền đề duy trì sự phát triển ổn định và đạt đến hiệu quả trong kinh doanh. Định hướng phát triển các nguồn lực của doanh nghiệp một cách toàn diện, tối ưu nhằm khẳng định vị thế đối với các đối thủ cạnh tranh cũng như đối tác kinh doanh.

### MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- » Hợp tác đầu tư xây dựng mới Khu Công nghiệp, dịch vụ Cảng Phước An, cung cấp tốt các dịch vụ hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp;
- » Giữ vững mối quan hệ đối với các khách hàng hiện tại, mở rộng tìm kiếm thêm tệp đối tác mới cho các dự án của công ty;
- » Chia sẻ, chăm sóc và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho khách hàng trên tinh thần hợp tác cùng có lợi;
- » Phấn đấu hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh ĐHCĐ đã thông qua.



## CÁC RỦI RO

### Rủi ro kinh tế

Kết thúc năm 2022, GDP Việt Nam đạt mức tăng trưởng 8,02%, cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Chính phủ đã có những chính sách phù hợp để kích cầu nền kinh tế hồi phục sau đại dịch Covid-19, đẩy nhanh tiến độ đầu tư công với tỷ lệ ước giải ngân vốn đầu tư công 12 tháng năm 2022 đạt 67,27% kế hoạch. Năm 2023 dự kiến tiến độ giải ngân vốn đầu tư công và tiến độ phê duyệt chủ trương đầu tư dự án dự báo sẽ tăng tốc là các yếu tố tạo đà phát triển cho TIP trong tương lai.

Để đón đầu cơ hội mới và giảm thiểu rủi ro có thể phát sinh, Công ty không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ, hoàn thiện hệ thống quản lý nội bộ nhằm giữ vững thị phần trong các lĩnh vực kinh doanh. Bên cạnh đó, tiếp tục mở rộng và đẩy mạnh phân khúc bất động sản khu dân cư bên cạnh phân khúc khu công nghiệp nhằm mục tiêu tăng thêm nguồn thu cho Công ty.

### Rủi ro cạnh tranh

Làn sóng dịch chuyển đầu tư vào sản xuất từ Trung Quốc sang các nước Đông Nam Á ngày càng tăng, trong đó có Việt Nam, khi chi phí cho công xưởng của thế giới lâu nay trở nên đắt đỏ và những rủi ro nội tại về các chính sách đầu tư khiến cho Trung Quốc mất dần sự hấp dẫn đối với nhà đầu tư quốc tế. Điều này làm cho thị trường Bất động sản Khu công nghiệp nước ta trở nên sôi động và cạnh tranh hơn khi thu hút thêm các doanh nghiệp lớn trên thế giới đầu tư. Chính điều này đã tạo ra những khó khăn cũng như động lực cho Công ty trong việc tìm kiếm, cải thiện và nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng để phục vụ cho mục tiêu phát triển của doanh nghiệp.

Quỹ đất KCN ở Đồng Nai sẵn sàng cho thuê hiện nay còn rất hạn chế, một số dự án kinh doanh hạ tầng KCN đang trong giai đoạn xin chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng thời gian kéo dài dẫn đến khan hiếm quỹ đất, bỏ lỡ nhiều cơ hội thu hút dự án đầu tư của các tập đoàn lớn.

Ngoài ra, để đáp ứng nhu cầu của các đối tác lớn, Công ty luôn không ngừng đổi mới và hoàn thiện đa dạng dịch vụ để phục vụ tốt nhất các yêu cầu của nhà đầu tư trong và ngoài nước.

### Rủi ro nhu cầu khách hàng

Dịch covid-19 bùng phát trong một thời gian dài, đã để lại nhiều hệ lụy cho nền kinh tế toàn cầu. Các nước trên thế giới đã phải thay đổi các chính sách điều hành, điều chỉnh tăng lãi suất nhằm kiềm chế lạm phát, điều này đã tác động lớn đến khả năng thanh toán của khách hàng.

Tuy nhiên, nước ta đã tham gia 15 hiệp định thương mại tự do trong đó có các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới như EVFTA, CP-TPP, RCEP, UKFTA đã hỗ trợ các doanh nghiệp trên trường quốc tế đầu tư vào nước ta, góp phần làm cho nhu cầu đầu tư và bất động sản khu công nghiệp tăng lên cao.

Do đó để đảm bảo đáp ứng được các tiêu chuẩn lựa chọn để đầu tư của các tập đoàn đa quốc gia nói chung và các doanh nghiệp kinh doanh trong nước nói riêng, Công ty luôn thực hiện chính sách hỗ trợ thanh toán linh hoạt để phù hợp với nhu cầu của từng khách hàng. Tuy chính sách này có thể tạo thành khoản phải thu lớn đối với Công ty nhưng lại tạo dựng được mối quan hệ, sự gắn kết đối với đối tác, nâng cao khả năng hợp tác, giảm thiểu sự cạnh tranh của các đối thủ trong ngành. Ngoài ra, TIP luôn tận dụng tốt nguồn nhân lực, tài nguyên hiện có để đáp ứng nhu cầu và mở rộng tệp khách hàng hiện tại.

### Rủi ro lãi suất

Nhằm ứng phó với chính sách tiền tệ thắt chặt của thế giới, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và các tổ chức tín dụng đã ban hành kịp thời, triển khai quyết liệt, đồng bộ giải pháp chính sách để hỗ trợ các doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Tính đến tháng 12/2022, lãi suất huy động kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng đa số dao động ở mức từ 6,1% - 8,3%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay của các ngân hàng có xu hướng tăng nhằm kiềm chế lạm phát và ổn định tỷ giá. Đây cũng là yếu tố tác động đối với doanh nghiệp nói chung và TIP nói riêng, tác động đến chi phí tài chính, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Với đặc thù kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản và hạ tầng, Công ty luôn duy trì nguồn vốn đầu tư cao và quá trình thu hồi vốn lâu dài. Do đó, các biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh nói chung và hiệu quả dự án nói riêng. Để hạn chế rủi ro về biến động lãi suất, TIP luôn cân đối các khoản đầu tư cũng như luôn chú trọng xây dựng kế hoạch đầu tư – kinh doanh và cân đối dòng tiền, thường xuyên giám sát, đánh giá tính thanh khoản và thực hiện tốt các nghĩa vụ đối với tổ chức tín dụng.

### Rủi ro bất khả kháng

Rủi ro bất khả kháng là những yếu tố bất ngờ khó có khả năng phòng tránh được như thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,... Tuy xác suất xảy ra các rủi ro này rất thấp nhưng nếu xảy ra sẽ tác động rất lớn đến tài sản, nhân lực, tác động trực tiếp và gián tiếp đến hiệu quả hoạt động của Công ty. Chính vì thế, để chủ động trong công tác phòng tránh, hạn chế những rủi ro có thể xảy ra, Công ty đã phối hợp với đơn vị bảo hiểm xây dựng và ký kết các hợp đồng bảo hiểm con người và tài sản của Công ty.

### Rủi ro chính sách

Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa là một pháp nhân được thành lập tại Việt Nam hoạt động dưới mô hình Công ty cổ phần và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE). Do đó, Công ty bị chi phối bởi nhiều văn bản luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế,... Song song đó, Công ty còn hoạt động trong lĩnh vực chính là bất động sản khu công nghiệp nên cũng chịu ảnh hưởng từ các văn bản pháp luật có liên quan như Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch, Luật Đất đai, ...Hiện tại, hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn chưa có sự nhất quán, còn nhiều văn bản vẫn đang trong quá trình hoàn thiện để phù hợp với từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế - xã hội, do đó có thể gây ra khó khăn cho doanh nghiệp khi hành lang pháp lý có sự điều chỉnh hoặc thay đổi.

Để hạn chế những rủi ro về pháp lý trong quá trình hoạt động kinh doanh, TIP luôn chủ động theo dõi, nghiên cứu các văn bản pháp luật liên quan đến phạm vi hoạt động của doanh nghiệp, tiến hành cập nhật sửa đổi điều chỉnh những vấn đề pháp lý mới.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
- TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU
- BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY



**CHƯƠNG 2**



# 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 2021		Năm 2022		% (+/-) 2022/2021
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
<b>Doanh thu cho thuê hoạt động</b>	<b>56.857</b>	<b>22,98%</b>	<b>57.467</b>	<b>25,79%</b>	<b>0,04%</b>
Phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	54.062	21,85%	54.084	24,27%	0,04%
Cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	2.795	1,13%	3.383	1,52%	21,04%
<b>Doanh thu bán bất động sản</b>	<b>125.271</b>	<b>50,63%</b>	<b>49.653</b>	<b>22,28%</b>	<b>-60,36%</b>
Bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	9.047	3,66%	4.578	2,05%	-49,40%
Bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	94.739	38,29%	3.211	1,44%	-96,61%
Bán nhà kho	-	-	-	-	-
Bán đất nền, nhà thô, vừa kios chợ Thống Nhất	21.485	8,68%	41.864	18,79%	94,85%
<b>Doanh thu chuyển nhượng nhà máy</b>			<b>46.576</b>	<b>20,90%</b>	
Doanh thu chuyển nhượng nhà xưởng, máy móc tại KCN Biên Hòa 2	-	-	46.576	20,90%	
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>65.305</b>	<b>26,39%</b>	<b>69.135</b>	<b>31,03%</b>	<b>5,86%</b>
Cung cấp nước	25.605	10,35%	25.954	11,65%	1,36%
Phí thu gom nước thải	14.090	5,69%	13.676	6,14%	-2,94%
Thu gom rác thải	5.414	2,19%	5.295	2,38%	-2,20%
Cung cấp điện	1.442	0,58%	1.618	0,73%	12,21%
Cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	18.754	7,58%	22.592	10,14%	20,46%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>247.433</b>	<b>100%</b>	<b>222.831</b>	<b>100,00%</b>	<b>-9,94%</b>

Kết thúc năm 2022, TIP không tránh khỏi những ảnh hưởng trước tín hiệu tiêu cực từ thị trường bất động sản. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 ghi nhận 222,83 tỷ đồng giảm 9,94% so với cùng kỳ năm 2021.

### Mảng cho thuê hoạt động

Doanh thu phí cơ sở hạ tầng và cho thuê đất KCN Tín Nghĩa đạt 57,46 tỷ đồng tăng 1,07% so với cùng kỳ, chiếm tỷ trọng 25,79% tổng doanh thu thuần. Đây là hoạt động mang đến nguồn doanh thu ổn định, nhưng do trong năm 2022 Công ty thực hiện thủ tục pháp lý về công tác bồi thường thu hồi đất; điều chỉnh quy hoạch đất cây xanh, dịch vụ sang đất Công nghiệp đã được phê duyệt nhằm tăng thêm quỹ đất kinh doanh nhưng công tác chõng ghép bản đồ có sai số nên khả năng đưa vào kinh doanh trong năm là thấp. Hiện nay, Công ty tạm dừng công tác điều chỉnh này để thực hiện rà soát tổng thể.

### Mảng kinh doanh bất động sản

Năm 2022, ghi nhận doanh thu đạt 49,65 tỷ đồng, giảm 60,36% so với cùng kỳ năm trước từ mảng kinh doanh bất động sản và chiếm tỷ trọng 22,28% trong cơ cấu tổng doanh thu. Trong đó:

- » Doanh thu bán đất của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước đạt 4,58 tỷ đồng giảm 49,4% so với năm 2021. đồng, tăng 94,85% so với cùng kỳ do hoạt động ở chợ Thống Nhất đã trở lại bình thường sau thời gian ngừng hoạt động do dịch bệnh.
- » Doanh thu bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú đạt 3,21 tỷ đồng, giảm mạnh 96,61% so với năm 2021. Nhìn chung, hoạt động bán đất tại các dự án Khu dân cư của Công ty đều giảm, nguyên nhân chủ yếu do các ngân hàng hiện nay đang hạn chế cho vay đầu tư bất động sản, thị trường bất động sản thì đóng băng...
- » Doanh thu bán đất nền, nhà thô, vừa Kios chợ Thống Nhất năm 2022 của TIP đạt 41,86 tỷ

### Mảng cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp nước và cung cấp điện đạt lần lượt 25,95 tỷ đồng và 1,61 tỷ đồng, tăng lần lượt 1,36% và 12,21% so với năm 2021. Nguyên nhân chính là do các doanh nghiệp đã dần phục hồi và hoạt động trở lại sau ảnh hưởng của dịch Covid-19.

Nền kinh tế hoạt động bình thường sau đại dịch, nên các hộ kinh doanh cũng bắt đầu thuê trở lại các mặt bằng tại chợ do đó doanh thu thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ đạt 22,6 tỷ đồng hồi phục 15,05% so với năm 2021.



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2021	KH 2022	TH 2022	% Thực hiện
1	Doanh thu	274.141	283.363	253.847	89,58%
2	Lợi nhuận sau thuế	90.234	82.765	100.089	120,93%
3	Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL	15%	10%	8% (*)	-

(\*): Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL năm 2022 dự kiến là 10%, TIP đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2022 là 8%, tỷ lệ cổ tức còn lại dự kiến là 2% sẽ được trình tại ĐHCĐ thường niên năm 2023.

Kết thúc năm 2022, doanh thu thực hiện giảm 7,40% và lợi nhuận giảm 11,52% so với cùng kỳ năm trước và đạt lần lượt 89,58% và 125,10% so với kế hoạch đề ra. Trong năm, thị trường bất động sản thiếu nguồn cung nhưng vốn vay cho

thị trường bất động sản bị siết chặt, hành lang pháp lý còn trong giai đoạn giao thoa nên thủ tục còn chuyển đổi đất của Công ty còn đang dang dở, gây ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của Công ty.





# 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	Ghi chú
1	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	90.000	0,14%	Đến ngày 01/01/2023
2	Phan Anh Dũng	Giám đốc	-	-	Từ ngày 01/01/2023
3	Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	7.500	0,012%	
4	Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	-	-	
5	Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	11.017	0,017%	
6	Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	7.505	0,012%	



## NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2022

Theo quyết định số 10/QĐ-HĐQT ngày 13/12/2022, Hội đồng quản trị tiếp nhận và bổ nhiệm ông Phan Anh Dũng giữ chức vụ Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa, thời hạn 03 năm kể từ ngày 01/01/2023.





## 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 - 2022 : Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
  - 2015 - 03/2023 : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tín Khải
  - 2015 - nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
  - 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 - 03/2023 : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** :

- 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;

**Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay** :

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 90.000 cổ phần, chiếm 0,14% VDL



### ÔNG PHAN ANH DŨNG

Giám đốc

- Ngày sinh** : 21/09/1975  
**Trình độ chuyên môn** : Thạc sỹ Kỹ thuật  
**Quá trình công tác** :
- 1997 – 2010 : Kỹ sư - Phó giám đốc Công ty CP Đầu tư XDCT 135 (Cienco1)
  - 2012 – 2013 : Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc
  - 2013 – 2015 : Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên
  - 2015 – nay : Thành viên HĐQT Công ty CP BOT Trung Lương – Mỹ Thuận
  - 2020 – nay : Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc
  - 01/2023 – nay : Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
  - 03/2023 – nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tín Khải
  - 03/2023 – nay : Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất

**Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác** :

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BOT Trung Lương – Mỹ Thuận;
- Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tín Khải;
- 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: 0 cổ phần, chiếm 0% VDL

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



### 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
  - 02/2009 – 08/2009 : 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 (Nay là Công ty CP cà phê Olympic).

**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: 7.500 cổ phần, chiếm 0,012%VĐL



### 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



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH



### 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
- 02/2009 – 08/2009 : 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: 11.017 cổ phiếu, chiếm 0,017% 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 & Xây dựng 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: 7.505 cổ phần, chiếm 0,012% VDL

# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tại thời điểm 31/12/2022

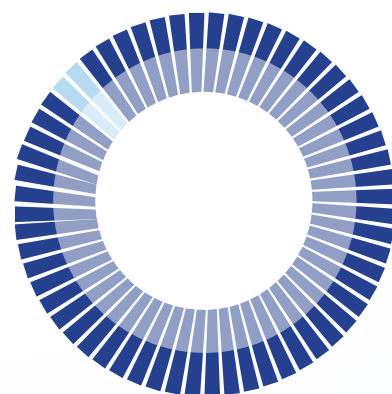
STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
<b>A</b>	<b>Theo trình độ chuyên môn</b>	<b>32</b>	<b>100</b>
1	Đại học, trên đại học	25	78,12
2	Cao đẳng, trung cấp	02	6,25
3	Trình độ khác	05	15,63
<b>B</b>	<b>Theo tính chất hợp đồng lao động</b>	<b>32</b>	<b>100</b>
1	Hợp đồng không thời hạn	31	96,88
2	Hợp đồng có thời hạn từ 12 đến 36 tháng	01	3,12
<b>C</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>32</b>	<b>100</b>
1	Nam	23	71,88
2	Nữ	9	28,12

**Cơ cấu lao động theo trình độ chuyên môn**



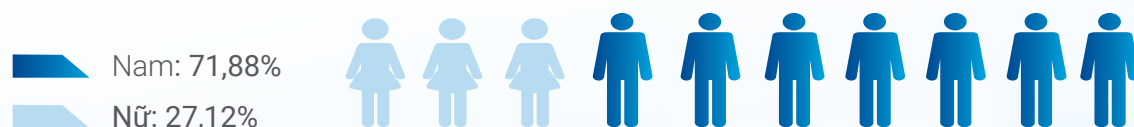
Đại học, trên đại học: 78,12%  
Cao đẳng, trung cấp: 6,25%  
Trình độ khác: 15,63%

**Cơ cấu lao động theo tính chất hợp đồng lao động**



Hợp đồng không thời hạn: 96,88%  
Hợp đồng có thời hạn từ 12 đến 36 tháng: 3,12%

**Cơ cấu lao động theo giới tính**



Nam: 71,88%  
Nữ: 27,12%

## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

### Về đào tạo

Điều quan trọng trong một công ty là đảm bảo rằng nhân lực được đào tạo và phát triển đầy đủ để đáp ứng nhu cầu của công việc hiện tại và tương lai. TIP đã nhận thức được điều này và đưa ra các biện pháp cụ thể để trang bị cho nhân viên của mình các kiến thức, kỹ năng và thái độ tốt.

Công tác đào tạo và phát triển năng lực của nhân viên được tổ chức và tiến hành một cách có hệ thống, liên tục ở tất cả các phòng, bộ phận. Điều này giúp đảm bảo rằng nhân viên của TIP được cung cấp các kiến thức mới nhất và kỹ năng cần thiết để hoàn thành công việc của mình một cách hiệu quả.

Công ty cũng 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,... Điều này cho phép nhân viên của TIP phát triển các kỹ năng chuyên môn cần thiết để nâng cao năng lực làm việc của mình.

Đối với nhân viên mới, TIP cũng có chương trình huấn luyện đầy đủ để họ có thể hội nhập vào môi trường làm việc của công ty một cách dễ dàng và hiệu quả.

TIP cũng xem việc đầu tư vào đào tạo và phát triển nhân lực là rất quan trọng và phân bổ ngân sách hợp lý để hỗ trợ công tác này.

### Về tuyển dụng

Chính sách tuyển dụng của TIP nhằm thu hút nhân tài có trình độ chuyên môn cao và đội ngũ nhân sự quản lý điều hành chuyên nghiệp. 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 với yêu cầu công việc.

TIP đưa ra những tiêu chuẩn riêng, tuy nhiên tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như có trình độ chuyên môn, ý thức phát triển nghề nghiệp và tính kỷ luật cao. Các cơ hội thăng tiến trong TIP luôn được đặt ra một cách minh bạch cho mọi đối tượng dựa trên lộ trình

nghề nghiệp cụ thể. TIP cũng tạo điều kiện tốt cho nhân viên mới bắt đầu công việc bằng cách huấn luyện đầy đủ để hội nhập vào môi trường làm việc của Công ty.

TIP cũng thường xuyên tuyển dụng các ứng viên có trình độ cao, tốt nghiệp từ các trường đại học hàng đầu, cũng như đối tác tin cậy của công ty. Ngoài ra, TIP cũng tạo điều kiện 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 để phát triển năng lực của bản thân.



# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ



### Môi trường công việc

Môi trường làm việc được coi là yếu tố cực kỳ quan trọng và có ảnh hưởng rất lớn đến năng suất và chất lượng công việc của nhân viên. TIP nhận thức rõ điều này và luôn tạo môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp và thúc đẩy sự nghiêm túc, trách nhiệm và sáng tạo. Cụ thể, Công ty luôn đảm bảo an toàn lao động, trang bị đầy đủ thiết bị, máy móc, dụng cụ cần thiết để nhân viên có thể làm việc hiệu quả và không gặp rủi ro về sức khỏe.

Ngoài ra, TIP cũng tạo điều kiện để nhân viên có thể phát triển nghề nghiệp và tăng cường kỹ năng cá nhân. Công ty đánh giá cao sự đóng góp của nhân viên và tạo ra các chính sách thưởng và khen thưởng phù hợp để khích lệ và động viên nhân viên làm việc chăm chỉ, sáng tạo và đạt được những kết quả tốt. Tất cả các nỗ lực của TIP đều nhằm mục đích xây dựng một môi trường làm việc tốt, thân thiện, có tính cạnh tranh cao để thu hút và giữ chân nhân tài, đồng thời giúp công ty phát triển bền vững trong tương lai.

### Về phúc lợi, đãi ngộ

Công ty luôn đảm bảo các quyền lợi cho nhân viên theo quy định của Bộ luật Lao động, Luật Bảo hiểm xã hội, Luật Bảo hiểm thất nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng thực hiện chăm sóc y tế định kỳ cho người lao động, tổ chức các hoạt động tập phong trào thể thao, văn nghệ thúc đẩy tinh thần đoàn kết và tạo niềm vui trong công việc.

Cụ thể, TIP tổ chức các chương trình du lịch để tăng cường tinh thần đoàn kết và sự gắn bó giữa các nhân viên. Ngoài ra, công ty còn tổ chức các hoạt động ngoài trời như thể thao, văn nghệ, picnic, hội thảo, đào tạo để giúp nhân viên thư giãn và nâng cao kỹ năng. 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. Với những cán bộ công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, TIP hỗ trợ tài chính hoặc hỗ trợ việc làm, tạo điều kiện để họ có thể vượt qua khó khăn và phát triển sự nghiệp.

### Về lương, thưởng

Chính sách lương thưởng của người lao động được Công ty thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật và theo nguyên tắc công bằng, minh bạch, tuân thủ theo nội dung hợp đồng đã ký kết với nhân viên.

Bên cạnh đó, Công ty còn có chính sách tuyên dương, khen thưởng cho cá nhân có kết quả xuất sắc trong công việc. Từng vị trí công việc, Ban lãnh đạo luôn đưa ra các chỉ tiêu, kế hoạch cụ thể để nhân viên và lãnh đạo. Từ đó, đánh giá kết quả, hiệu suất của người lao động để khen thưởng, tuyên dương, góp phần tạo động lực cho toàn bộ đội ngũ nhân viên trong công ty.





# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

## CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

### KHU DÂN CƯ 18 HA TAM PHƯỚC

<b>Tên dự án</b>	: Khu dân cư 18 ha Tam Phước
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa
<b>Địa điểm xây dựng</b>	: xã Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
<b>Quy mô dự án</b>	: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m <sup>2</sup> gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m <sup>2</sup> ; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m <sup>2</sup> và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m <sup>2</sup>
<b>Thời gian triển khai</b>	: Quý II/2011
<b>Thời gian dự kiến hoàn thành</b>	: Năm 2022
<b>Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022</b>	: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.105,5 m <sup>2</sup> ; xây chợ diện tích 8.361 m <sup>2</sup> ; Diện tích đất đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong năm 2022 là 236,7 m <sup>2</sup> ;
<b>Tổng số diện tích đất còn lại</b>	: Trong tổng số diện tích còn lại 14.302,1 m <sup>2</sup> (bao gồm: đất ở 1.076,1 m <sup>2</sup> ; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m <sup>2</sup> ).



### CÔNG TRÌNH KIOS VÀ VĂN PHÒNG THƯƠNG MẠI

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

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 đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2022 là của tòa nhà văn phòng, thương mại đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh trong đầu Quý II năm 2023.





# TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

## CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

### KHU DÂN CƯ THẠNH PHÚ

<b>Tên dự án</b>	: Khu dân cư Thạnh Phú
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Tín Khải
<b>Địa điểm xây dựng</b>	: xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai
<b>Quy mô dự án</b>	: Quy mô tổng thể dự án 64,4 ha trong đó bao gồm 263.000 m <sup>2</sup> đất ở, 40.500 m <sup>2</sup> đất tái định cư, 44.100 m <sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 500 tỷ đồng
<b>Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình</b>	: 2004 - 2023
<b>Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022</b>	: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải tỏa. 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 <sup>2</sup> đất nền và 2.378 m <sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ.



### KHU CHỢ VÀ KHU PHỐ CHỢ THỐNG NHẤT

<b>Tên dự án</b>	: Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất
<b>Địa điểm xây dựng</b>	: Ngã 3 Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
<b>Quy mô dự án</b>	: 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m <sup>2</sup> đất ở, 5.180 m <sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 400 tỷ đồng
<b>Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình</b>	: 06/01/2010
<b>Thời gian dự kiến hoàn thành</b>	: Năm 2024
<b>Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022</b>	: Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200 m <sup>2</sup> đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m <sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ;  Hiện nay, Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2023-2024.





# 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

<b>Tên dự án</b>	: Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư Xã lộ 25
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa
<b>Địa điểm xây dựng</b>	: xã lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai
<b>Nguồn vốn đầu tư</b>	: 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)
<b>Tiến độ thực hiện dự án</b>	: Từ Quý I năm 2018 - năm 2023
<b>Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022</b>	: 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/K1N 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 và Đầu tư làm việc với các Bộ ngành liên quan để trình Thủ tướng thống nhất chủ trương. Chi phí phát sinh đến ngày 31/12/2022 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.



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

### CÔNG TY CON

#### CÔNG TY CỔ PHẦN TÍN NGHĨA

<b>Ngày thành lập</b>	: 06/03/2008
<b>Giấy CNĐKKD số</b>	: 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
<b>Địa chỉ</b>	: Số 1631D, Tổ 12, Ấp 4, Xã Thạnh Phú, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai
<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	: Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, kinh doanh nhà ở và nhà xưởng cho thuê.
<b>Vốn điều lệ (31/12/2022)</b>	: 100.000.000.000 đồng
<b>Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2022)</b>	: 99,88%
<b>Tỷ lệ quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2022)</b>	: 82,38%

#### CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THỐNG NHẤT

<b>Ngày thành lập</b>	: 18/08/2009
<b>Giấy CNĐKKD số</b>	: 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
<b>Địa chỉ</b>	: Số 95A, Đường Cách mạng tháng 8, Phường Quyết Thắng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>	: 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
<b>Vốn điều lệ (31/12/2022)</b>	: 70.000.000.000 đồng
<b>Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2022)</b>	: 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 (31/12/2022)	: 5.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2022)	: 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 (31/12/2022)	: 700.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2022)	: 40,00%

## ĐƠN VỊ KHÁC

### CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ OLYMPIC (TÊN CŨ: 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 (31/12/2022)	: 457.275.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2022)	: 8,31%
Tỷ lệ quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2022)	: 8,31%

### 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 (31/12/2022)	: 120.000.000.000 đồng
Tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Tổ chức phát hành tại Doanh nghiệp (31/12/2022)	: 19%



# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% (+/-) 2022/2021
1	Tổng giá trị tài sản	959.916	1.950.090	103,15%
2	Doanh thu thuần	247.433	222.831	-9,94%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	127.978	116.113	-9,27%
4	Lợi nhuận khác	-2.571	-3.709	-
5	Lợi nhuận trước thuế	125.406	112.403	-10,37%
6	Lợi nhuận sau thuế	92.845	103.539	11,52%
7	Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL (%)	15,00%	8,00%	-

(\*): Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL năm 2022 dự kiến là 10%, TIP đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2022 là 8%, tỷ lệ cổ tức còn lại dự kiến là 2% sẽ được trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

Sau hơn 2 năm trải qua Đại dịch Covid-19, hoạt động kinh doanh của các Doanh nghiệp trong Khu công nghiệp dần khôi phục, các mảng kinh doanh cho thuê hoạt động và cung cấp dịch vụ khôi phục, có dấu hiệu tăng nhẹ so với năm 2021. Tuy nhiên, mảng bán bất động sản từng là mảng kinh doanh chiếm hơn 50% tổng doanh thu của Công ty, thì hiện nay đang chững lại do các doanh nghiệp đang phải đối mặt với việc khắc phục hậu quả do dịch bệnh mang lại, việc mở rộng quy

mô còn hạn chế trong giai đoạn này. Do đó, tổng doanh thu thuần của Công ty giảm 9,94% so với cùng kỳ năm trước.

Mặt khác, trong năm 2022, Công ty hoàn tất huy động hơn 975 tỷ đồng để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty. Qua đó, khoản Phải thu về Hợp tác của Công ty tăng hơn 1.033,2 tỷ đồng, góp phần làm cho Tổng tài sản tăng 103,15% so với năm 2021.

## CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	9,06	14,89
Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	6,03	13,44
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	27,72	14,71
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	38,36	17,25
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,51	0,68
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,26	0,11
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	37,52	46,47
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	13,38	6,23
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	9,67	5,31
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	51,72	52,11



## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### Khả năng thanh toán

Các hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty đều tăng mạnh. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2022 tăng từ 9,06 lần lên 14,89 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 6,03 lần lên 13,44 lần.

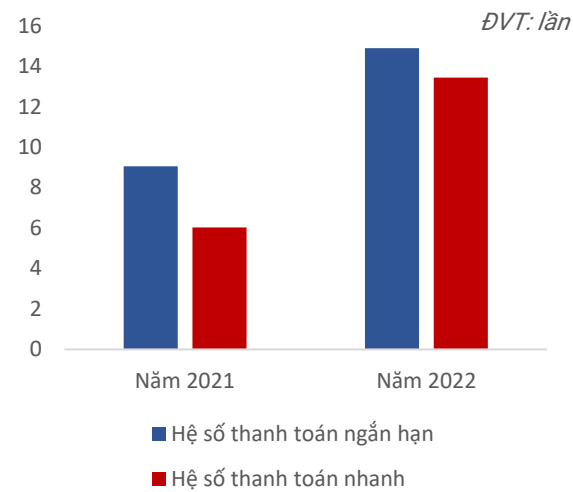
Nguyên nhân do tài sản ngắn hạn tăng, trong đó khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1-3 tháng tại các ngân hàng thương mại đạt 105,30 tỷ đồng, tăng gấp 3,18 lần so với năm 2021. Đồng thời, khoản phải thu về Hợp tác phát sinh 1.003,2 tỷ đồng do hợp tác đầu tư vào Dự án Khu Công nghiệp Phước An. Mặt khác, nợ ngắn hạn đạt 99,38 tỷ đồng, tăng mạnh 89,86% so với cùng kỳ do trong năm TIP trích khoản cổ tức để thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2022 cho cổ đông.

### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

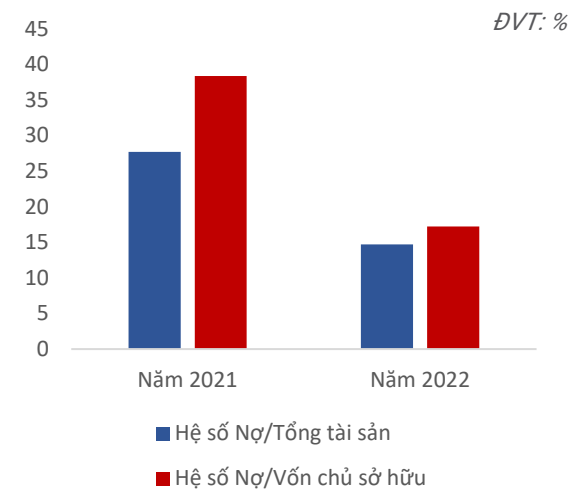
Năm 2022, Giá vốn hàng bán tăng 22,75% so với cùng kỳ năm trước, đạt 98,53 tỷ đồng. Nguyên nhân là do tăng chi phí duy tu bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, đồng thời năm 2022 tiền thuê đất không được hỗ trợ giảm 30% như năm 2021. Trong khi đó, hàng tồn kho giảm tính đến ngày 31/12/2022 giảm 9,00% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 144,36 tỷ đồng, dẫn đến vòng quay hàng tồn kho tăng từ 0,51 lên 0,68 vòng.

Trái lại, vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,26 xuống 0,11 vòng vào năm 2022. Chủ yếu là do Doanh thu phí cơ sở hạ tầng và cho thuê đất KCN Tín Nghĩa là hoạt động mang đến nguồn doanh thu ổn định của Công ty, tuy nhiên, do công tác thủ tục pháp lý chưa hoàn thiện nên tạm dừng công tác điều chỉnh làm ảnh hưởng đến doanh thu thuần của Công ty. Bên cạnh đó, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn và khoản phải thu từ hợp tác kinh doanh tăng mạnh đã góp phần làm tổng tài sản tăng 103,15% so với cùng kỳ, đạt hơn 1.950 tỷ đồng.

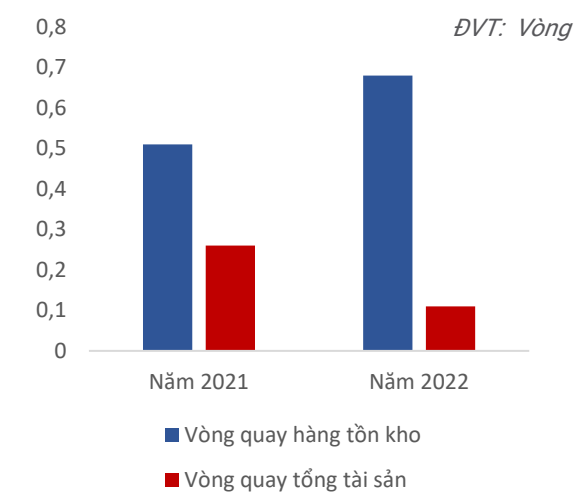
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



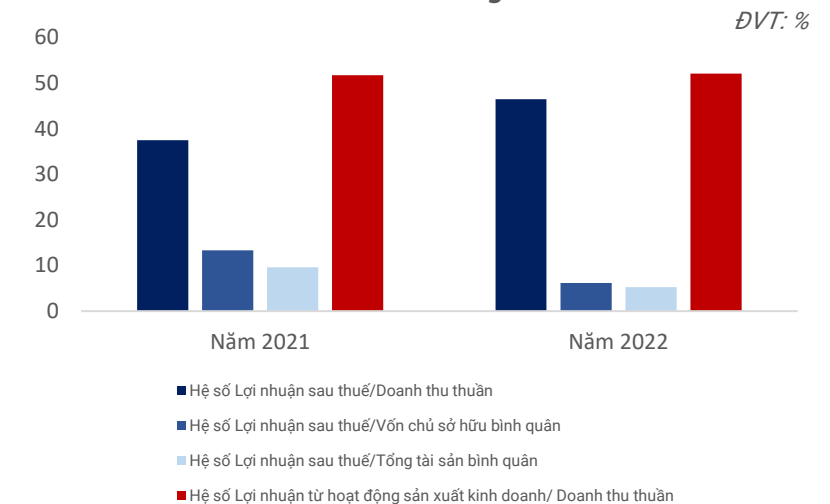
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời



### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Hệ số Nợ trên Tổng tài sản và Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu đều giảm lần lượt là 13,01% và 21,11% so với cùng kỳ năm 2021. Tuy nợ ngắn hạn năm 2022 đạt 99,38 tỷ đồng, tăng mạnh 89,86% so với cùng kỳ nhưng Nợ dài hạn giảm 12,26%, làm tổng nợ phải trả chỉ tăng 7,81% so với năm trước.

Trong khi năm 2022, Công ty huy động thêm 975 tỷ đồng để phục vụ kinh doanh và đầu tư dự án mới, góp phần làm cho vốn chủ sở hữu tăng 139,72% so với năm 2021. Bên cạnh đó, khoản phải thu do Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An, dẫn đến tổng tài sản tăng 103,15% so với cùng kỳ năm trước, đạt 1.950 tỷ đồng tại ngày 31/12/2022. Từ đó, làm cho chỉ tiêu về cơ cấu vốn giảm.

### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Hai năm Dịch Covid-19 hoành hành, đã để lại không ít hậu quả cho nền kinh tế, các Doanh nghiệp tại các khu công nghiệp của Công ty và các khu chợ Thống Nhất mới khôi phục hoạt động trở lại gần đây, nhưng các thủ tục pháp lý về công tác bồi thường thu hồi đất, điều chỉnh quy hoạch đất cây xanh, dịch vụ sang đất Công nghiệp đã được phê duyệt nhằm tăng thêm quỹ đất kinh doanh nhưng công tác chằng ghép bản đồ có sai số, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh ổn định của Công ty. Doanh thu thuần và Lợi nhuận từ hoạt động kinh của Công ty lần lượt giảm 9,24% và 9,27%. Tuy nhiên, trong năm 2022, Công ty hoàn nhập thuế TNDN hoãn lại phải trả, khoảng 15,56 tỷ đồng, góp phần làm cho Lợi nhuận sau thuế tăng nhẹ 11,52% so với năm 2021, đạt 103,54 tỷ đồng.

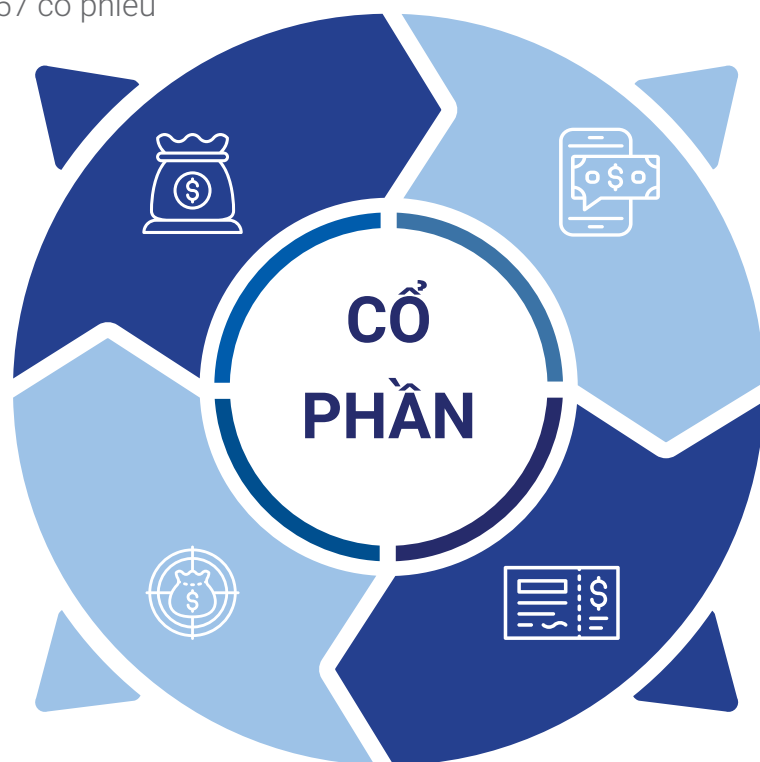
Mặt khác, Công ty huy động vốn thông qua chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để phục vụ hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty đã làm giá trị tổng tài sản và vốn chủ sở hữu tăng mạnh. Từ đó, làm cho Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân và Hệ số Lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản bình quân giảm lần lượt là 7,15% và 4,36% so với cùng kỳ, tương đương với 6,23% và 5,31%.

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

### CỔ PHẦN

**Tổng số cổ phiếu đã phát hành**  
65.007.857 cổ phiếu

**Số lượng cổ phiếu đang lưu hành**  
65.007.857 cổ phiếu



**Số lượng cổ phiếu quỹ**  
0 cổ phiếu

**Mệnh giá cổ phần**  
10.000 đồng/ cổ phiếu

**GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ** Không có

**CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC** Không có

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tại thời điểm: 31/12/2022

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>2.083</b>	<b>54.451.003</b>	<b>544.510.030.000</b>	<b>83,76%</b>
1	Cổ đông tổ chức	20	42.965.522	429.655.220.000	66,09%
2	Cổ đông cá nhân	2.063	11.485.481	114.854.810.000	17,67%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>33</b>	<b>10.556.854</b>	<b>105.568.540.000</b>	<b>16,24%</b>
1	Cá nhân	23	113.142	1.131.420.000	0,17%
2	Tổ chức	10	10.443.712	104.437.120.000	16,07%
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.116</b>	<b>65.007.857</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>100%</b>

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

### 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	36.885.000	56,74%
2	America LLC	9.918.825	15,26%
3	CTCP Chứng khoán Bảo Việt	5.173.195	7,96%

### TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm (tr.đồng)	VĐL sau khi tăng (tr.đồng)	Đối tượng	Hình thức	Đơn vị cấp
2007		173.354,32		Vốn điều lệ ban đầu	Tỉnh ủy tỉnh Đồng Nai Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai
2015	86.677,11	260.031,43	CĐ hiện hữu	PHCP để tăng vốn từ NVCSH	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai
2022	390.047,14	650.078,57	CĐ hiện hữu	PHCP ra công chúng	Ủy ban chứng khoán nhà nước; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai

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



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

## TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Công ty TIP đã thực hiện nhiều chương trình và hoạt động hữu ích để đảm bảo sự phát triển bền vững và bảo vệ môi trường. Công ty duy trì và cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2015 và 14001:2015. Công ty TIP cũng chú trọng đến công tác giám sát nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp và áp dụng hệ thống xử lý nước thải hiện đại. Điều này giúp giảm thiểu tác động tiêu cực của nước thải đến môi trường và sức khỏe con người.

Đồng thời, TIP cũng đưa ra chính sách bảo vệ môi trường và phổ biến nó đến toàn thể cán bộ công nhân viên để nâng cao nhận thức của mọi người về việc bảo vệ môi trường. Việc này cho thấy tầm quan trọng của Công ty đối với môi trường và sự phát triển bền vững.

## TIÊU THỤ NƯỚC

Công ty hiểu rõ rằng nước là một tài nguyên quan trọng và thiết yếu cho sự sống của con người và môi trường xung quanh. Vì thế, Công ty đặt mục tiêu quản lý và sử dụng nguồn nước một cách bền vững và hiệu quả.

Công ty TIP đã tăng cường công tác kiểm tra và bảo vệ chất lượng nguồn nước thông qua sự phối hợp chặt chẽ với khách hàng, người dân và chính quyền địa phương. Công ty sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước Thiện Tâm - Đồng Nai để phục vụ cho các hoạt động của Công ty và cung cấp cho các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp Tam Phước.

Trong năm 2022, tổng lượng nước sử dụng của Công ty là 22.177 m<sup>3</sup>. Công ty TIP cam kết tiếp tục nỗ lực trong việc quản lý và sử dụng nguồn nước một cách hiệu quả và bền vững để góp phần bảo vệ môi trường và đảm bảo cuộc sống bền vững cho con người.

## TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Việc tiết kiệm năng lượng đang trở thành một vấn đề cấp bách đối với nhiều ngành công nghiệp, bao gồm cả lĩnh vực Bất động sản Khu công nghiệp. Với cam kết phát triển bền vững, TIP đã nỗ lực để tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh.

TIP đã chủ động xây dựng định mức sử dụng các nguồn năng lượng và đã sử dụng 1.886.408 Kwh điện năng trong năm. Việc sử dụng năng lượng mặt trời đã giúp Công ty tiết kiệm 41.920 Kwh điện năng trong năm 2022. Điều này cho thấy sự chú trọng của Công ty đến việc tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu tác động đến môi trường.

Ngoài việc sử dụng năng lượng mặt trời, Công ty cũng có thể áp dụng các giải pháp khác để tiết kiệm năng lượng, chẳng hạn như cải thiện độ cách nhiệt của các tòa nhà và giảm thiểu sử dụng thiết bị điện tử không cần thiết.

## TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty thường xuyên đánh giá và cải tiến hệ thống quản lý môi trường của mình để đảm bảo sự phù hợp với các yêu cầu quy định của Nhà nước cũng như chuẩn mực quốc tế. Các hoạt động này nhằm đảm bảo rằng Công ty luôn duy trì một môi trường làm việc an toàn, vệ sinh và bảo vệ môi trường bền vững, đồng thời đóng góp tích cực vào việc bảo vệ và cải thiện môi trường sống của cộng đồng.



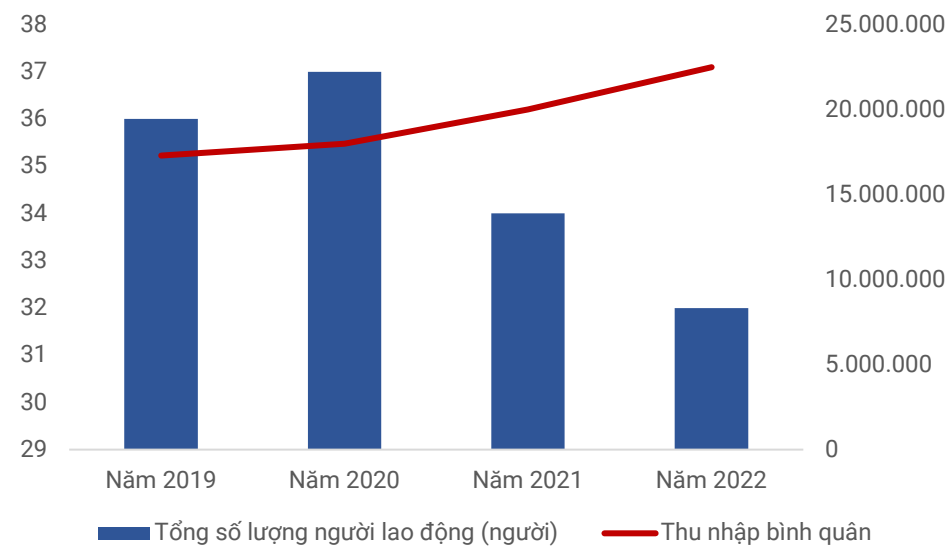


# BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

## CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

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

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
Tổng số lượng người lao động (người)	36	37	34	32
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	17.300.000	18.000.000	20.000.000	22.500.000



### Chính sách lao động

Trong năm 2022, Ban lãnh đạo Công ty đã nỗ lực để đạt được kết quả hoạt động theo nghị quyết ĐHĐCĐ đã đề ra để đảm bảo thu nhập và việc làm cho người lao động. Công ty tiếp tục xây dựng cụ thể các chính sách lương, thưởng thành tích và thăng chức cho nhân viên dựa trên năng suất lao động. Ngoài ra, TIP cũng tập trung đầu tư vào trang bị thiết bị bảo hộ lao động, dụng cụ phòng cháy chữa cháy và thành lập Mạng lưới an toàn vệ sinh lao động để đảm bảo an toàn cho nhân viên tại nơi làm việc. Công ty luôn quan tâm

đến đời sống vật chất, tinh thần của nhân viên và tạo môi trường làm việc tốt nhất cho họ để cùng nhau phát triển.

Đồng thời, trong bối cảnh đại dịch COVID-19 diễn biến phức tạp, ban lãnh đạo của TIP quyết liệt chỉ đạo nhân viên thực hiện nghiêm túc các biện pháp phòng chống dịch bệnh. TIP luôn quan tâm và chăm sóc tốt nhất cho đời sống và sức khỏe của nhân viên để cùng nhau vượt qua thời điểm khó khăn này.

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

TIP không chỉ tập trung vào hoạt động kinh doanh mà còn dành sự quan tâm và ưu tiên cho các hoạt động cộng đồng. Công ty tin rằng, việc chịu trách nhiệm xã hội sẽ mang lại những thay đổi tích cực và bền vững cho cộng đồng, đóng góp vào sự phát triển của đất nước. Việc thực hiện các hoạt động trách nhiệm xã hội là điều cần thiết và không thể thiếu để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Trong nhiều năm qua, TIP đã tích cực duy trì các hoạt động hỗ trợ xã hội và tổ chức nhiều chuyến đi từ thiện để gửi đến cộng đồng những tình thương đầy ý nghĩa. Công ty đã xây dựng các ngôi nhà tình thương và tổ chức các ca mổ tim cho trẻ em nghèo, đồng thời triển khai nhiều chương trình nhân ái như “Chung tay vì thế hệ tương lai”, “Cùng Tín Nghĩa vươn tới

tương lai”, chăm lo, thăm, tặng quà các gia đình chính sách, các hộ nghèo, hội người mù,...trên địa bàn dịp tết nguyên đán. Ngoài ra, Công ty còn hỗ trợ cho các trường mầm non và trường mẫu giáo trên địa bàn huyện Nhơn Trạch và TP. Long Thành, Đồng Nai. TIP cũng đã tham gia nhiều chương trình ủng hộ như ủng hộ Trường Sa, 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 và chương trình “Xuân-nối nhịp yêu thương” để tặng quà cho người nghèo, người già neo đơn, trẻ em mồ côi và công nhân không có điều kiện về quê để sum họp gia đình trong dịp Xuân. Ngoài ra, TIP còn tham gia các hoạt động nhân đạo như hiến máu, mổ mắt và khám bệnh từ thiện.



## 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 HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
- KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI
- BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



**CHƯƠNG 3**

# ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

## NHỮNG KHÓ KHĂN VÀ THUẬN LỢI TRONG NĂM 2022

### Thuận lợi

- » Trong những năm qua tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, nhưng với sự phối hợp chặt chẽ trong chỉ đạo giữa Tổng Công ty Tín Nghĩa và Công ty, sự lãnh đạo sâu sát của Hội đồng Quản trị, sự đoàn kết phấn đấu của toàn thể CB.CNV đã giúp Công ty CP Phát triển KCN Tín Nghĩa cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu, nhiệm vụ của ĐHĐCĐ giao;
- » Các lĩnh vực hoạt động thường xuyên của Công ty tiếp tục duy trì ổn định, có hiệu quả chung như: cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, dịch vụ tư vấn môi trường, thu gom rác thải, chất thải nguy hại ....
- » Thực hiện tăng vốn điều lệ thành công tạo nguồn vốn thuận lợi cho công tác đầu tư trong thời gian tới.
- » Đoàn kết nhất trí cao trong nội bộ Công ty đã tạo sự thống nhất xuyên suốt trong quá trình lãnh đạo, chỉ đạo và tổ chức thực hiện nhiệm vụ kinh doanh.

### Khó khăn

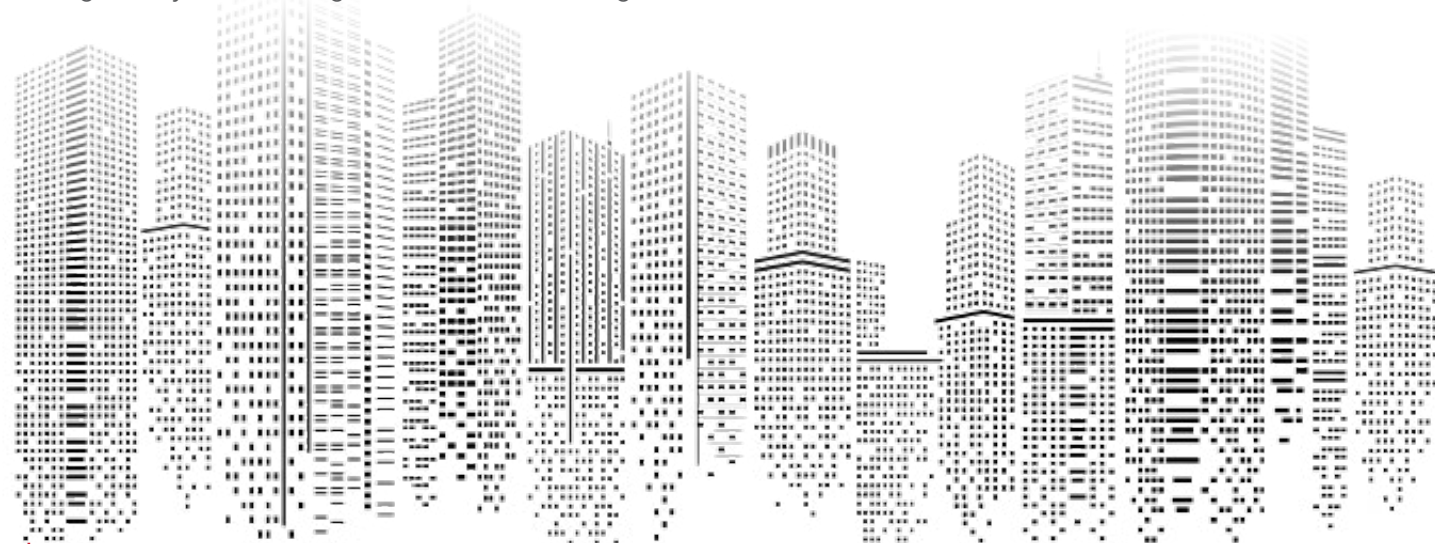
- » Tình hình kinh tế chính trị thế giới có nhiều biến động, đặc biệt là xung đột giữa Nga và Ukraine làm ảnh hưởng đến khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tình trạng lạm phát trên thế giới tăng cao, tình hình thiếu hụt xăng dầu trở nên trầm trọng hơn bao giờ hết. Việc Trung Quốc vẫn còn áp dụng chính sách zero Covid cũng là một trong những nguyên nhân chính làm cho việc thông thương hàng hóa bị hạn chế.
- » Ở trong nước, các thủ tục rà soát, thanh kiểm tra qua các thời kỳ và nhất là trong thời gian gần đây, ảnh hưởng mạnh đến thị trường BĐS, thị trường chứng khoán làm giá cổ phiếu giảm sâu. Việc triển khai các thủ tục dự án gần như là dừng lại.
- » Các dự án đang đầu tư xây dựng của Công ty phải tạm dừng thi công trong thời gian giãn cách, đến đầu năm 2022 mới bắt đầu triển khai trở lại, do đó tiến độ thi công bị chậm, các thủ tục pháp lý về gia hạn giấy chứng nhận đầu tư, nghiệm thu PCCC, thủ tục sở hữu công trình... ảnh hưởng đến thu hút khách hàng, thời gian khai thác dự án của Công ty.

## NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

TIP duy trì thường xuyên tổ chức các cuộc họp giao ban định kỳ, đối thoại trực tiếp với các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, tiếp cận và hiểu rõ hơn về các khó khăn và vấn đề mà các doanh nghiệp đang gặp phải. Từ đó, tổ chức có thể đưa ra các giải pháp kịp thời và hỗ trợ các doanh nghiệp để thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đồng thời, Công ty cũng thường xuyên duy tu, bảo dưỡng tốt hệ thống hạ tầng kỹ thuật và cây xanh trong khu công nghiệp, giúp cho các doanh nghiệp có thể hoạt động sản xuất kinh doanh một cách thuận lợi và hiệu quả hơn.

Hơn nữa, Công ty hiểu rõ bảo vệ môi trường trong khu công nghiệp cũng là một yếu tố rất quan trọng để đảm bảo sự phát triển bền vững của khu vực. Do đó, Công ty luôn thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường, như xử lý chất thải, giảm thiểu ô nhiễm, chăm sóc hệ thống cây xanh và sử dụng nguồn năng lượng sạch, giúp cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp có thể hoạt động một cách bền vững và có lợi cho môi trường xung quanh.





# TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

## Tình hình tài sản

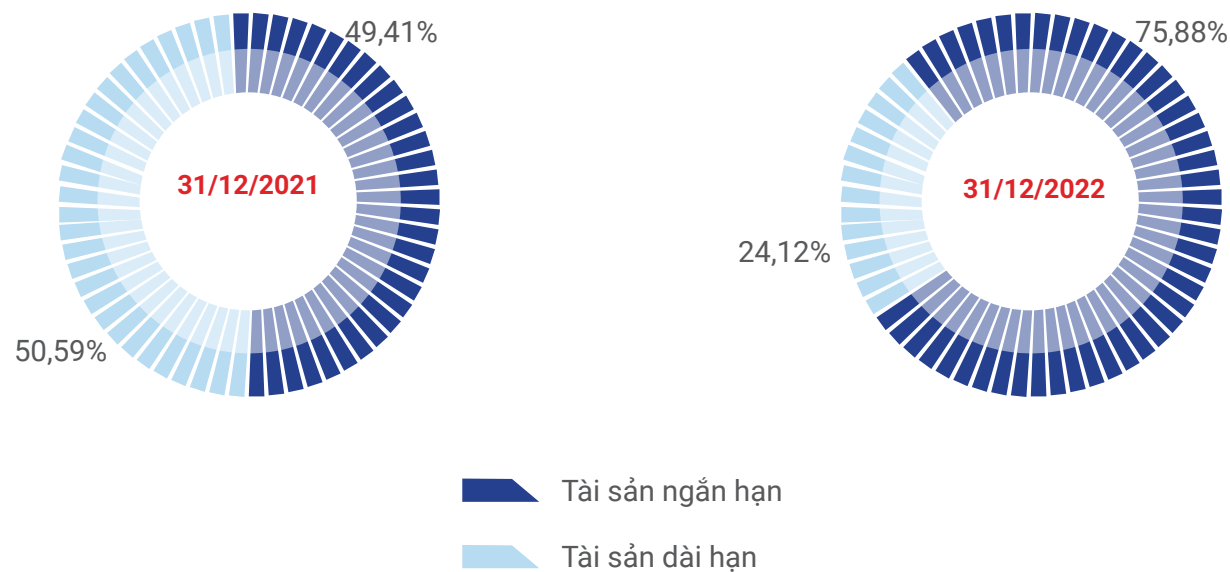
Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	2022/2021	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Tài sản ngắn hạn	474.328	1.479.738	311,97%	49,41%	75,88%
Tài sản dài hạn	485.588	470.352	96,86%	50,59%	24,12%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>474.328</b>	<b>1.479.738</b>	<b>203,15%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tổng giá trị tài sản của Công ty trong năm 2022 hơn 1.950 tỷ đồng, tăng 103,15% so với tổng giá trị tài sản của Công ty ở năm 2021. Nguyên nhân là do tài sản ngắn hạn của Công ty tăng 211,97% so với cùng kỳ năm trước, chiếm khoản 75,88% tổng tài sản năm 2022. Giá trị tổng tài sản ngắn hạn là 1.479,73 tỷ đồng, trong đó khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1-3 tháng tại các ngân hàng thương mại đạt 105,30 tỷ đồng, tăng gấp 3,18 lần so với năm 2021 và khoản phải thu về Hợp tác của Công ty phát sinh hơn 1.033,2 tỷ đồng trong năm

nay do công ty hợp tác với Công ty CP Dầu khí Đầu tư Cảng Phước An để đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành một phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.

Đi ngược lại với sự tăng trưởng của tài sản ngắn hạn, tài sản dài hạn của Công ty giảm, do Công ty không góp thêm vốn vào Công ty CP Cà phê OLYMPIC, do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 12,59% xuống 8,31%, giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu giảm.

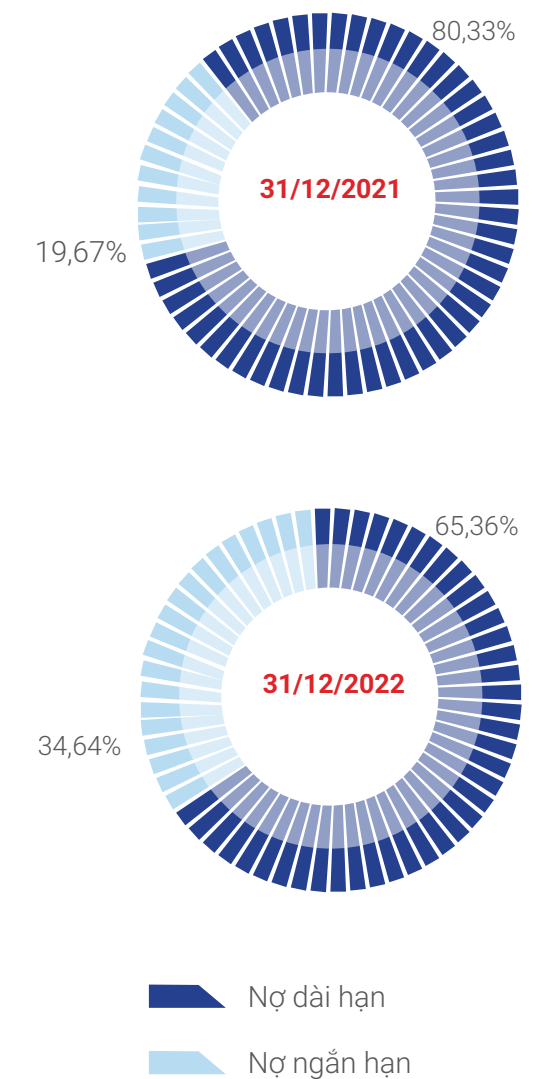


## Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	2022/2021	Tỷ trọng năm 2021	Tỷ trọng năm 2022
Nợ ngắn hạn	52.345	99.380	189,86%	19,67%	34,64%
Nợ dài hạn	213.769	187.524	87,72%	80,33%	65,36%
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>266.114</b>	<b>286.903</b>	<b>107,81%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tính đến ngày 31/12/2022, tổng nợ của TIP ghi nhận 286,90 tỷ đồng, tăng 7,81% so với cùng kỳ năm trước. Nợ ngắn hạn đạt 99,38 tỷ đồng, chiếm 34,64% tỷ trọng tổng nợ. Trong năm, TIP trích 52,02 tỷ đồng để tạm ứng 8% cổ tức năm 2022 cho cổ đông. Đồng thời giảm khoản nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn giảm giảm 78,11% so với năm 2021, xuống còn 1,39 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Nợ dài hạn năm 2022 của Công ty đạt 187,52 tỷ đồng, chiếm 65,36% tỷ trọng tổng nợ, chủ yếu do thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế đã được hoàn nhập trong năm. Nhìn chung, Nợ phải trả của TIP không có khoản vay, cho nên ít bị ảnh hưởng đến chính sách cho vay đối với doanh nghiệp Bất động sản, tránh chi phí tài chính cao trong giai đoạn cuối năm 2022.





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

Trong năm 2022, 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 và hệ thống KPI, Ban lãnh đạo có những điều chỉnh chính sách phù hợp, kịp thời, cắt giảm lãng phí và nâng cao năng suất.





# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

## KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2023

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023
1	Doanh thu	283.363	253.847	371.834
2	Lợi nhuận sau thuế	82.765	100.089	167.851
3	Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL	10%	8% (*)	15%

(\*): Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL năm 2022 dự kiến là 10%, TIP đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2022 là 8%, tỷ lệ cổ tức còn lại dự kiến là 2% sẽ được trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

### GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

#### Công tác kinh doanh

- » Khai thác hiệu quả các dịch vụ tiện ích tại KCN Tam Phước.
- » Thực hiện tốt việc cung cấp các dịch vụ, cho thuê lại đất, hạ tầng hiện có.
- » Tăng cường tiếp thị, khai thác cho thuê mặt bằng sạp chợ, kios, làm việc với các đơn vị tiềm năng để cho thuê mặt bằng khu Văn phòng thương mại.
- » Thực hiện các giải pháp tài chính linh hoạt nhằm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- » Quản lý hiệu quả phần vốn đầu tư tại các đơn vị tham gia góp vốn.
- » Tìm kiếm đầu tư các dự án mới, khả thi theo định hướng chiến lược của Công ty.
- » Đẩy nhanh công tác hoàn thiện các thủ tục của dự án mới 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.

#### Công tác Đầu tư – Xây dựng

Triển khai các thủ tục đầu tư và xây dựng hạ tầng các dự án mới theo đúng trình tự, tiến độ đồng thời bảo đảm cân đối nguồn vốn đầu tư hợp lý, tránh bị động.

#### ✓ Khu DVTM, Logistics và Khu TĐC xã lộ 25:

- » Tiếp tục phối hợp, đôn đốc các Bộ, Ngành liên quan trình Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương cho phép chuyển đổi chức năng sang Khu Công nghiệp và chủ trương giao đất.

#### ✓ Khu Kios và Văn phòng thương mại:

- » Tiếp tục thực hiện quảng bá cho thuê tầng còn lại của Văn phòng thương mại.
- » Hoàn tất công tác đầu tư xây dựng các cụm Kios số 03, 04 và 05 còn lại.

#### ✓ Dự án Khu nhà ở xã hội chuyển đổi từ đất dịch vụ KDC 18ha:

- » Tiếp tục đôn đốc các thủ tục lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế cơ sở, thiết kế thi công, tổng dự toán khu nhà ở xã hội.
- » Tiếp tục đôn đốc các thủ tục lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng.

#### Đầu tư nâng cấp, duy tu sửa chữa hạ tầng

- » Thực hiện duy tu hạ tầng giao thông; định kỳ nạo vét hệ thống cống thoát nước mưa, nước thải nhằm đảm bảo tiêu thoát nước, thảm bù nhựa đối với các tuyến đường xuống cấp.
- » Triển khai đấu thầu, ký hợp đồng EPC cải tạo giai đoạn 1, 2, 3 và thi công giai đoạn 4 trạm XLNT (nâng công suất xử lý lên 11.000m<sup>3</sup>/ngày.đêm), đảm bảo chất lượng nước thải sau xử lý đạt quy chuẩn luật môi trường.
- » Triển khai công tác lựa chọn, ký hợp đồng tư vấn thực hiện Thiết kế, cung cấp thiết bị, xây lắp và chuyển giao công nghệ Trạm quan trắc nước thải tự động trạm XLNT khu công nghiệp Tam Phước.





# KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

## Công tác tài chính

- » Đảm bảo dòng tiền, luân chuyển vốn hợp lý cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.
- » Nghiên cứu, khảo sát, xem xét đầu tư vốn vào các doanh nghiệp đầu tư hạ tầng KCN trong Tỉnh và vùng Đông Nam Bộ còn quỹ đất và có hướng phát triển tốt.
- » Làm việc với Quỹ Môi trường Việt Nam tài trợ vốn cho dự án cải tạo trạm XLNT giai đoạn 1,2,3 và nâng cấp giai đoạn 4.
- » Theo dõi sát phần vốn thực hiện theo hợp đồng hợp tác khai thác cảng Phước An.

## Công tác quản lý, điều hành

- » Duy trì áp dụng và thường xuyên cải tiến hệ thống quản lý chất lượng và môi trường theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015 và 14001:2015.
- » Tiếp tục thực hiện xây dựng và đánh giá KPI đến tất cả các phòng ban, Công ty con.
- » Tiết kiệm tối đa chi phí thường xuyên.
- » Thường xuyên kiểm tra, đảm bảo an ninh, trật tự trong toàn KCN.
- » Cung cấp thông tin, phản hồi cho các cổ đông, giới thiệu quảng bá hình ảnh Công ty thông qua trang web.
- » Tăng cường công tác quản lý, xử lý nước thải đảm bảo tuân thủ các quy định về lĩnh vực môi trường.
- » Phát huy tốt mối quan hệ với các khách hàng sẵn có và luôn thể hiện đồng hành cùng với khách hàng.
- » Rà soát, sắp xếp, chuẩn bị nhân sự cho các dự án mới.

## Công tác tổ chức nhân sự - tiền lương

- » Chuẩn bị nguồn nhân lực cho các dự án mới từ nhân sự hiện có và tuyển mới theo nhu cầu.
- » Cử nhân sự kiểm soát, quản lý có hiệu quả tại các Công ty liên doanh, liên kết.

## 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

TIP luôn coi trọng việc bảo vệ môi trường và xem đó như là một yếu tố quan trọng xuyên suốt trong mọi hoạt động kinh doanh. Công ty luôn tuân thủ nghiêm các quy định về bảo vệ môi trường, bảo vệ cảnh quan và hệ sinh thái, đồng thời nỗ lực trong việc xử lý chất thải và giữ vệ sinh môi trường tại Khu công nghiệp. TIP cũng đề cao tầm quan trọng của việc nâng cao ý thức tiết kiệm và chống lãng phí tài nguyên, cũng như tuyên truyền bảo vệ môi trường cho toàn bộ cán bộ công nhân viên. Hơn nữa, TIP còn tập trung vào việc nghiên cứu và đầu tư vào các dự án xanh và bền vững, nhằm đóng góp vào việc bảo vệ môi trường và xây dựng một cộng đồng bền vững.

## Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Ban lãnh đạo của Công ty luôn tập trung điều chỉnh và nâng cao các chính sách phúc lợi và điều kiện làm việc để đáp ứng nhu cầu của đội ngũ nhân viên, giúp thu hút và giữ chân nhân tài. Các chính sách này cũng nhằm đảm bảo sự cạnh tranh của Công ty trong thị trường lao động. Mỗi năm, Công ty đều duy trì chương trình khám sức khỏe định kỳ để đảm bảo sức khỏe và tăng cường sự phát triển của nhân viên.

Tất cả các nhân viên trong Công ty đều được ký hợp đồng lao động và nhận lương đầy đủ và đúng hạn. Công ty cũng đảm bảo các chế độ bảo hiểm cho nhân viên theo đúng quy định pháp luật. Tất cả những điều này cho thấy sự quan tâm của Công ty đến nhân viên và cam kết tạo ra một môi trường làm việc tốt nhất cho đội ngũ của mình.

## Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công ty coi trọng việc thực hiện các chương trình trách nhiệm xã hội, xem đây là một yếu tố quan trọng và cần thiết để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Nhận thức được sự ủng hộ và tin tưởng của cộng đồng là yếu tố quan trọng đối với thành công của Công ty, TIP cũng xem hoạt động từ thiện là một nét đẹp văn hóa của công ty. Công ty thường xuyên tổ chức 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, chăm lo, thăm, tặng quà các gia đình chính sách, các hộ nghèo, hội người mù,...trên địa bàn dịp tết nguyên đán, chương trình "Chung tay vì thế hệ tương lai", "Cùng Tín Nghĩa vươn tới tương lai" nhằm hỗ trợ các học sinh có hoàn cảnh khó khăn, chương trình "Xuân-nối nhịp yêu thương", phong trào hiến máu tình nguyện để chung tay đóng góp cho sức khỏe cộng đồng. Công ty hiểu rằng, hoạt động trách nhiệm xã hội giúp tăng cường sự gắn kết và lòng tin giữa Công ty và cộng đồng, cùng với sự phát triển bền vững của Công ty.





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

- ĐÁNH GIÁ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY
- ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC
- CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**CHƯƠNG 4**



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

## CÔNG TÁC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Trong năm 2022, Công ty tiếp tục các thủ tục đầu tư các dự án mới, tập trung vào các dự án khu công nghiệp, khu dân cư theo đúng định hướng phát triển của Công ty cụ thể:

### ➤ Dự án đầu tư Khu DVTM, Logistic và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25, huyện Thống Nhất:

- » UBND tỉnh có các văn bản gửi Bộ TNMT, Bộ KHĐT về xin chủ trương giao đất/thuê đất dự án và kiến nghị điều chỉnh chức năng logistics sang KCN. Công ty kiến nghị UBND Tỉnh đưa dự án này vào quy hoạch KCN giai đoạn 2021-2030.

### ➤ Dự án Kios và Văn phòng thương mại đường 3:

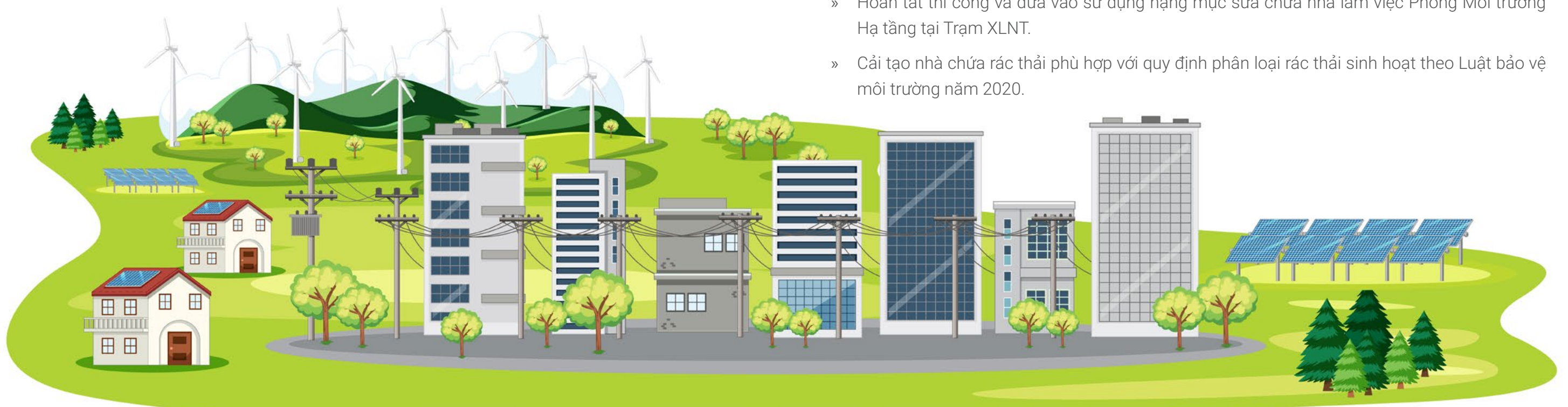
- » Thực hiện công tác nghiệm thu PCCC và bàn giao đưa vào sử dụng Khu Văn phòng thương mại với quy mô 4 tầng, tổng diện tích sàn khoảng 1.150m<sup>2</sup>.
- » Thực hiện điều chỉnh thiết kế, dự toán các cụm Ki ốt 03, 04 và 05 của KDV-2 còn lại phù hợp với nhu cầu thực tế và tổ chức triển khai thi công.
- » Lập thủ tục đề nghị Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Đồng Nai thẩm định trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại (giãn tiến độ đầu tư do thời gian giãn cách xã hội vì dịch bệnh).

### ➤ Đầu tư khác:

- » Đối với hạng mục cải tạo giai đoạn 1, 2, 3 và xây dựng giai đoạn 4 của Trạm XLNT KCN Tam Phước. Làm việc với đơn vị tư vấn, hoàn thiện các chỉ tiêu nước đầu ra sau xử lý phù hợp dự thảo điều chỉnh Nghị định 40/2019/NĐ-CP về bảo vệ môi trường.
- » Lập hồ sơ đề xuất chủ trương đấu thầu chọn đơn vị thực hiện cung cấp thiết bị, xây lắp và chuyển giao công nghệ Trạm quan trắc nước thải tự động tại trạm XLNT khu công nghiệp Tam Phước.
- » Phối hợp với UBND TP. Biên Hoà, Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh Đồng Nai thực hiện thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng của khu đất 2,1ha đất tôn giáo.
- » Lập thủ tục đề nghị Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai thoả thuận tổng mặt bằng Khu Trung tâm điều hành dịch vụ Khu công nghiệp Tam Phước (điều chỉnh chức năng, diện tích).
- » Triển khai thi công và tổ chức giám sát 02 căn nhà thô KDC 18ha.
- » Lập thủ tục thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh với Công ty CP Cảng Phước An tại Khu công nghiệp Phước An, huyện Nhơn Trạch.

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

- » Tổ chức quản lý, thực hiện duy tu bảo dưỡng hạ tầng giao thông, các điểm sụt lún thành mương hở. Phục vụ tốt các dịch vụ tiện ích như cung cấp nước sạch, XLNT, thu gom chất thải và dịch vụ tư vấn môi trường cho các nhà đầu tư trong KCN.
- » Kiểm soát chặt chẽ việc cung cấp điện, nước nhằm hạn chế tối đa thất thoát.
- » Nghiệm thu và đưa vào sử dụng, kiểm toán XDCB hạng mục cải tạo nội thất khu nhà văn phòng.
- » Hoàn tất thi công và đưa vào sử dụng hạng mục sửa chữa nhà làm việc Phòng Môi trường Hạ tầng tại Trạm XLNT.
- » Cải tạo nhà chứa rác thải phù hợp với quy định phân loại rác thải sinh hoạt theo Luật bảo vệ môi trường năm 2020.





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

### CÔNG TÁC THEO QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÔNG TY ĐẠI CHÚNG

- » Tuân thủ các quy định của pháp luật và luật chứng khoán đối với Công ty đại chúng, đảm bảo công tác công bố thông tin kịp thời chính xác.
- » Thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021, báo cáo bán niên 2022, các báo cáo quý và công bố thông tin kịp thời đúng quy định.
- » Thực hiện và công bố báo cáo thường niên 2021, báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2022
- » Thực hiện hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng và hoàn tất thủ tục tăng vốn điều lệ Công ty.
- » Tổ chức thành công đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
- » Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

### CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

- » Theo dõi việc tham gia hợp tác với Công ty CP Cảng Phước An đảm bảo hiệu quả vốn đầu tư.
- » Cử nhân sự đại diện vốn tham gia HĐQT tại các đơn vị Công ty con, Công ty liên kết, thường xuyên nắm bắt được tình hình kinh doanh, đảm bảo việc quản lý hiệu quả vốn đầu tư.
- » Trong năm Công ty thực hiện các biện pháp tài chính linh hoạt đảm bảo quản lý khai thác hiệu quả nguồn vốn nhân rồi trong giai đoạn chưa đầu tư của Công ty bằng các hình thức gửi tiết kiệm có kỳ hạn.

### CÔNG TÁC KHÁC

- » Triển khai xây dựng và thực hiện việc đánh giá KPI cho từng mục tiêu cụ thể ở tất cả các bộ phận, phòng ban Công ty, qua đó bám sát được tiến độ thực hiện công việc và có những điều chỉnh kịp thời.
- » Thường xuyên theo dõi nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các Doanh Nghiệp trong KCN, để có giải pháp kinh doanh thích hợp nhằm hạn chế tối đa các thiệt hại do ảnh hưởng của dịch bệnh. Đồng thời thường xuyên cập nhật vận dụng các chế độ chính sách hỗ trợ của Nhà nước đối với lĩnh vực kinh doanh của Công ty và các DN trong KCN trong điều kiện tình hình mới.

## 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 2022, 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 2022, 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.

Tuy nhiên, do các yếu tố khách quan về thị trường, các quy định của pháp luật, Ban Giám đốc hoàn thành 88,7% kế hoạch doanh thu và 104,9% kế hoạch lợi nhuận mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra.

## CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- » Năm 2023 Công ty tiếp tục tập trung theo dõi, phối hợp, đôn đốc các cấp thẩm quyền giải quyết các vướng mắc về pháp lý để triển khai đầu tư, kinh doanh theo kế hoạch.
- » Lập thủ tục tham gia đấu thầu, đấu giá các dự án tiềm năng; đầu tư tài chính vào các Công ty và dự án của các đối tác trong lĩnh vực khu công nghiệp, khu dân cư.
- » Nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo hài hòa lợi ích với các Doanh nghiệp trong KCN. Triển khai cải tạo, nâng công suất xử lý của trạm xử lý nước thải nhằm thực hiện tốt công tác giám sát, xử lý nước thải đảm bảo yêu cầu ngày càng cao của pháp luật môi trường.
- » Đào tạo nguồn nhân lực, chuyên môn hóa công tác quản lý, tiết giảm chi phí thường xuyên và nâng cao năng suất lao động.





# QUẢN TRỊ CÔNG TY

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



**CHƯƠNG 5**



# 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: 36.885.000	56,74%
2	Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT	-	-
3	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT	Cá nhân: 90.000	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: 36.885.000 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

#### Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết:

- Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Sở hữu cá nhân: 90.000 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
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch.

#### 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
- Phó Giám đốc Công ty TNHH Nam Việt và Liên Danh.

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM

Không có

## CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- » Hội đồng Quản trị đã thành lập Bộ phận kiểm toán nội bộ theo Quyết định số 10/QĐ-HĐQT ngày 28/12/2021 để bảo đảm thực hiện việc kiểm tra và đánh giá tính đầy đủ và hiệu quả công tác quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ nhằm giúp Công ty đạt được các mục tiêu chiến lược và tuân thủ;
- » Trong năm 2022, Bộ phận kiểm toán nội bộ đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ theo đúng quy định tại Nghị định số 05/2019/NĐ-CP, Quy chế kiểm toán nội bộ và Kế hoạch Kiểm toán nội bộ năm 2022 đã được Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt tại Tờ trình số 01/TTr-KTNB ngày 04/01/2022.

## 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 2022, các chỉ tiêu kinh doanh của Công ty cơ bản đều đạt được kết quả tốt.

## 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	19/19	100%	
2	Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT	15/19	78,9%	Bận công tác
3	Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT	19/19	100%	
4	Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT độc lập	19/19	100%	
5	Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	19/19	100%	

## NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

Hội đồng quản trị đã tổ chức 19 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	28/02/2022	Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 theo kế hoạch.
02/NQ-HĐQT	16/03/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>• Thống nhất thông qua Báo cáo ước KQKD Quý 1/2022 và Kế hoạch kinh doanh Quý 2/2022;</li><li>• Thống nhất thông qua các nội dung chính cần chuẩn bị tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 theo kế hoạch;</li><li>• Quyết định các vấn đề khác.</li></ul>
03/NQ-HĐQT	30/03/2022	Thống nhất thông qua chủ trương không góp thêm vốn để tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Cà phê Tín Nghĩa.
04/NQ-HĐQT	15/04/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>• Quyết định chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền;</li><li>• Quyết định chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu.</li></ul>
05/NQ-HĐQT	20/05/2022	Duyệt giá bán các lô đất còn lại thuộc dự án Khu dân cư và tái định cư 18 ha Tam Phước.
06/NQ-HĐQT	19/05/2022	Chấp thuận chủ trương Công ty CP Tín Khải chuyển giao quyền thuê lại đất và chuyển nhượng tài sản tại Khu công nghiệp Biên Hoà 2.
07/NQ-HĐQT	09/06/2022	Thống nhất đề nghị Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho phép Công ty được gia hạn thời gian phân phối chứng khoán thêm 30 ngày theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng.
08/NQ-HĐQT	23/06/2022	<ul style="list-style-type: none"><li>• Thống nhất thông qua Báo cáo sơ kết hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022 và kế hoạch kinh doanh 6 tháng cuối năm 2022;</li><li>• Thống nhất lập Kế hoạch dự kiến tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường hoặc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.</li></ul>



## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
09/NQ-HĐQT	23/06/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thống nhất thông qua kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Danh sách chốt ngày 29/04/2022;</li> <li>• Thông báo việc thực hiện bảo lãnh phát hành cho Tổ chức bảo lãnh là Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.</li> </ul>
03/QĐ-HĐQT	23/06/2022	Quyết định về việc giãn tiến độ thực hiện dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại của Công ty tại Đường số 3 - KCN Tam Phước -phường Tam Phước, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai.
10/2022/NQ-HĐQT	14/07/2022	Thống nhất thông qua toàn bộ kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng đạt 100% kế hoạch, trong đó Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt thực hiện mua bảo lãnh toàn bộ số cổ phiếu không chào bán hết là 5.173.135 cổ phiếu.
11/2022/NQ-HĐQT	08/08/2022	Quyết định tổ chức thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng.
12/2022/NQ-HĐQT	26/08/2022	Thống nhất đăng ký ngày giao dịch bổ sung cổ phiếu TIP tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
13/2022/NQ-HĐQT	05/10/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thống nhất thông qua Báo cáo ước kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2022 và kế hoạch kinh doanh 3 tháng cuối năm;</li> <li>• Thống nhất thông qua dự thảo định hướng các nội dung chính hợp tác kinh doanh hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An với Công ty CP Dầu khí Đầu tư Cảng Phước An.</li> </ul>
14/2022/NQ-HĐQT	18/10/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thống nhất triển khai việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu TIP ra công chúng đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;</li> <li>• Thống nhất thông qua Hợp đồng hợp tác kinh doanh hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Phước An với Công ty CP Dầu khí Đầu tư Cảng Phước An.</li> </ul>

Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
15/NQ-HĐQT	15/11/2022	Thống nhất thông qua các hợp đồng, giao dịch giữa Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa với Người có liên quan của Công ty, Người nội bộ và người có liên quan của Người nội bộ thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng Quản trị trong năm 2022.
16/2022/NQ-HĐQT	13/12/2022	Quyết định chốt danh sách cổ đông để chi tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền.
10/QĐ-HĐQT	13/12/2022	Quyết định miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Hiếu Lộc để nhận nhiệm vụ mới theo sự phân công, điều động của Tổng Công ty Tín Nghĩa kể từ ngày 01/01/2023.
11/QĐ-HĐQT	13/12/2022	Quyết định tiếp nhận và bổ nhiệm ông Phan Anh Dũng giữ chức vụ Giám đốc Công ty kể từ ngày 01/01/2023.

### 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 2022 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

Hầu hết các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty đã tham gia các 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 2022, 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, đánh giá chất lượng về quản trị Công ty 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.

# BAN KIỂM SOÁT

## 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 2022, Ban kiểm soát đã thực hiện việc 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 bảo đảm việc hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của đơn vị theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, bảo đảm được quyền, lợi ích hợp pháp của các cổ đông và nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của pháp luật cũng như luôn bảo đảm được các chế độ chính sách đối với toàn thể người lao động trong Công ty.

### 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	05/04/2022	Thống nhất báo cáo tình hình hoạt động của Ban kiểm soát năm 2021 và kế hoạch năm 2022 trình Đại hội đồng cổ đông
2	02/BB	31/12/2022	Thống nhất báo cáo tình hình hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022 và kế hoạch lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2023 trình Đại hội đồng cổ đông





## 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

Họ và tên	Chức danh	Tổng lương	Tổng thù lao	Thưởng	Các khoản lợi ích khác
<b>Hội đồng quản trị</b>					
Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	-	200.000.000	265.222.222	70.000.000
Lê Hữu Tịnh	Phó chủ tịch HĐQT	-	133.333.332	251.222.222	70.000.000
Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	1.363.155.200	106.666.664	468.486.222	70.000.000
Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT độc lập	-	106.666.664	144.222.222	70.000.000
Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	-	106.666.664	229.222.222	70.000.000
<b>Ban kiểm soát</b>					
Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban kiểm soát	597.495.472	-	196.156.496	-
Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban kiểm soát	-	66.666.668	73.955.556	-
Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban kiểm soát	-	66.666.668	73.955.556	-
<b>Ban Giám đốc</b>					
Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	688.000.000	66.666.668	232.355.556	-
Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	-	-	61.400.000	-
Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	-	-	75.400.000	-

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	
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	Công ty mẹ	14.754.000	56,74%	36.885.000	56,74%	Thực hiện quyền mua cổ phiếu theo phương án chào bán đã được UBCKNN phê duyệt
Bà Nguyễn Khánh Linh	Vợ của ông Lê Hữu Tịnh – Phó chủ tịch HĐQT	210.794	0,81%	526.985	0,81%	
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	TV HĐQT	36.000	0,14%	90.000	0,14%	
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	3.000	0,012%	7.500	0,012%	
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán Trưởng	3.005	0,012%	7.505	0,012%	
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	17	0,000065%	11.017	0,017%	
Ông Nguyễn Thanh Liêm	Chồng của Bà Nguyễn Kim Ngân – Cán bộ kiểm toán nội bộ	0	0	25.800	0,04%	





# 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 2022	15/NQ-HĐQT ngày 15/11/2022	- Thu gom rác thải thông thường với số tiền 5.313.350 đồng. - Thuê dịch vụ quảng cáo với số tiền là 29.160.000 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 2022	15/NQ-HĐQT ngày 15/11/2022	- Cung cấp dịch vụ tư vấn môi trường với số tiền 218.181.818 đồng. - Mua nhiên liệu (Xăng, dầu, nhớt) với số tiền là 93.607.893 đồng.
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 2022	15/NQ-HĐQT ngày 15/11/2022	- Hợp đồng thuê dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp với tổng số tiền phát sinh là 2.134.866.000 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

- Ý KIẾN KIỂM TOÁN
- BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐƯỢC KIỂM TOÁN



**CHƯƠNG 6**

## NỘI DUNG

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
(đã được Kiểm toán)



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### CÔNG TY

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

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

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

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

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Lê Hữu Tĩnh	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Thành viên
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Cam kết khác

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



Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023



**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 28 tháng 02 năm 2023, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Trung Hiếu  
Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 2202-2023-002-1

Đào Trung Thành  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
Số: 4700-2019-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 03 năm 2023  
T: (84) 24 3824 1990 | F: (84) 24 3825 3973 | 1 Lê Phụng Hiểu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.479.737.881.979</b>	<b>474.328.049.838</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>105.304.417.741</b>	<b>33.164.266.988</b>
111	1. Tiền		7.144.417.741	5.544.266.988
112	2. Các khoản tương đương tiền		98.160.000.000	27.620.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	6	<b>112.290.000.000</b>	<b>183.076.189.366</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		112.290.000.000	183.076.189.366
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.114.698.073.289</b>	<b>98.054.933.745</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	15.117.116.089	15.846.692.159
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	5.918.672.029	6.622.184.383
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	28.500.000.000	43.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1.065.162.285.171	32.094.832.203
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	(8.775.000)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>144.355.724.834</b>	<b>158.639.287.719</b>
141	1. Hàng tồn kho	12	144.355.724.834	158.639.287.719
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.089.666.115</b>	<b>1.393.372.020</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	17	1.517.900.038	845.830.138
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.553.422.841	472.982.396
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	18.343.236	74.559.486



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		470.352.398.610	485.587.982.086
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	21.824.651.700	21.824.651.700
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		28.454.842.223	25.091.929.326
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	28.443.170.223	25.068.593.326
222	- Nguyên giá		105.806.100.695	99.556.222.537
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(77.362.930.472)	(74.487.629.211)
227	2. Tài sản cố định vô hình	15	11.672.000	23.336.000
228	- Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(23.328.000)	(11.664.000)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	16	16.029.640.437	15.282.221.958
231	- Nguyên giá		115.586.459.610	113.692.034.370
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(99.556.819.173)	(98.409.812.412)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		16.540.756.652	29.234.341.158
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	16.540.756.652	29.234.341.158
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	6	349.207.444.196	354.571.658.682
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		312.662.848.866	331.338.858.682
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.544.595.330	23.232.800.000
254	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		38.295.063.402	39.583.179.262
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	17	38.295.063.402	39.583.179.262
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.950.090.280.589</b>	<b>959.916.031.924</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		286.903.260.346	266.114.235.387
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		99.379.630.665	52.344.776.362
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	5.687.694.087	3.122.265.108
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	13.074.694.416	14.962.131.805
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	8.477.685.709	4.937.985.524
314	4. Phải trả người lao động		159.000.000	694.202.396
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	768.818.182	4.144.761.093
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	5.686.626.623	5.686.626.622
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	59.196.035.320	12.206.544.203
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.329.076.328	6.590.259.611
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		187.523.629.681	213.769.459.025
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	160.849.542.005	166.536.168.639
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	26.674.087.676	31.674.087.676
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.a	-	15.559.202.710
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		1.663.187.020.243	693.801.796.537
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	24	1.663.187.020.243	693.801.796.537
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	260.031.430.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		650.078.570.000	260.031.430.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	66.266.478.882
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		35.805.406.567	29.002.180.648
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		298.852.850.925	302.071.199.090
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		250.769.443.075	211.837.463.865
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		48.083.407.850	90.233.735.225
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		36.303.232.173	35.721.857.721
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.950.090.280.589</b>	<b>959.916.031.924</b>

*(Chữ ký)*

Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

*(Chữ ký)*

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng



*(Chữ ký)*

Phan Anh Dũng  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	222.831.013.494	247.433.037.564
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		222.831.013.494	247.433.037.564
11	4. Giá vốn hàng bán	27	98.526.600.706	80.266.651.582
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		124.304.412.788	167.166.385.982
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	29.723.623.798	25.021.360.101
22	7. Chi phí tài chính	29	-	64.941
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(7.952.730.345)	(37.378.394.677)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	29.962.686.765	26.831.668.275
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		116.112.619.476	127.977.618.190
31	12. Thu nhập khác	31	1.292.814.974	1.684.680.731
32	13. Chi phí khác	32	5.002.029.111	4.255.846.501
40	14. Lợi nhuận khác		(3.709.214.137)	(2.571.165.770)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		112.403.405.339	125.406.452.420
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	24.423.227.829	25.425.721.853
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	34.b	(15.559.202.710)	7.135.435.264
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		103.539.380.220	92.845.295.303
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		100.089.693.450	90.233.735.225
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		3.449.686.770	2.611.560.078
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	2.308	3.248



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		112.403.405.339	125.406.452.420
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.786.219.123	5.471.862.277
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	45.521
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(56.992.373.890)	12.986.265.240
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		61.197.250.572	143.864.625.458
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.034.947.304.361)	54.733.130.787
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		14.283.562.885	(995.708.475)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(15.597.004.909)	4.480.060.813
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		616.045.960	519.061.359
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(22.208.686.457)	(33.078.637.007)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.041.361.197)	(5.203.167.200)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.002.697.497.507)	164.319.365.735
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(11.243.129.976)	(29.665.009.898)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		49.384.128.074	177.090.909
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(151.990.000.000)	(232.576.189.366)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		237.776.189.366	182.680.276.963
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(120.245.454.546)
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		27.637.272.157	22.290.613.514
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		151.564.459.621	(117.338.672.424)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		965.218.971.500	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		-	2.084.400.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		-	(50.932.880.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(41.945.782.861)	(41.278.428.588)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		923.273.188.639	(90.126.908.588)



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		72.140.150.753	(43.146.215.277)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		33.164.266.988	76.310.527.786
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(45.521)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>105.304.417.741</u>	<u>33.164.266.988</u>



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

### 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 chín ngày 04 tháng 01 năm 2023.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 650.078.570.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 650.078.570.000 đồng; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 53 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là: 56 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.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm nay, Công ty do dự án Dân cư Phú Thạnh của Công ty không có triển khai bán nhiều như năm trước dẫn tới doanh thu của Công ty giảm 9,94% so với năm trước.

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (trước là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) tăng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 457.275.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 29,79% xuống 19,67%. Do giảm tỷ lệ sở hữu nên số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty này giảm đi do đó năm nay Công ty hoàn nhập khoản dự phòng đã trích từ các năm trước làm cho lợi nhuận từ Công ty liên kết giảm 29 tỷ VND so với năm trước.



### Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 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

Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 3

## 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 ngày 31 tháng 12 hàng năm. 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 của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

### 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

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 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 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

### 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 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 kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### 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, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 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 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 kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty 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 điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty 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 kỳ 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 làm 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 kỳ: 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 kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ 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.

## 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 năm tài chính 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 tháng 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 tháng 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 . 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 kỳ 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 kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

## 2.18 . 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.

## 2.19 . 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.

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.

## 2.20 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

### 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.



## 2.21 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

## 2.22 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

## 2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.24 . 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 kỳ.

## 2.25 . 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.

## 2.26 . 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 24 và 25. 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 31/12/2022 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 . HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

### Giảm tỷ lệ lợi ích trong Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC

Vào ngày 31/12/2022, Công ty liên kết của Công ty là Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (trước là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) hoàn tất tăng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 457.275.000.000 VND nhưng Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa và Công ty Cổ phần Tín Khai (công ty con) không góp thêm vốn vào Công ty này dẫn đến tỷ lệ lợi ích giảm từ 29,79% xuống 19,67%, Công ty không còn là nhà đầu tư có ảnh hưởng đáng kể. Khoản đầu tư vào Công ty này chuyển từ Công ty liên kết thành khoản đầu tư khác trên Báo cáo hợp nhất tại ngày 31/12/2022. Theo đó, số tiền lãi 2.588.515.859 VND từ việc giảm vốn và phân loại lại khoản đầu tư này được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (thuyết minh số 28).

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	38.829.663	17.590.642
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.105.588.078	5.526.676.346
Các khoản tương đương tiền (*)	98.160.000.000	27.620.000.000
	<b>105.304.417.741</b>	<b>33.164.266.988</b>

(\*) Tại 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 6,0%/năm.

## 6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	112.290.000.000	-	183.076.189.366	-
	<b>112.290.000.000</b>	<b>-</b>	<b>183.076.189.366</b>	<b>-</b>

Tại 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 6,6%/năm đến 9,5%/năm.



6 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Địa chỉ	31/12/2022		01/01/2022	
	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Tỷ lệ lợi ích %
<b>Dầu tư vào công ty liên kết</b>				
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	24,00	24,00	24,00	24,00
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	40,00	40,00	40,00	40,00
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (*) Huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai				29,81
			<u>312.662.848.866</u>	<u>331.338.858.682</u>

(\*) Trong kỳ Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa tăng vốn điều lệ từ 301.887.505.000 VND lên 457.275.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 29,79% xuống 19,67%. Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa nay đổi tên thành Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 40.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Tỷ lệ biểu quyết %	Giá gốc VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	19,00	23.232.800.000	23.232.800.000	-
- Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	19,67	13.311.795.330	-	-
		<u>36.544.595.330</u>	<u>23.232.800.000</u>	<u>-</u>

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>3.028.716.756</i>	<i>-</i>	<i>1.230.008.035</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	3.027.945.204	-	1.227.945.205	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	771.552	-	2.062.830	-
<i>Bên khác</i>	<i>12.088.399.333</i>	<i>-</i>	<i>14.616.684.124</i>	<i>(8.775.000)</i>
Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	630.936.000	-	1.526.736.000	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	2.068.463.750	-	2.561.115.581	-
Phải thu khách hàng mua Ô vựa - Kiots	3.558.896.747	-	3.816.256.048	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	-	-	2.293.590.000	-
Phải thu khách hàng mua nền đất	196.061.110	-	250.826.110	-
Công ty Cổ phần Mật dụng CAG	2.759.740.139	-	2.043.068.664	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Toàn Lộc	503.092.367	-	1.313.014.830	-
Phải thu khách hàng khác	2.371.209.220	-	812.076.891	(8.775.000)
	<u>15.117.116.089</u>	<u>-</u>	<u>15.846.692.159</u>	<u>(8.775.000)</u>



8 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	2.293.590.000	-	2.293.590.000	-
Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	1.500.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Phúc Nguyên	-	-	1.811.700.000	-
Trả trước cho người bán khác	925.082.029	-	1.316.894.383	-
	<u>5.918.672.029</u>	<u>-</u>	<u>6.622.184.383</u>	<u>-</u>

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2022		Trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan						
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu <sup>(1)</sup>	15.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á <sup>(2)</sup>	13.500.000.000	-	-	-	13.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	15.000.000.000	-	-	15.000.000.000	-	-
	<u>43.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>4.000.000.000</u>	<u>19.000.000.000</u>	<u>28.500.000.000</u>	<u>-</u>

(1) Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 15.000.000.000 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: 12 tháng, gia hạn đến 31/12/2022;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 15.000.000.000 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

(2) Hợp đồng tín dụng số 01/2022/HĐKT ngày 12/08/2022, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 13.500.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: Đến hết 31/12/2022;
- Lãi suất cho vay: 7%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 13.500.000.000 VND.
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bảng số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất.



10 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về cổ tức	9.576.000.000	-	9.576.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	2.045.514.571	-	2.678.937.443	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	-	-	1.454.306	-
Tạm ứng	19.321.996.513	-	19.160.768.959	-
Ký cược, ký quỹ	3.750.000	-	3.750.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư <sup>(1)</sup>	1.033.200.000.000	-	-	-
Phải thu khác	1.015.024.087	-	673.921.495	-
	<u>1.065.162.285.171</u>	<u>-</u>	<u>32.094.832.203</u>	<u>-</u>
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	9.576.000.000	-	9.576.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	9.576.000.000	-	9.576.000.000	-
Bên khác	1.055.586.285.171	-	22.518.832.203	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An <sup>(1)</sup>	1.033.200.000.000	-	-	-
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	2.045.514.571	-	2.678.937.443	-
Tạm ứng của nhân viên	19.321.996.513	-	19.160.768.959	-
Khác	1.018.774.087	-	679.125.801	-
	<u>1.065.162.285.171</u>	<u>-</u>	<u>32.094.832.203</u>	<u>-</u>

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
b) Dài hạn				
b.1) Chi tiết theo nội dung				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã lộ 25 <sup>(2)</sup>	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>

(1) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022 với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An.

- Các bên tham gia: Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác Cảng Phước An (Phước An) và Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa (Tín Nghĩa).

- Mục đích hợp tác kinh doanh: 2 bên cùng nhau đầu tư, xây dựng, khai thác và vận hành một phần đất trong Dự án Khu Công nghiệp Phước An.

- Nội dung hợp tác: Bên Phước An đầu tư hoàn thiện hạ tầng và giấy phép của Khu Công nghiệp, Bên Tín Nghĩa đóng góp tài chính và khai thác và kinh doanh quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đối với diện tích khu đất hợp tác tối đa là 600.000 m<sup>2</sup> tại Khu Công nghiệp Phước An, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

- Các bên tham gia, tỷ lệ, hình thức, tiến độ góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m<sup>2</sup>; thời gian hợp tác là 18 tháng; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt. Đợt 1 thanh toán theo giá trị vốn góp phần diện tích 300.000 m<sup>2</sup> của khu đất hợp tác (trong vòng 30 ngày kể từ khi hiệu lực của hợp đồng) là 1.033,2 tỷ VND; Đợt 2 sau khi dự án Khu Công nghiệp Phước An được Nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư thì bên Tín Nghĩa có quyền góp vốn đối với diện tích 300.000 m<sup>2</sup> dự kiến còn lại các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp bổ sung.

- Phương án phân chia kết quả kinh doanh: Bên Tín Nghĩa được hưởng 100% phí sử dụng hạ tầng thu được từ hoạt động kinh doanh, khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng tại khu đất hợp tác. Trường hợp đơn giá thị trường tại thời điểm giao kết không đảm bảo tỷ suất lợi nhuận 12%/năm so với đơn giá hợp tác thì bên Phước An cam kết đảm bảo tỷ suất lợi nhuận là 12%/năm so với đơn giá hợp tác. Bên Phước An được hưởng toàn bộ khoản thu phí quản lý, tiền thuê đất (trả cho Nhà nước) và các khoản thu khác (nếu có) ngoài phí sử dụng hạ tầng tại diện tích Khu đất hợp tác.

- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong kỳ: Chưa có lợi nhuận.

- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2022: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND.

(2) 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 12).



11 . NỢ XẤU

	31/12/2022		01/01/2022	
	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	-

12 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	233.125.657	-	140.769.592	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	122.114.417.359	-	120.980.336.309	-
Hàng hoá	-	-	15.510.000.000	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	<u>144.355.724.834</u>	<u>-</u>	<u>158.639.287.719</u>	<u>-</u>

(\*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước <sup>(1)</sup>	43.176.061.873	41.955.493.858
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp <sup>(2)</sup>	8.337.077.001	8.592.810.291
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú <sup>(3)</sup>	54.644.937.042	53.919.627.995
Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất <sup>(4)</sup>	15.956.341.443	16.512.404.165
	<u>122.114.417.359</u>	<u>120.980.336.309</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 m<sup>2</sup> gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m<sup>2</sup>; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m<sup>2</sup> và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m<sup>2</sup>;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2022;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.105,5 m<sup>2</sup>; xây chợ diện tích 8.361 m<sup>2</sup>; Diện tích đất đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu trong năm 2022 là 236,7 m<sup>2</sup>;
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.302,1 m<sup>2</sup> (bao gồm: đất ở 1.076,1 m<sup>2</sup>; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m<sup>2</sup>).

(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 Khu công nghiệp Tam Phước), phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích ô đất: Tổng diện tích khoảng 9.661,1 m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m<sup>2</sup> và đất giao thông khu vực là 686,3 m<sup>2</sup>.
- 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 đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 31/12/2022 là của toà nhà văn phòng, thương mại đang trong giai đoạn hoàn thiện và dự kiến đưa vào kinh doanh trong đầu quý I năm 2023.

(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 m<sup>2</sup> đất ở, 40.500 m<sup>2</sup> đất tái định cư, 44.100 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m<sup>2</sup>;
- 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 31/12/2022: Dự án vẫn còn hơn 2,7 ha đất chưa đền bù giải toà. Công ty dự kiến sẽ hoàn tất công tác đền bù giải toà 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<sup>2</sup> đất nền và 2.378 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> đất ở, 5.180 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2022: Hiện nay, Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thờ, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2023-2024.



13 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>16.540.756.652</b>	<b>14.938.443.885</b>
- Hàng 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 (*)	10.055.125.239	8.884.217.339
- Công trình Văn phòng thương mại Giai đoạn 1	5.780.296.599	5.232.206.546
- Các công trình khác	349.814.814	466.500.000
<b>Mua sắm tài sản cố định</b>	<b>-</b>	<b>14.295.897.273</b>
- Công trình Nhà xưởng sản xuất	-	14.295.897.273
	<b>16.540.756.652</b>	<b>29.234.341.158</b>

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 31/12/2022: 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 31/12/2022 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 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

14 . 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	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>										
Số dư đầu kỳ	44.794.150.665	31.452.499.683	18.492.504.283	4.817.067.906	99.556.222.537	1.460.886.727	6.541.238.532	(1.752.247.101)	105.806.100.695	
- Mua trong kỳ	-	-	1.413.196.727	47.690.000	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.541.238.532	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.696.456.192)	(55.790.909)	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>51.335.389.197</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>18.209.244.818</b>	<b>4.808.966.997</b>	<b>105.806.100.695</b>	<b>1.460.886.727</b>	<b>6.541.238.532</b>	<b>(1.752.247.101)</b>	<b>105.806.100.695</b>	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>										
Số dư đầu kỳ	28.459.018.247	31.452.499.683	10.949.291.383	3.626.819.898	74.487.629.211	4.627.548.362	(1.752.247.101)	-	77.362.930.472	
- Khấu hao trong kỳ	2.523.950.073	-	1.741.803.672	361.794.617	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.696.456.192)	(55.790.909)	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>30.982.968.320</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>10.994.638.863</b>	<b>3.932.823.606</b>	<b>77.362.930.472</b>	<b>4.627.548.362</b>	<b>(1.752.247.101)</b>	<b>-</b>	<b>77.362.930.472</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>										
Tại ngày đầu kỳ	16.335.132.418	-	7.543.212.900	1.190.248.008	25.068.593.326	-	-	-	25.068.593.326	
Tại ngày cuối kỳ	<b>20.352.420.877</b>	<b>-</b>	<b>7.214.605.955</b>	<b>876.143.391</b>	<b>28.443.170.223</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28.443.170.223</b>	

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 56.478.218.771 đồng.

15 . 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 31/12/2022 lần lượt là 35.000.000 VND và 11.672.000 VND; số khấu hao trong kỳ là 11.664.000 VND.



16 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất		Nhà cửa, vật kiến trúc		Thiết bị, truyền dẫn		Vườn cây lâu năm		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu kỳ	-	106.898.745.474	6.380.112.417	413.176.479	113.692.034.370					
- Mua trong kỳ	1.591.350.000	303.075.240	-	-	1.894.425.240					
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	107.201.820.714	6.380.112.417	413.176.479	115.586.459.610					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu kỳ	-	92.385.900.298	5.762.632.850	261.279.264	98.409.812.412					
- Khấu hao trong kỳ	-	1.147.006.761	-	-	1.147.006.761					
Số dư cuối kỳ	-	93.532.907.059	5.762.632.850	261.279.264	99.556.819.173					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu kỳ	-	14.512.845.176	617.479.567	151.897.215	15.282.221.958					
Tại ngày cuối kỳ	1.591.350.000	13.668.913.655	617.479.567	151.897.215	16.029.640.437					

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 91.495.291.014 đồng.
- Doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư xem chi tiết tại Thuyết minh số 26.
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

17 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	128.253.209	148.118.937
Chi phí sửa chữa tài sản	42.346.668	-
Chi phí phân bón chăm cây	489.004.500	560.971.200
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	858.295.661	136.740.001
	<b>1.517.900.038</b>	<b>845.830.138</b>
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp <sup>(1)</sup>	20.971.605.695	21.649.788.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	10.694.430.726	11.048.687.190
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	203.792.649	84.594.192
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.752.250.968	1.993.612.009
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 <sup>(3)</sup>	4.672.983.364	4.806.497.176
	<b>38.295.063.402</b>	<b>39.583.179.262</b>

(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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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.



18 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tin Nghĩa	217.414.880	217.414.880	181.385.000	181.385.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tin Nghĩa	18.861.200	18.861.200	3.188.300	3.188.300
	198.553.680	198.553.680	178.196.700	178.196.700
<b>Bên khác</b>	5.470.279.207	5.470.279.207	2.940.880.108	2.940.880.108
- Công ty TNHH Xử lý chất thải Công nghiệp và Tư vấn Văn Lang	-	-	601.072.997	601.072.997
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	1.328.017.110	1.328.017.110	-	-
- Công ty TNHH Tài Tiến	246.095.496	246.095.496	210.690.150	210.690.150
- Công ty Cổ phần Tư vấn E&Y Việt Nam	367.200.000	367.200.000	-	-
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	848.358.774	848.358.774	-	-
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Trọng Tín Phát	-	-	470.600.000	470.600.000
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	230.858.644	230.858.644	245.080.740	245.080.740
- Công ty TNHH Hưng Lộc Phát	458.700.000	458.700.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	1.991.049.183	1.991.049.183	1.413.436.221	1.413.436.221
	<b>5.687.694.087</b>	<b>5.687.694.087</b>	<b>3.122.265.108</b>	<b>3.122.265.108</b>

19 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	-	3.078.475.000
Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô (*)	13.063.015.945	11.343.424.417
Công ty TNHH MTV Túc An Nhi	-	-
Các đối tượng khác	11.678.471	540.232.388
	<b>13.074.694.416</b>	<b>14.962.131.805</b>

(\*) 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 Tin Nghĩa

Đường số 6 KCN Tam Phước, phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

20 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ		Số phải nộp đầu kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ		Số phải thu cuối kỳ		Số phải nộp cuối kỳ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	63.762.736	395.821.526	12.990.585.361	11.785.503.670	15.239.236	1.552.379.717				
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.796.750	4.448.691.365	24.423.227.829	22.208.686.457	3.104.000	6.655.539.987				
Thuế Thu nhập cá nhân	-	93.472.633	2.288.516.180	2.112.222.808	-	269.766.005				
Thuế Tài nguyên	-	-	57.874.665	57.874.665	-	-				
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	992.681.725	992.681.725	-	-				
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	20.362.560	20.362.560	-	-				
Các loại thuế khác	-	-	10.000.000	10.000.000	-	-				
	<b>74.559.486</b>	<b>4.937.985.524</b>	<b>40.783.248.320</b>	<b>37.187.331.885</b>	<b>18.343.236</b>	<b>8.477.685.709</b>				

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.

21 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÁN HẠN

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
- Trích trước chi phí tiền điện, nước	-	1.587.569.900
- Trích trước phí bảo vệ môi trường	-	19.918.465
- Trích trước chi phí thi công nhà thô	737.000.000	2.505.454.546
- Chi phí phải trả khác	31.818.182	31.818.182
	<b>768.818.182</b>	<b>4.144.761.093</b>

- Trích trước chi phí tiền điện, nước  
- Trích trước phí bảo vệ môi trường  
- Trích trước chi phí thi công nhà thô  
- Chi phí phải trả khác



22 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho; kios	529.871.800	529.871.799
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, hạ tầng	5.156.754.823	5.156.754.823
	<b>5.686.626.623</b>	<b>5.686.626.622</b>
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	7.643.205.187	8.173.076.987
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	153.206.336.818	158.363.091.652
	<b>160.849.542.005</b>	<b>166.536.168.639</b>
c) Chi tiết về doanh thu trả trước		
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		281.853.442.617
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2022		61.299.271.105
Số ghi doanh thu trong kỳ		54.018.002.884
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2022		166.536.168.628

23 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	26.684.385
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.396.472.727	6.380.109.091
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	52.024.268.980	377.101.741
- Phí cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	972.476.644	973.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Phải trả Công ty TNHH Viecons Việt Nam	709.647.913	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	954.701.940	1.310.705.226
	<b>59.196.035.320</b>	<b>12.206.544.203</b>
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
	<b>26.674.087.676</b>	<b>31.674.087.676</b>
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	26.674.087.676	26.674.087.676
	<b>26.674.087.676</b>	<b>26.674.087.676</b>

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

	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	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu kỳ trước	260.031.430.000	66.266.478.882	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 kỳ trước	-	-	-	-	-	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)					
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	4.256.377.929	-	(4.256.377.929)	-	-					
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban Điều hành	-	-	-	-	-	(6.934.165.248)	(225.170.609)	(7.159.335.857)					
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	-	-	(10.000.000)	(10.000.000)					
Giảm do thay đổi tỷ lệ sở hữu	-	-	-	-	-	(1.070.325.937)	-	(1.070.325.937)					
Số dư cuối kỳ trước	260.031.430.000	66.266.478.882	66.266.478.882	29.002.180.648	708.650.196	302.071.199.090	35.721.857.721	693.801.796.537					
Số dư đầu kỳ này	260.031.430.000	66.266.478.882	66.266.478.882	29.002.180.648	708.650.196	302.071.199.090	35.721.857.721	693.801.796.537					
Tăng vốn trong kỳ này (1)	390.047.140.000	575.171.831.500	-	-	-	-	-	965.218.971.500					
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	-	100.089.693.450	3.449.686.770	103.539.380.220					
Tạm ứng cổ tức năm 2022	-	-	-	-	-	(52.006.285.600)	(12.000.000)	(62.011.285.600)					
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	-	-	-	-	-	(39.004.714.500)	(2.569.950.000)	(41.574.664.500)					
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	6.803.225.919	-	(6.803.225.919)	-	-					
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-	(5.493.815.596)	(286.362.318)	(5.780.177.914)					
Số dư cuối kỳ này	650.078.570.000	641.438.310.382	641.438.310.382	35.805.406.567	708.650.196	298.852.850.925	36.303.232.173	1.663.187.020.243					



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 2021 như sau:

	Tại Công ty mẹ	Tại Công ty con		Trong đó đã tạm phân phối Cộng trong năm 2021	
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	6.528.072.907	275.153.012	189.576.408	6.992.802.327	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	1.832.389.790	199.757.517	242.483	2.032.389.790	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.577.788.124	883.880.165	286.119.835	3.747.788.124	-
Chi trả cổ tức(*)	39.004.714.500	11.968.050.000	2.579.950.000	53.552.714.500	8.248.000.000

(\*) Công ty Tín Nghĩa đã tạm phân chia lợi nhuận của năm 2021 trong năm 2021 là 8.248.000.000 VND (trong đó của Công ty Cổ phần Phát triển KCN Tín Nghĩa là 8.238.000.000 VND, của các cổ đông khác là 10.000.000 VND).

(1) Trong kỳ, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ bằng cách phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 39.004.714 cổ phiếu;
- Hình thức phát hành, tỷ lệ phát hành: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:3 (sở hữu 02 cổ phiếu được quyền mua 03 cổ phiếu);
- Giá phát hành: 25.000 VND/cổ phiếu
- Đối tượng được phân phối: Cổ đông hiện hữu;
- Ngày phát hành hoàn thành: 24/07/2022;
- Tình hình sử dụng vốn đã góp: Số tiền thu được sau khi trừ đi chi phí phát hành toàn bộ đã được dùng để hợp tác với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1168/HĐ-PAP ngày 27/10/2022. Theo hợp đồng hợp tác này thì Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An thực hiện đầu tư Khu Công nghiệp Phước An và dành cho Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa phần đất tối đa là 600.000 m<sup>2</sup> để kinh doanh khai thác, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn liền với kết cấu hạ tầng trên khu đất đó. (Xem chi tiết tại thuyết minh số 9).

(2) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT ngày 20/12/2022, Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa công bố tạm ứng cổ tức của năm 2022 bằng tiền theo tỷ lệ 8% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 800 VND); ngày chốt quyền là 30/12/2022 và ngày chi trả là 16/01/2023.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	56,74	368.850.000.000	56,74	147.540.000.000
America LLC	15,26	99.188.250.000	15,14	39.370.100.000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt	7,96	51.731.950.000	0,90	500.000
Các cổ đông khác	20,04	130.308.370.000	28,12	73.120.830.000
	<b>100</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>100</b>	<b>260.031.430.000</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu kỳ	260.031.430.000	260.031.430.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	390.047.140.000	-
- Vốn góp cuối kỳ	650.078.570.000	260.031.430.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	377.101.741	39.351.130.329
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	93.592.950.100	2.304.400.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	41.574.664.500	2.294.400.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	52.018.285.600	10.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(41.945.782.861)	(41.278.428.588)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận kỳ trước	(41.933.782.861)	(41.278.428.588)
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	(12.000.000)	-
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ này	<b>52.024.268.980</b>	<b>377.101.741</b>

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.007.857	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	26.003.143
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.007.857	26.003.143
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	26.003.143
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND		

e) Các quỹ công ty

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	35.805.406.567	29.002.180.648
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<b>36.514.056.763</b>	<b>29.710.830.844</b>

25. 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 m<sup>2</sup>. Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho diện tích 1.855.862,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại 844.342,6 m<sup>2</sup> là diện tích công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, cây xanh, đất trụ sở đồn công an, trung đội cảnh quan 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng đất lâu dài, 21.587 m<sup>2</sup> thời hạn sử dụng từ năm 2007 đến năm 2057; 81.329,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Theo các hợp đồng này, đối với phần diện tích 5.180 m<sup>2</sup> Công ty trả tiền thuê đất một lần, đối với phần diện tích 14.490 m<sup>2</sup> Công ty phải trả tiền thuê đất hằng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại	31/12/2022		01/01/2022	
	USD		USD	
Đồng đô la Mỹ (USD)	151,27		157,87	
c) Nợ khó đòi đã xử lý	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910		1.703.087.910	

## 26 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022		Năm 2021	
	VND		VND	
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	54.084.096.649		54.062.140.882	
Doanh thu cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	3.383.332.278		2.794.941.685	
Doanh thu bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	4.577.730.910		9.046.604.545	
Doanh thu bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	3.210.572.679		94.738.957.024	
Doanh thu chuyển nhượng nhà xưởng, máy móc tại KCN Biên Hòa 2(*)	46.576.422.801		-	
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	41.864.074.549		21.485.218.180	
Doanh thu cung cấp nước	25.954.070.791		25.605.269.922	
Doanh thu phí thu gom nước thải	13.675.960.210		14.089.935.306	
Doanh thu thu gom rác thải	5.295.030.686		5.413.661.723	
Doanh thu cung cấp điện	1.618.007.521		1.442.007.046	
Doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	22.591.714.420		18.754.301.251	
	<b>222.831.013.494</b>		<b>247.433.037.564</b>	
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	<b>610.998.254</b>		<b>127.109.009</b>	

(\*) Doanh thu từ chuyển nhượng nhà xưởng, máy móc thiết bị tại Khu Công nghiệp Biên Hòa 2 của hợp đồng hợp tác kinh doanh số: 06/BBHT ngày 10/12/2020 đã được ký kết giữa Công ty TNHH Viecons Việt Nam và Công ty Cổ phần Tín Nghĩa.

## 27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022		Năm 2021	
	VND		VND	
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng KCN Tín Nghĩa	7.683.116.793		6.766.746.086	
Giá vốn cho thuê đất KCN Tín Nghĩa	979.523.366		791.943.295	
Giá vốn bán đất của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	2.162.037.079		3.187.327.838	
Giá vốn bán đất tại dự án Khu dân cư Thạnh Phú	730.478.145		25.141.661.972	
Giá vốn chuyển nhượng nhà xưởng, máy móc tại KCN Biên Hòa 2	25.807.102.098		-	
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	32.376.803.018		15.773.939.478	
Giá vốn cung cấp nước	16.929.039.628		13.612.779.119	
Giá vốn phí thu gom nước thải	5.158.627.326		8.289.477.103	
Giá vốn cung cấp điện	31.755.262		40.388.931	
Giá vốn thu gom rác thải	2.803.146.624		2.859.119.510	
Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	3.864.971.367		3.803.268.250	
	<b>98.526.600.706</b>		<b>80.266.651.582</b>	
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	<b>3.559.084.165</b>		<b>2.826.307.779</b>	

## 28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022		Năm 2021	
	VND		VND	
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	17.427.849.285		13.955.038.528	
Lãi chậm thanh toán	131.258.654		806.321.573	
Lãi do chuyển khoản đầu tư từ Công ty liên kết sang đầu tư khác	2.588.515.859		-	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.576.000.000		10.260.000.000	
	<b>29.723.623.798</b>		<b>25.021.360.101</b>	
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 40)	<b>12.526.150.685</b>		<b>15.820.556.579</b>	

## 29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022		Năm 2021	
	VND		VND	
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-		19.420	
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-		45.521	
	<b>-</b>		<b>64.941</b>	



30 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	504.903.775	283.673.495
Chi phí nhân công	15.544.125.355	14.534.063.336
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.325.780.827	2.006.180.121
Thuế, phí, lệ phí	2.068.495.522	2.826.699.520
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.629.179.963	4.246.283.403
Chi phí khác bằng tiền	4.890.201.323	2.934.768.400
	<b>29.962.686.765</b>	<b>26.831.668.275</b>

31 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	648.636.364	177.090.909
Thu bồi thường tài sản	20.000.000	10.909.090
Lãi phạt thanh toán chậm	321.433.001	678.380.771
Thu nhập từ phí chuyển nhượng đất nền	202.808.892	186.833.543
Thu nhập khác	99.936.717	631.466.418
	<b>1.292.814.974</b>	<b>1.684.680.731</b>

32 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	1.660.666.660	1.564.666.664
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	350.000.000	50.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	230.000.000	84.200.002
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	100.000.000
Tiền phạt	2.140.005.792	-
Chi phí cho phòng chống dịch Covid 19	37.313.976	1.436.330.634
Chi phí quà tặng khách hàng	210.005.000	-
Chi phí khác	274.037.683	1.020.649.201
	<b>5.002.029.111</b>	<b>4.255.846.501</b>

33 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	16.379.627.242	9.217.331.163
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khai	5.858.274.290	15.124.022.043
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	2.185.326.297	1.084.368.647
	<b>24.423.227.829</b>	<b>25.425.721.853</b>

34 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn 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	15.559.202.710
- Hoàn nhập thuế TNDN hoãn lại phải trả	(15.559.202.710)	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>-</b>	<b>15.559.202.710</b>
b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại		
	Năm 2022	Năm 2021
	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
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(15.559.202.710)	-
	<b>(15.559.202.710)</b>	<b>7.135.435.264</b>

35 . 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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	100.089.693.450	90.233.735.225
Các khoản điều chỉnh	-	(5.780.177.914)
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	(5.780.177.914)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	100.089.693.450	84.453.557.311
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	43.362.384	26.003.143
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>2.308</b>	<b>3.248</b>

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 31/12/2022.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

36 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.299.311.818	22.776.847.270
Chi phí nhân công	17.848.858.754	14.534.063.336
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.786.219.123	5.471.862.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.749.552.293	37.858.520.410
Chi phí khác bằng tiền	14.132.324.435	12.487.847.432
	<b>103.816.266.423</b>	<b>93.129.140.725</b>



37 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải 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

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động 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 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
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	105.304.417.741	-	-	105.304.417.741
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.080.279.401.260	21.824.651.700	-	1.102.104.052.960
Các khoản cho vay	140.790.000.000	-	-	140.790.000.000
	<b>1.326.373.819.001</b>	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>	<b>1.348.198.470.701</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
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
	<b>307.673.205.716</b>	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>	<b>329.497.857.416</b>

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn.

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
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	64.883.729.407	26.674.087.676	-	91.557.817.083
Chi phí phải trả	768.818.182	-	-	768.818.182
	<b>65.652.547.589</b>	<b>26.674.087.676</b>	<b>-</b>	<b>92.326.635.265</b>
<b>Tại ngày 01/01/2022</b>				
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
	<b>19.473.570.404</b>	<b>31.674.087.676</b>	<b>-</b>	<b>51.147.658.080</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. 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.

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	2.084.400.000
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	50.932.880.000

39 . 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.



40 . 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 Tín Khai	Công ty con
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Công ty đầu tư khác
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa (Lào)	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản (JSC)	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Hiệp Phú	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tổng Kho Xăng dầu Phú Hữu	Cùng Công ty mẹ

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>610.998.254</b>	<b>127.109.009</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	5.313.350	18.018.100
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	383.462.682	-
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	222.222.222	109.090.909
<b>Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>3.559.084.165</b>	<b>2.826.307.779</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	159.579.200	770.235.307
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	396.064.289	182.250.472
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	3.144.676	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	3.000.296.000	1.873.822.000
<b>Cho vay vốn</b>	<b>-</b>	<b>15.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	-	15.000.000.000
<b>Thu hồi tiền cho vay</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>115.110.276.963</b>
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	40.110.276.963
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

	Năm 2022	Năm 2021	
	VND	VND	
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>12.526.150.685</b>	<b>15.820.556.579</b>	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân	-	364.931.507	
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	197.260.274	2.536.268.907	
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	945.000.001	945.000.001	
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	1.525.479.452	
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	9.576.000.000	9.576.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	1.807.890.410	872.876.712	
Giao dịch với các bên khác trong hệ thống Tổng Công ty Tín Nghĩa (TCT)			
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>2.984.630.848</b>	<b>1.887.955.298</b>	
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng hệ thống TCT	1.377.409.089	517.553.634
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng hệ thống TCT	1.607.221.759	1.370.401.664

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên khác trong hệ thống Tổng Công ty Tín Nghĩa (TCT).

	Mối quan hệ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>258.318.000</b>	<b>285.000.000</b>	
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng hệ thống TCT	258.318.000	285.000.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>230.858.644</b>	<b>245.080.740</b>	
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng hệ thống TCT	230.858.644	245.080.740

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Thu nhập của người quản lý	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2023)	2.008.308.086	1.987.255.911
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Giám đốc, TV HĐQT (miễn nhiệm ngày 01/01/2023)	2.008.308.086	1.987.255.911
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	987.022.224	950.056.142
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	1.136.400.001	888.750.000
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	2.091.826.966	1.600.328.933
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	535.222.222	348.846.154
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Chủ tịch HĐQT	454.555.554	545.384.613
Ông Nguyễn Văn Hồng	Thành viên HĐQT	93.000.000	445.256.410
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT	320.888.886	231.666.664
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	405.888.886	79.999.998
Ông Nguyễn Văn Liễu	Thành viên HĐQT	98.000.000	313.589.743
Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban Kiểm soát	793.651.968	767.254.168
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	140.622.224	132.666.668
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban Kiểm soát	140.622.224	115.608.208
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	915.221.053	763.407.447

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong kỳ và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.



41 . 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 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

		
Nguyễn Kim Ngân Người lập	Nguyễn Thị Ly Kế toán trưởng	Phan Anh Dũng Giám đốc Đồng Nai, ngày 28 tháng 02 năm 2023



Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2023  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



**GIÁM ĐỐC  
PHAN ANH DŨNG**