

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

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

Số:..../CV.CT

Biên Hòa, ngày 19 tháng 3 năm 2025

**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, P. Tam Phước, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại/*Telephone*: 02513.512.063
- Người thực hiện công bố thông tin/*Submitted by*: Ông **Phan Anh Dũng**  
Chức vụ/*Position*: Giám đốc
- 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 :**

- **Báo cáo tài chính Riêng kiểm toán năm 2024/ Separate Financial Statements 2024 (audited);**

- **Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán năm 2024/ Consolidated Financial Statements 2024 (audited).**

**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 19/3/2025 tại đường dẫn <http://www.tinnghiaip.com.vn> – Quan hệ cổ đông.**

*This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 19/3/2025 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.*

**Tài liệu đính kèm/Attachment:**

- Báo cáo tài chính Riêng kiểm toán 2024/  
*Separate Financial Statements 2024 (audited);*
- Báo cáo tài chính Hợp nhất kiểm toán 2024/  
*Consolidated Financial Statements 2024 (audited).*

**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**



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

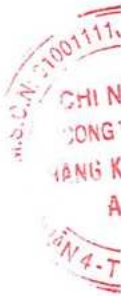
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024  
(đã được kiểm toán)



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024  
(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

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

11/01/2017

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 15/10/2024)
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 11/11/2024)

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Kim Thảo	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 24/04/2024)
Ông Trần Tấn Nhật	Trưởng ban	(Đến ngày 22/03/2024)
	Thành viên	(Từ ngày 22/03/2024)
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên	(Đến ngày 22/03/2024)
	Trưởng ban	(Từ ngày 22/03/2024 đến 24/04/2024)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là Ông Phan Anh Dũng - Giám đốc.



## KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



**Phan Anh Dũng**

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 12 tháng 03 năm 2025, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Trần Trung Hiếu

Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2202-2023-002-1

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Thái

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1623-2023-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>439.666.627.279</b>	<b>1.298.643.904.765</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>70.822.913.078</b>	<b>47.775.388.290</b>
111	1. Tiền		3.322.913.078	2.575.388.290
112	2. Các khoản tương đương tiền		67.500.000.000	45.200.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>298.643.797.457</b>	<b>1.177.097.103.571</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	81.033.930.490	12.803.739.411
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	4.475.836	1.212.890.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	182.047.574.461	93.013.948.135
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	37.542.955.574	1.070.881.921.487
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.985.138.904)	(815.395.462)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>69.736.657.479</b>	<b>73.262.417.139</b>
141	1. Hàng tồn kho		69.736.657.479	73.262.417.139
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>463.259.265</b>	<b>508.995.765</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	463.259.265	505.891.765
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	3.104.000

N.H.H  
M.S. 2024

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.565.049.401.309</b>	<b>561.886.805.407</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.033.200.000.000</b>	<b>21.824.651.700</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	08	1.033.200.000.000	21.824.651.700
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>18.816.901.595</b>	<b>22.865.890.600</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	18.816.901.595	22.865.890.600
222	- Nguyên giá		100.648.087.305	101.885.908.406
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(81.831.185.710)	(79.020.017.806)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>24.390.181.993</b>	<b>22.218.660.637</b>
231	- Nguyên giá		126.388.645.282	122.998.803.162
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(101.998.463.289)	(100.780.142.525)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	11	<b>1.300.526.734</b>	<b>11.011.914.599</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.300.526.734	11.011.914.599
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>452.042.559.525</b>	<b>447.316.216.004</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		126.825.000.000	126.825.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		282.087.727.273	282.087.727.273
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		76.632.800.000	76.632.800.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(33.502.967.748)	(38.229.311.269)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>35.299.231.462</b>	<b>36.649.471.867</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	35.299.231.462	36.649.471.867
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.004.716.028.588</b>	<b>1.860.530.710.172</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>301.930.630.956</b>	<b>213.852.842.011</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>125.725.709.088</b>	<b>32.015.838.962</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	2.449.903.148	2.871.823.899
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	16.128.522	10.636.364
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	21.804.057.121	14.873.669.153
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	364.472.537	313.941.536
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	5.719.353.899	5.686.626.623
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	86.955.708.418	2.464.370.989
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		8.416.085.443	5.794.770.398
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>176.204.921.868</b>	<b>181.837.003.049</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	149.530.834.192	155.162.915.373
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	26.674.087.676	26.674.087.676
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.702.785.397.632</b>	<b>1.646.677.868.161</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>1.702.785.397.632</b>	<b>1.646.677.868.161</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		650.078.570.000	650.078.570.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		650.078.570.000	650.078.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		641.438.310.382	641.438.310.382
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		42.879.201.637	37.509.769.860
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		367.680.665.417	316.942.567.723
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		283.413.530.553	215.970.936.880
421b	LNST chưa phân phối năm nay		84.267.134.864	100.971.630.843
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.004.716.028.588</b>	<b>1.860.530.710.172</b>

Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	120.581.882.081	108.601.333.844
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		120.581.882.081	108.601.333.844
11	4. Giá vốn hàng bán	24	37.307.241.228	36.241.134.916
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		83.274.640.853	72.360.198.928
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	155.522.509.009	170.591.337.853
22	7. Chi phí tài chính	26	(4.726.343.521)	5.853.787.057
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	19.799.262.423	20.910.792.173
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		223.724.230.960	216.186.957.551
31	11. Thu nhập khác	28	967.788.584	455.197.290
32	12. Chi phí khác	29	14.034.578.323	1.742.002.229
40	13. Lợi nhuận khác		(13.066.789.739)	(1.286.804.939)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		210.657.441.221	214.900.152.612
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	41.880.092.257	35.919.093.369
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>168.777.348.964</u>	<u>178.981.059.243</u>

Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		210.657.441.221	214.900.152.612
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.660.894.625	5.526.156.079
03	- Các khoản dự phòng		(3.556.600.079)	6.669.182.519
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(151.502)	(94.130)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(156.064.674.397)	(170.466.162.613)
07	- Các khoản điều chỉnh khác		10.286.943.421	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		66.983.853.289	56.629.234.467
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		21.136.716.574	(2.470.529.372)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		188.440.223	(57.969.105)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(6.043.347.041)	(6.719.849.012)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.392.872.905	2.280.137.450
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(34.894.826.186)	(26.759.605.509)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.035.933.248)	(3.468.404.838)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		42.727.776.516	19.433.014.081
<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		(1.021.663.095)	(4.115.793.469)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		624.518.182	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(99.033.626.326)	(88.013.948.135)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		10.000.000.000	13.500.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		89.245.280.339	157.553.842.614
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(185.490.900)	78.924.101.010

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(19.494.912.330)	(142.973.848.170)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>(19.494.912.330)</i>	<i>(142.973.848.170)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		23.047.373.286	(44.616.733.079)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		47.775.388.290	92.392.027.239
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		151.502	94.130
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>70.822.913.078</u>	<u>47.775.388.290</u>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



Nguyễn Kim Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Ly  
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2025



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2024

### 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 Khu công nghiệp 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 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 650.078.570.000 VND; tương đương 65.007.857 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 29 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 33 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

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

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty 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 năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Công ty Cổ phần Cà phê Olympic tăng vốn điều lệ từ 500 tỷ VND lên 680 tỷ VND nhưng Công ty không góp thêm vốn vào Công ty này, do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 7,6% xuống 5,59%. Do giảm tỷ lệ sở hữu nên Công ty đã hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư là 4,726 tỷ VND. Bên cạnh đó, Công ty ghi nhận lãi ứng vốn đối với khoản ứng trước của hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An là 123,984 tỷ VND. Đồng thời, trong năm, Công ty chấm dứt thực hiện dự án Khu dịch vụ thương mại, logistic và Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất nên toàn bộ các chi phí đã bỏ ra cho 02 dự án này được ghi nhận hết vào kết quả kinh doanh năm nay làm chi phí khác tăng thêm 11,486 tỷ VND. Những điều này làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty giảm 4,242 tỷ VND (tương đương giảm 1,97%) so với năm trước.

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

## 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.



## 2.5 . 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 và phải thu khác, 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 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 năm tài chính 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.

## 2.6 . 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 riêng được xác định theo nguyên tắc:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.7 . 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.

## 2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: 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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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.

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- 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: 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.

## 2.9 . 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 riêng 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 kế 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.10 . 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 thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.



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

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

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

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

## 2.11 . 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.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

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	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	13	năm
- Phương tiện vận tải	10	năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10	năm

## 2.12 . 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	05 - 30	năm
- Thiết bị phương tiện truyền dẫn	07 - 25	năm
- Vườn cây lâu năm	24	năm

## 2.13 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà 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.



#### 2.14 . 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.

#### 2.15 . 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, Công ty được nhận khoản lợi nhuận 12%/năm đối với số tiền thực góp, không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng và ghi nhận doanh thu tài chính từ BCC đối với khoản được chia khi có thông báo từ BCC.

#### 2.16 . 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 lựa 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 hoạt động kinh doanh riêng 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.

#### 2.17 . 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.18 . Vay

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



#### 2.19 . Chi phí đi vay

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

#### 2.20 . 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 năm báo cáo.

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

#### 2.21 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: 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.

#### 2.22 . 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).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

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 Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

### 2.23 . 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. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

#### *Doanh thu bán hàng*

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

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

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

#### *Doanh thu cho thuê hoạt động*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

### 2.24 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

### 2.25 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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



## 2.26 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

## 2.27 . Các bên liên quan

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

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

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

## 2.28 . Thông tin bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, 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 23 và 24 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng. Về mặt địa lý, Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh trong lãnh thổ Việt Nam.

Theo đó, Ban Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo tài chính bộ phận trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	7.236.977	4.857.529
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.315.676.101	2.570.530.761
Các khoản tương đương tiền (*)	67.500.000.000	45.200.000.000
	<u>70.822.913.078</u>	<u>47.775.388.290</u>

(\*) Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi kỳ hạn 01 tháng có giá trị 67.500.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 4,3%/năm.

#### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>126.825.000.000</b>	-		<b>126.825.000.000</b>	-	
- Công ty Cổ phần Tín Khai	82.380.000.000	-		82.380.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	44.445.000.000	-		44.445.000.000	-	
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>282.087.727.273</b>	-		<b>282.087.727.273</b>	-	
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.200.000.000	-		1.200.000.000	-	
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	280.887.727.273	-		280.887.727.273	-	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>76.632.800.000</b>	<b>(33.502.967.748)</b>		<b>76.632.800.000</b>	<b>(38.229.311.269)</b>	
- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	23.232.800.000	-		23.232.800.000	-	
- Công ty Cổ phần Cà phê Olympic (*)	53.400.000.000	(33.502.967.748)		53.400.000.000	(38.229.311.269)	
	<b>485.545.527.273</b>	<b>(33.502.967.748)</b>		<b>485.545.527.273</b>	<b>(38.229.311.269)</b>	

(\*) Trong năm, Công ty Cổ phần Cà phê Olympic tăng vốn điều lệ từ 500.000.000.000 VND lên 680.000.000.000 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn vào Công ty này, do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 7,6% xuống 5,59%.

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh 34.



**Đầu tư vào đơn vị khác**

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ biểu quyết %	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty con</b>				
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
<b>Công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Tỉnh Đồng Nai	24,00	24,00	Dịch vụ Bảo vệ
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Tỉnh Đồng Nai	40,00	40,00	Kinh doanh Bất động sản
<b>Đơn vị khác</b>				
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	Tỉnh Đồng Nai	19,00	19,00	Đầu tư Khu Công nghiệp
Công ty Cổ phần Cà phê Olympic	Tỉnh Đồng Nai	5,59	5,59	Chế biến cà phê

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>8.317.056.944</b>	<b>-</b>	<b>4.381.810.053</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	6.737.882.548	-	4.142.245.744	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	1.350.216	-	385.776	-
Công ty Cổ phần TM & XD Phước Tân	1.577.824.180	-	239.178.533	-
<b>Bên khác</b>	<b>72.716.873.546</b>	<b>(1.985.138.904)</b>	<b>8.421.929.358</b>	<b>(815.395.462)</b>
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư Khai thác cảng Phước An	62.161.841.096	-	-	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	2.156.033.880	-	2.087.933.348	-
Công ty CP Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	3.084.704.003	(1.208.652.651)	2.020.265.356	(496.299.933)
Công ty CP Ha Na Ka A.B.M	2.122.888.695	(776.486.253)	1.297.696.081	(319.095.529)
Khách hàng khác	3.191.405.872	-	3.016.034.573	-
	<b>81.033.930.490</b>	<b>(1.985.138.904)</b>	<b>12.803.739.411</b>	<b>(815.395.462)</b>



6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất (*)	-	-	1.200.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	4.475.836	-	12.890.000	-
	<u>4.475.836</u>	<u>-</u>	<u>1.212.890.000</u>	<u>-</u>

(\*) Xem chi tiết thuyết minh số 11

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Bên liên quan</b>	<b>93.013.948.135</b>	-	<b>67.033.626.326</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>150.047.574.461</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu <sup>(1)</sup>	72.228.194.711	-	38.691.129.623	-	110.919.324.334	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân <sup>(2)</sup>	20.785.753.424	-	18.342.496.703	-	39.128.250.127	-
<b>b) Bên khác</b>	-	-	<b>32.000.000.000</b>	-	<b>32.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Hàng hóa Kỳ Lân	-	-	32.000.000.000	-	32.000.000.000	-
	<b>93.013.948.135</b>	-	<b>99.033.626.326</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>182.047.574.461</b>	-

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn

(1) Các khoản cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu gồm các hợp đồng sau:

(1.1) Hợp đồng vay vốn số 88/HĐVV ngày 27/04/2021 và Phụ lục 03/88/PL-HĐVV ngày 03/07/2024; với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 21.399.098.887 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: Đến ngày 30/06/2025;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 21.399.098.887 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

(1.2) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV ngày 13/01/2023 và Phụ lục 02/01/PL-HĐVV ngày 03/07/2024; với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 59.520.225.447 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: Đến ngày 13/07/2025;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 59.520.225.447 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.



**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản cho vay ngắn hạn (tiếp theo)**

(1.3) Hợp đồng cho vay vốn số 92/2024/HĐVV ngày 26/04/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức cho vay: 190.000.000.000 VND;
- + Số tiền đã cho vay: 30.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Xây dựng các căn nhà hình thành trong tương lai tại dự án Khu dân cư, dịch vụ và du lịch Cù lao Tân Vạn, phường Tân Vạn, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- + Thời hạn cho vay: đến 02/05/2025;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 30.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(2) Các khoản cho vay với Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân gồm các hợp đồng sau:

(2.1) Hợp đồng vay vốn số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và Phụ lục 03/100/PL-HĐVV ngày 15/11/2024 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 22.928.250.127 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Gia hạn đến hết ngày 19/05/2025;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 22.928.250.127 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(2.2) Hợp đồng cho vay vốn số 06/HĐVV ngày 25/01/2024 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 16.200.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: 01 năm đến hết ngày 25/01/2025;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 16.200.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(3) Hợp đồng vay vốn số 138/2024/HĐVV ngày 06/11/2024 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 32.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: 06 tháng đến hết ngày 06/05/2025;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 32.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp bằng 1.498.905 Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Nhơn Trạch.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	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 được chia	32.660.000.000	-	32.660.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	117.164.383	-	18.412.054	-
Tạm ứng	4.751.333.113	-	5.001.259.433	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	2.250.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư <sup>(1)</sup>	-	-	1.033.200.000.000	-
Phải thu khác	12.208.078	-	-	-
	<b>37.542.955.574</b>	<b>-</b>	<b>1.070.881.921.487</b>	<b>-</b>
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	32.660.000.000	-	32.660.000.000	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	-	10.260.000.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phước Tân	22.400.000.000	-	22.400.000.000	-
Bên khác	4.882.955.574	-	1.038.221.921.487	-
Công ty CP 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	117.164.383	-	18.412.054	-
Tạm ứng của nhân viên	4.751.333.113	-	5.001.259.433	-
Khác	14.458.078	-	2.250.000	-
	<b>37.542.955.574</b>	<b>-</b>	<b>1.070.881.921.487</b>	<b>-</b>



	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Ký quỹ thực hiện dự án Khu dân cư, thương mại dịch vụ logistic tại xã Lộ 25 (2)	-	-	21.824.651.700	-
Phải thu về hợp tác đầu tư <sup>(1)</sup>	1.033.200.000.000	-	-	-
	<u>1.033.200.000.000</u>	<u>-</u>	<u>21.824.651.700</u>	<u>-</u>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên khác</b>				
Ký quỹ với Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai	-	-	21.824.651.700	-
Công ty CP Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An <sup>(1)</sup>	1.033.200.000.000	-	-	-
	<u>1.033.200.000.000</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 và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024 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 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 1 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;
- Góp vốn: Đơn giá hợp tác là 3.444.000 VND/m<sup>2</sup>; thời gian hợp tác theo Phụ lục số 02 là 24 tháng; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt.  
Đợt 1: Tín Nghĩa góp vốn theo 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: Tín Nghĩa sẽ góp vốn đối với phần diện tích dự kiến còn lại sau khi dự án KCN Phước An được Nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư. Các bên sẽ ký phụ lục quy định thời gian góp vốn 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.  
 Trong quá trình thực hiện hợp đồng, số tiền chi phí sử dụng vốn tương ứng với tỷ suất sinh lời là 12%/năm trên số vốn góp thực tế tính từ ngày bắt đầu góp vốn đến ngày hết hạn sẽ được Phước An thanh toán hàng năm cho Tín Nghĩa theo Biên bản quyết toán giữa hai bên;
- Kết quả kinh doanh đã được phân chia trong năm: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Tín Nghĩa đã ghi nhận một khoản lợi nhuận tương ứng với tỷ suất sinh lời 12% dựa trên số vốn góp thực tế tính từ ngày gia hạn hợp đồng theo phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 25/9/2023, thời gian gia hạn 6 tháng từ ngày 27/10/2023 đến ngày 26/04/2024 và phụ lục hợp đồng số 02/PLHĐ.1168/HĐ-PAP ngày 24/04/2024 thời gian gia hạn 24 tháng từ ngày 27/4/2024 đến ngày 26/4/2026 với giá trị là 123.984.000.810 VND doanh thu tài chính, bên Phước An đã thanh toán số tiền theo phụ lục gia hạn số 01 là 61.822.158.904 VND, còn số tiền chi phí sử dụng vốn theo phụ lục hợp đồng số 02 là 62.161.841.096 VND bên Phước An sẽ thanh toán chậm nhất 31/03/2025;
- Tình hình của hợp đồng tại ngày 31/12/2024: Bên Tín Nghĩa đã góp đủ số tiền đợt 1 là 1.033,2 tỷ VND. Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Tín Nghĩa đã thực hiện ký phụ lục gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng hợp tác từ ngày 27/4/2024 đến ngày 26/04/2026, các điều khoản khác theo hợp đồng không thay đổi.

(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 11).

## 9 . NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<b>Phải thu khách hàng</b>				
- Công ty CP Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	3.084.704.003	1.876.051.352	992.599.866	496.299.933
- Công ty Cổ phần Ha Na Ka A.B.M	2.122.888.695	1.346.402.442	638.191.057	319.095.528
	<b><u>5.207.592.698</u></b>	<b><u>3.222.453.794</u></b>	<b><u>1.630.790.923</u></b>	<b><u>815.395.461</u></b>



10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	195.912.722	-	162.776.580	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	47.532.562.939	-	51.091.458.741	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	<b>69.736.657.479</b>	<b>-</b>	<b>73.262.417.139</b>	<b>-</b>

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước <sup>(1)</sup>	43.082.803.690	43.304.380.055
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp <sup>(2)</sup>	4.449.759.249	7.787.078.686
	<b>47.532.562.939</b>	<b>51.091.458.741</b>

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: Phường 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 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 31/12/2024: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.205,5 m<sup>2</sup> (trong đó: đất ở là 60.844,5 m<sup>2</sup>; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361 m<sup>2</sup>).
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.202,1 m<sup>2</sup> (bao gồm: đất ở 976,1 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 nội 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 210ha 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 31/12/2024 là của 16 kios xây thô xong chưa hoàn thiện để cho thuê. Khu văn phòng thương mại đã cho thuê tầng trệt và tầng 1 với diện tích 617 m<sup>2</sup> từ tháng 04/2023.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>		
- 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 (*)	-	10.286.943.421
- Các công trình khác	945.006.734	369.451.178
	<b>1.300.526.734</b>	<b>11.011.914.599</b>

(\*) Tên dự án: Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25

- Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty đã thông qua Nghị quyết số 01/NQ.ĐHĐCĐ ngày 24/04/2024 thống nhất chấm dứt đầu tư hai dự án tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai là Dự án Khu thương mại, dịch vụ, Logistics tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai và Dự án Khu dân cư phục vụ tái định cư tại xã Lộ 25, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Công ty thực hiện các trình tự, thủ tục tại Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và các Sở, ban ngành có liên quan để hoàn thành việc chấm dứt đầu tư 2 dự án nêu trên và nhận lại toàn bộ số tiền đã ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án. Công ty đã có văn bản chấm dứt dự án và thu hồi đầy đủ các khoản khoản tiền ký quỹ; các chi phí đã bỏ ra cho dự án Công ty đã ghi nhận hết vào chi phí kết quả kinh doanh của năm 2024.



**12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	49.556.293.897	31.452.499.683	15.163.564.363	5.713.550.463	101.885.908.406
- Mua trong năm	-	-	-	206.930.000	206.930.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.217.109.091)	(227.642.010)	(1.444.751.101)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>49.556.293.897</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>13.946.455.272</b>	<b>5.692.838.453</b>	<b>100.648.087.305</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	32.359.017.710	31.452.499.683	11.153.182.601	4.055.317.812	79.020.017.806
- Khấu hao trong năm	2.392.728.356	-	1.444.070.546	419.120.103	4.255.919.005
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.217.109.091)	(227.642.010)	(1.444.751.101)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>34.751.746.066</b>	<b>31.452.499.683</b>	<b>11.380.144.056</b>	<b>4.246.795.905</b>	<b>81.831.185.710</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	17.197.276.187	-	4.010.381.762	1.658.232.651	22.865.890.600
Tại ngày cuối năm	<b>14.804.547.831</b>	-	<b>2.566.311.216</b>	<b>1.446.042.548</b>	<b>18.816.901.595</b>

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 58.956.150.435 VND.

**13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Thiết bị, truyền dẫn	Vườn cây lâu năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	122.998.803.162
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	3.576.496.976	-	-	3.576.496.976
- Thanh lý, nhượng bán	-	(186.654.856)	-	(186.654.856)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>119.298.342.098</b>	<b>6.677.126.705</b>	<b>413.176.479</b>	<b>126.388.645.282</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	94.574.289.789	5.910.142.088	295.710.648	100.780.142.525
- Khấu hao trong năm	1.281.703.453	106.056.475	17.215.692	1.404.975.620
- Thanh lý, nhượng bán	-	(186.654.856)	-	(186.654.856)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>95.855.993.242</b>	<b>5.829.543.707</b>	<b>312.926.340</b>	<b>101.998.463.289</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	22.218.660.637
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>23.442.348.856</b>	<b>847.582.998</b>	<b>100.250.139</b>	<b>24.390.181.993</b>

- Nguyên giá bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 95.218.438.367 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 58.779.314.674 VND (doanh thu năm 2023 là 56.115.739.020 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2024. 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.



14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Chi phí thẩm định khu dân cư 18ha	150.925.925	150.925.925
Công cụ dụng cụ xuất dùng	42.999.998	21.632.507
Chi phí phân bón chăm cây	269.333.342	333.333.333
	<b>463.259.265</b>	<b>505.891.765</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Chi phí đền bù khu công nghiệp <sup>(1)</sup>	19.615.239.695	20.293.422.695
Tiền thuê đất trả một lần tại KCN Tín Nghĩa <sup>(2)</sup>	9.985.917.798	10.340.174.262
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 <sup>(3)</sup>	4.405.955.740	4.539.469.552
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.244.356.158	1.409.564.955
Chi phí CCDC chờ phân bổ	47.762.071	66.840.403
	<b>35.299.231.462</b>	<b>36.649.471.867</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 một 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.

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b><i>Bên liên quan</i></b>	<b>438.562.715</b>	<b>438.562.715</b>	<b>440.285.858</b>	<b>440.285.858</b>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	105.690.960	105.690.960	140.881.680	140.881.680
Công ty CP Xăng dầu Tín Nghĩa	19.602.340	19.602.340	8.080.200	8.080.200
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	313.269.415	313.269.415	291.323.978	291.323.978
<b><i>Bên khác</i></b>	<b>2.011.340.433</b>	<b>2.011.340.433</b>	<b>2.431.538.041</b>	<b>2.431.538.041</b>
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	1.426.747.245	1.426.747.245	1.722.072.450	1.722.072.450
Công ty TNHH Tài Tiến	185.331.780	185.331.780	138.234.600	138.234.600
Phải trả người bán khác	399.261.408	399.261.408	571.230.991	571.230.991
	<b>2.449.903.148</b>	<b>2.449.903.148</b>	<b>2.871.823.899</b>	<b>2.871.823.899</b>

16 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Chế biến gỗ Đông Hòa	15.893.042	-
Người mua trả tiền trước khác	235.480	10.636.364
	<b>16.128.522</b>	<b>10.636.364</b>



**17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	509.853.944	7.242.606.121	7.227.430.537	-	525.029.528
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.104.000	14.163.493.976	41.880.092.257	34.894.826.186	-	21.145.656.047
Thuế Thu nhập cá nhân	-	200.321.233	1.586.783.273	1.653.732.960	-	133.371.546
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	773.431.257	773.431.257	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<b>3.104.000</b>	<b>14.873.669.153</b>	<b>51.485.912.908</b>	<b>44.552.420.940</b>	<b>-</b>	<b>21.804.057.121</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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền điện, nước	364.472.537	313.941.536
	<b>364.472.537</b>	<b>313.941.536</b>

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	5.189.482.099	5.156.754.823
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	529.871.800	529.871.800
	<b>5.719.353.899</b>	<b>5.686.626.623</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	142.674.936.704	148.049.581.986
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	6.855.897.488	7.113.333.387
	<b>149.530.834.192</b>	<b>155.162.915.373</b>
<b>Tổng giá trị hợp đồng cho thuê</b>		<b>239.067.027.408</b>
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2024		25.373.793.891
Số ghi doanh thu trong năm		58.443.045.426
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 31/12/2024		<b>155.250.188.091</b>

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.239.936.363	1.369.323.954
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	84.955.315.715	437.656.845
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	760.456.340	657.390.190
	<b>86.955.708.418</b>	<b>2.464.370.989</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
- Cổ đông Công ty	84.955.315.715	437.656.845
- Công ty TNHH JoyFul	500.000.000	500.000.000
- Multi Sourcing Company	206.300.000	206.300.000
- Các đối tượng khác	1.294.092.703	1.320.414.144
	<b>86.955.708.418</b>	<b>2.464.370.989</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Bên liên quan</b>		
- 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
	<b>26.674.087.676</b>	<b>26.674.087.676</b>



## 21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Số dư tại ngày 01/01/2023</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>34.942.953.555</b>	<b>708.650.196</b>	<b>234.961.746.325</b>	<b>1.562.130.230.458</b>
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	178.981.059.243	178.981.059.243
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.566.816.305	-	(2.566.816.305)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(3.422.421.740)	(3.422.421.740)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	-	(13.001.571.400)	(13.001.571.400)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023 (*)	-	-	-	-	(78.009.428.400)	(78.009.428.400)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2023</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>37.509.769.860</b>	<b>708.650.196</b>	<b>316.942.567.723</b>	<b>1.646.677.868.161</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2024</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>37.509.769.860</b>	<b>708.650.196</b>	<b>316.942.567.723</b>	<b>1.646.677.868.161</b>
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	168.777.348.964	168.777.348.964
Trích quỹ đầu tư phát triển <sup>(1)</sup>	-	-	5.369.431.777	-	(5.369.431.777)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi <sup>(1)</sup>	-	-	-	-	(8.657.248.293)	(8.657.248.293)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-	(19.502.357.100)	(19.502.357.100)
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2024 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-	(84.510.214.100)	(84.510.214.100)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2024</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>641.438.310.382</b>	<b>42.879.201.637</b>	<b>708.650.196</b>	<b>367.680.665.417</b>	<b>1.702.785.397.632</b>

(1) Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2024, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

	Tỷ lệ (%)	Số tiền VND
<b>Tổng Lợi nhuận dùng để phân phối</b>	<b>100</b>	<b>178.981.059.243</b>
Trích Quỹ đầu tư phát triển	3,00	5.369.431.777
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,00	5.369.431.777
Trích Quỹ khen thưởng ban điều hành, HĐQT, BKS, KTNB	1,84	3.287.816.517
Chi trả cổ tức (bằng 15% vốn điều lệ) (đã tạm trích trong năm 2023 là 12%) (*)	54,48	97.511.785.500
Lợi nhuận chưa phân phối	37,68	67.442.593.672

(\*) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 14/NQ-HĐQT ngày 26/10/2023, Công ty tạm ứng cổ tức của năm 2023 bằng tiền theo tỷ lệ 12% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.200 VND); ngày chốt quyền là ngày 09/11/2023 và ngày chi trả là ngày 22/11/2023.

(2) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 08/NQ-HĐQT ngày 08/05/2024, Công ty trả cổ tức của năm 2023 bằng tiền theo tỷ lệ 03% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 300 VND); ngày chốt quyền là ngày 22/05/2024 và ngày chi trả là ngày 31/05/2024.

(3) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 19/NQ-HĐQT ngày 04/12/2024, Công ty tạm ứng cổ tức của năm 2024 bằng tiền theo tỷ lệ 13% (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.300 VND); ngày chốt quyền là ngày 20/12/2024 và ngày chi trả là ngày 24/01/2025.

**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	368.850.000.000
America LLC	15,26	99.188.250.000	15,26	99.188.250.000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt	0,00	500.000	7,96	51.731.950.000
Các cổ đông khác	28,00	182.039.820.000	20,04	130.308.370.000
	<b>100</b>	<b>650.078.570.000</b>	<b>100</b>	<b>650.078.570.000</b>

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	650.078.570.000	650.078.570.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận</b>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	437.656.845	52.400.505.215
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	104.012.571.200	91.010.999.800
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	19.502.357.100	13.001.571.400
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	84.510.214.100	78.009.428.400
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(19.494.912.330)	(142.973.848.170)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(19.494.912.330)	(64.989.567.600)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận năm nay</i>	-	(77.984.280.570)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<b>84.955.315.715</b>	<b>437.656.845</b>



d) Cổ phiếu	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	65.007.857	65.007.857
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phần		
e) Các quỹ của Công ty	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	42.879.201.637	37.509.769.860
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	<b>43.587.851.833</b>	<b>38.218.420.056</b>

## 22. 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.

- Tổng 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 như sau:

+ Trả tiền hàng năm cho diện tích 1.892.526,5 m<sup>2</sup>;

+ Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m<sup>2</sup>;

+ Không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 844.342,6 m<sup>2</sup> do đây là công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh, đất trụ sở đồn công an, trung đội dân quân tự vệ, đội nghiệp vụ hải quan số 2 và trụ sở phòng cháy chữa cháy.

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 và 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.

### b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2024	01/01/2024
Đồng đô la Mỹ (USD)	118,27	131,47

### c) Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	8.775.000
	<b>8.775.000</b>	<b>8.775.000</b>

**23 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tam Phước	58.779.314.674	56.115.739.020
Doanh thu cho thuê đất	4.242.870.880	4.262.248.830
Doanh thu về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	24.117.862.047	17.669.379.422
Doanh thu cung cấp điện	2.052.220.062	1.789.833.195
Doanh thu cung cấp nước	21.144.670.500	19.961.109.189
Doanh thu xây dựng của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	375.176.898	-
Doanh thu thu gom rác thải	4.969.025.355	5.068.974.367
Doanh thu cho thuê chợ, kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	4.900.741.665	3.734.049.821
	<b>120.581.882.081</b>	<b>108.601.333.844</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>424.439.583</b>	<b>169.969.300</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)</i>		

**24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tam Phước	6.742.684.363	6.731.566.602
Giá vốn cho thuê đất	849.344.393	2.513.976.150
Giá vốn về thu gom, phí xét nghiệm, dịch vụ tư vấn nước thải	4.913.163.723	4.854.124.562
Giá vốn cung cấp nước	19.713.736.690	18.608.702.589
Giá vốn xây dựng của dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	305.182.465	-
Giá vốn thu gom rác thải	2.877.958.084	2.558.659.795
Giá vốn cho thuê chợ, Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	1.905.171.510	974.105.218
	<b>37.307.241.228</b>	<b>36.241.134.916</b>
<b>Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan</b>		
Tổng giá trị mua vào:	<b>5.118.537.290</b>	<b>5.577.636.943</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)</i>		

**25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	16.907.656.215	11.207.060.558
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	82.201.292	125.081.110
Lãi hợp đồng hợp tác	123.984.000.000	122.869.052.055
Cổ tức, lợi nhuận được chia	14.548.500.000	36.390.050.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	151.502	94.130
	<b>155.522.509.009</b>	<b>170.591.337.853</b>
<b>Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan</b>	<b>29.401.340.284</b>	<b>46.478.134.743</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh 34)</i>		



26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Hoàn nhập/Dự phòng tổn thất đầu tư	(4.726.343.521)	5.853.787.057
	<b>(4.726.343.521)</b>	<b>5.853.787.057</b>

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	197.779.855	307.284.615
Chi phí nhân công	11.935.187.072	11.914.632.382
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.940.284.226	2.080.399.326
Chi phí dự phòng	1.169.743.442	-
Thuế, phí, và lệ phí	183.369.590	154.502.046
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.343.504.248	3.600.666.995
Chi phí khác bằng tiền	2.029.393.990	2.853.306.809
	<b>19.799.262.423</b>	<b>20.910.792.173</b>

28 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	624.518.182	-
Thu nhập từ trả lãi ký quỹ dự án xã Lộ 25	258.275.371	-
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	60.390.909	449.926.364
Thu nhập từ tiền phạt hợp đồng	-	4.678.450
Thu nhập khác	24.604.122	592.476
	<b>967.788.584</b>	<b>455.197.290</b>

29 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	926.666.668	1.013.333.326
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	190.000.000	200.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	135.300.000	96.863.636
Chi phí khấu hao tài sản vượt định mức	142.816.668	142.816.668
Quỹ phòng chống thiên tai	100.000.000	100.000.000
Chi phí đầu tư Khu dịch vụ, thương mại, logistics và Khu dân cư phục vụ tái định cư xã Lộ 25 do ngừng dự án	11.486.943.421	-
Thuế VAT bổ sung	575.999.586	-
Chi nộp phạt, chậm nộp	364.095.666	-
Chi phí kiểm toán nội bộ	80.000.000	80.000.000
Chi phí khác	32.756.314	108.988.599
	<b>14.034.578.323</b>	<b>1.742.002.229</b>

30 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	210.587.446.788	214.900.152.612
Các khoản điều chỉnh tăng	13.291.520.062	1.085.364.229
- Chi phí không hợp lệ	13.291.520.062	1.085.364.229
Các khoản điều chỉnh giảm	(14.548.500.000)	(36.390.050.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(14.548.500.000)	(36.390.050.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	209.330.466.850	179.595.466.841
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>41.866.093.370</b>	<b>35.919.093.369</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	14.163.493.976	4.565.162.099
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(34.883.931.299)	(26.320.761.493)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính</b>	<b>21.145.656.047</b>	<b>14.163.493.975</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	69.994.433	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	69.994.433	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>13.998.887</b>	<b>-</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	(3.104.000)
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(3.104.000)	435.740.016
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(10.894.887)	(435.740.016)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>-</b>	<b>(3.104.000)</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	41.880.092.257	35.919.093.369
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>21.145.656.047</b>	<b>14.160.389.976</b>

31 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	23.462.872.476	21.634.010.355
Chi phí nhân công	11.935.187.072	11.914.632.382
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.660.894.625	5.526.156.079
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.845.939.701	9.188.904.652
Chi phí khác bằng tiền	4.219.210.951	8.466.543.488
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>57.124.104.825</b>	<b>56.730.246.956</b>



## 32 . 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: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	70.815.676.101	-	-	70.815.676.101
Phải thu khách hàng, phải thu khác	116.591.747.160	1.033.200.000.000	-	1.149.791.747.160
Các khoản cho vay	182.047.574.461	-	-	182.047.574.461
	<b>369.454.997.722</b>	<b>1.033.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.402.654.997.722</b>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.770.530.761	-	-	47.770.530.761
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.082.870.265.436	21.824.651.700	-	1.104.694.917.136
Các khoản cho vay	93.013.948.135	-	-	93.013.948.135
	<b>1.223.654.744.332</b>	<b>21.824.651.700</b>	<b>-</b>	<b>1.245.479.396.032</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. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2024</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	89.405.611.566	26.674.087.676	-	116.079.699.242
Chi phí phải trả	364.472.537	-	-	364.472.537
	<u>89.770.084.103</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>116.444.171.779</u>
<b>Tại ngày 01/01/2024</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	5.336.194.888	26.674.087.676	-	32.010.282.564
Chi phí phải trả	313.941.536	-	-	313.941.536
	<u>5.650.136.424</u>	<u>26.674.087.676</u>	<u>-</u>	<u>32.324.224.100</u>

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

**33 . 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 riêng này.



34 . 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 Thương mại và Xây dựng 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	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
Công ty Cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	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 năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>424.439.583</b>	<b>169.969.300</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	6.295.650	4.554.300
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	324.221.655	151.667.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.644.500	1.748.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	12.000.000	12.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	27.777.778	-
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa - Phương Đông	52.500.000	-
<b>Mua nguyên liệu, hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>5.118.537.290</b>	<b>5.577.636.943</b>
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	284.657.402	61.849.656
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	1.297.264.000	1.768.272.000
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	-	292.681.819
Công ty Cổ phần Chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	3.373.334	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	3.533.242.554	3.454.833.468

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>29.401.340.284</b>	<b>46.478.134.743</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	11.286.766.427	8.342.495.251
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	144.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	4.229.431.507	3.730.050.000
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	10.260.000.000	10.260.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	3.481.142.350	23.424.931.957
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	720.657.535
<b>Cho vay vốn</b>	<b>67.033.626.326</b>	<b>88.013.948.135</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	38.691.129.623	57.228.194.711
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	18.342.496.703	20.785.753.424
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	10.000.000.000	-
<b>Thu hồi tiền cho vay</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	-	10.000.000.000
<b>Trả cổ tức</b>	<b>59.016.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	59.016.000.000	-

	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>		<b>7.272.276.000</b>	<b>5.557.527.945</b>
- Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch HĐQT	733.172.000	400.000.000
- Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch HĐQT	557.415.999	525.842.961
- Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	442.569.666	281.666.664
- Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên HĐQT	-	93.333.333
- Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT	-	74.666.666
- Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	442.569.666	109.999.998
- Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc (1) /TV HĐQT	2.172.458.332	1.528.025.554
- Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	1.192.881.668	985.956.668
- Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc (4)	-	25.500.000
- Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc (5)	15.000.000	25.500.000
- Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	1.081.671.666	907.250.000
- Bà Lê Kim Thảo	Trưởng ban BKS (3)	71.111.112	-
- Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên BKS	273.935.667	79.999.998
- Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên BKS	165.300.668	97.666.668
- Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên BKS	124.189.556	97.666.668
- Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng ban BKS (2)	-	324.452.767

(1) Bổ nhiệm ngày 01/01/2023; (2) Miễn nhiệm ngày 21/04/2023.

(3) Bổ nhiệm ngày 24/04/2024; (4) Miễn nhiệm ngày 15/10/2024; (5) Miễn nhiệm ngày 11/11/2024.

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



35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 12 tháng 03 năm 2025

