

Số: 24.5./CV.CT

Biên Hòa, ngày 19 tháng 08 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN
NHÀ NƯỚC VÀ SGĐCK 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, 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
- 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 bán niên năm 2024;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất bán niên năm 2024;
- Giải trình biến động kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng và hợp nhất bán niên năm 2024 so với cùng kỳ năm trước.

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 19/08/2024 tại đường dẫn <https://tinnghiaip.com.vn/> – Quan hệ cổ đông.

This information was disclosed on Company/Fund's Portal on date 19/08/2024 available at <https://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 bán niên năm 2024;
- Báo cáo tài chính Hợp nhất bán niên năm 2024;
- Công văn giải trình số: ~~44~~/BC.CT ngày 19/08/2024.



Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

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

(Signature, full name, position, and seal)



**PHÓ GIÁM ĐỐC
NGUYỄN QUỐC HÙNG**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024
(đã được soát xét)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN

KHU CÔNG NGHIỆP TÍN NGHĨA

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024
(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét	05 - 49
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 49

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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

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

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

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

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

Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch
Ông Phan Anh Dũng	Thành viên
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	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
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho Công ty.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024, 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 giữa niên độ.

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.

Thay mặt Ban Giám đốc



Phan Anh Dũng

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2024

Số: 160824.002 /BCTC.HCM

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa được lập ngày 14 tháng 08 năm 2024, từ trang 05 đến trang 49, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2024 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực và 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 giữa niên độ.

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 16 tháng 08 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.604.452.669.141	1.524.849.446.944
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	45.006.071.447	58.407.641.099
111	1. Tiền		5.756.071.447	3.807.641.099
112	2. Các khoản tương đương tiền		39.250.000.000	54.600.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	78.400.000.000	76.400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		78.400.000.000	76.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.331.843.232.755	1.235.575.982.084
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	21.916.112.102	17.897.139.023
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.957.450.178	1.604.178.000
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	166.066.963.786	126.623.948.135
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	1.140.718.102.151	1.090.266.112.388
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(815.395.462)	(815.395.462)
140	IV. Hàng tồn kho		146.330.434.522	151.849.342.892
141	1. Hàng tồn kho	10	146.330.434.522	151.849.342.892
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.872.930.417	2.616.480.869
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	757.137.475	538.012.589
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.960.303.719	1.919.875.057
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	155.489.223	158.593.223



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		467.795.044.269	454.844.681.185
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		21.824.651.700	21.824.651.700
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	21.824.651.700	21.824.651.700
220	II. Tài sản cố định		24.019.579.133	26.164.108.443
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	24.019.579.133	26.164.108.443
222	- Nguyên giá		107.869.820.832	107.504.831.030
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(83.850.241.699)	(81.340.722.587)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	-	-
228	- Nguyên giá		35.000.000	35.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.000.000)	(35.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	24.464.937.610	23.810.010.637
231	- Nguyên giá		125.923.576.816	124.590.153.162
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(101.458.639.206)	(100.780.142.525)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		11.011.914.599	11.011.914.599
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	11.011.914.599	11.011.914.599
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	350.149.299.194	334.494.795.941
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		313.710.007.983	311.261.995.941
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.544.595.330	36.544.595.330
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(105.304.119)	(13.311.795.330)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		36.324.662.033	37.539.199.865
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	36.324.662.033	37.539.199.865
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.072.247.713.410	1.979.694.128.129

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		265.916.588.191	236.852.731.310
310	I. Nợ ngắn hạn		86.835.398.457	54.855.240.826
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	3.298.459.381	4.670.635.028
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	14.479.100.422	14.970.729.612
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	18.710.191.904	16.475.398.865
314	4. Phải trả người lao động		-	170.000.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	309.695.560	313.941.536
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	32.599.820.104	5.686.626.623
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	6.398.812.362	6.589.006.713
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.039.318.724	5.978.902.449
330	II. Nợ dài hạn		179.081.189.734	181.997.490.484
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	152.327.102.058	155.162.915.373
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	26.754.087.676	26.724.087.676
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.a	-	110.487.435
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.806.331.125.219	1.742.841.396.819
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.806.331.125.219	1.742.841.396.819
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		43.741.654.649	38.372.222.872
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		708.650.196	708.650.196
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		434.622.073.537	374.489.128.515
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		339.903.020.497	278.565.963.499
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		94.719.053.040	95.923.165.016
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		35.741.866.455	37.754.514.854
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.072.247.713.410	1.979.694.128.129



Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	79.097.623.561	69.778.316.701
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		79.097.623.561	69.778.316.701
11	4. Giá vốn hàng bán	25	34.046.710.840	31.189.779.358
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		45.050.912.721	38.588.537.343
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	72.421.387.617	9.749.117.633
22	7. Chi phí tài chính	27	(13.206.491.211)	3.305.380.898
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		2.448.012.042	3.172.245.269
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	15.015.749.245	14.426.613.659
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		118.111.054.346	33.777.905.688
31	12. Thu nhập khác	29	387.990.339	368.434.903
32	13. Chi phí khác	30	972.489.288	1.185.226.714
40	14. Lợi nhuận khác		(584.498.949)	(816.791.811)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		117.526.555.397	32.961.113.877
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	21.542.609.039	6.119.219.689
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.b	(110.487.435)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		96.094.433.793	26.841.894.188
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		94.719.053.040	25.161.816.025
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		1.375.380.753	1.680.078.163
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	1.457	387

Nguyễn Kim Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng

Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		117.526.555.397	32.961.113.877
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.188.015.793	2.920.537.014
03	- Các khoản dự phòng		(13.206.491.211)	3.305.380.898
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(151.360)	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(74.787.047.007)	(12.862.962.902)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		32.720.881.612	26.324.068.887
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(68.578.632.147)	4.754.753.612
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		4.240.241.920	(15.159.262.723)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		22.096.279.063	38.321.598.742
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		995.412.946	(1.096.819.617)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.529.300.831)	(7.094.613.463)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.186.432.018)	(4.164.435.619)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(33.241.549.455)	41.885.289.819
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(419.747.006)	(2.912.556.339)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(50.843.015.651)	(134.503.945.204)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		9.400.000.000	65.080.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		84.053.003.430	12.671.513.330
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		42.190.240.773	(59.664.988.213)


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ


Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
			VND	VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(22.350.412.330)	(67.559.517.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(22.350.412.330)	(67.559.517.600)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(13.401.721.012)	(85.339.215.994)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		58.407.641.099	105.304.417.741
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		151.360	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>45.006.071.447</u>	<u>19.965.201.747</u>


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng


Phan Anh Dũng
Giám đốc
Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

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 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 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 30 tháng 06 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 30 tháng 06 năm 2024 là: 53 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2024 là: 55 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 giữa niên độ

Trong kỳ, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC (trước là Công ty Cổ phần Cà phê Tín Nghĩa) tăng vốn điều lệ từ 500.000.000.000 VND lên 642.573.622.320 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 18% xuống 14,01%. Do giảm tỷ lệ sở hữu nên Công ty đã hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư là 13,206 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 61,822 tỷ VND. Những điều này làm cho lợi nhuận trước thuế của Công ty tăng 84,565 tỷ VND (tương đương tăng 256,56%) so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc Tập đoàn

Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2024 bao gồm:

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất
giữa niên độ 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về
doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước;
- 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 hợp nhất giữa niên độ 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, 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 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

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 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 năm.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ 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 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 doanh, 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 doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh 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.

2.9 . 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 hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 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 hợp nhất trong kỳ 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	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

2.12 . 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	06 - 10 năm
- Thiết bị truyền dẫn	07 - 08 năm
- Vườn cây lâu năm	24 năm
- Quyền sử dụng đất lâu dài không trích khấu hao	

2.13 . 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 kỳ kế toán 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, 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.

2.16 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 12 tháng đến 24 tháng.
- Chi phí sửa chữa lớn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian là 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 36 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 . 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.

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán 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 kỳ kế toán.

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

2.21 . 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 phân 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.

2.22 . 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 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.

2.23 . 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.

2.24 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

b) 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.

c) Thuế suất thuế TNDN 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 kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

2.25 . 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.

2.26 . 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 giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 . 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024 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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	18.118.162	30.656.729
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.737.953.285	3.776.984.370
Các khoản tương đương tiền (*)	39.250.000.000	54.600.000.000
	<u>45.006.071.447</u>	<u>58.407.641.099</u>

(*) Tại 30/06/2024, 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 từ 2,7%/năm đến 3,2%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	78.400.000.000	-	76.400.000.000	-
	<u>78.400.000.000</u>	<u>-</u>	<u>76.400.000.000</u>	<u>-</u>

Tại 30/06/2024, 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 2,9%/năm đến 5,4%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

Địa chỉ	30/06/2024			01/01/2024			
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	
	%	%		%	%		
Đầu tư vào công ty liên kết							
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	24,00	24,00	2.274.951.097	24,00	24,00	2.394.122.212
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai	40,00	40,00	311.435.056.886	40,00	40,00	308.867.873.729
			313.710.007.983			311.261.995.941	

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và các Công ty liên kết trong kỳ: Xem thuyết minh số 37.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Tỷ lệ biểu quyết	30/06/2024		01/01/2024	
		Giá gốc VND	Dự phòng 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 (*)	14,01	13.311.795.330	(105.304.119)	13.311.795.330	(13.311.795.330)
		36.544.595.330	(105.304.119)	36.544.595.330	(13.311.795.330)

(*) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Cà phê OLYMPIC tăng vốn điều lệ từ 500.000.000.000 VND lên 642.573.622.320 VND nhưng Công ty không góp thêm vốn điều lệ vào Công ty này do đó tỷ lệ sở hữu giảm từ 18% xuống 14,01%.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của 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.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	9.149.429.805	-	4.381.810.053	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	8.957.214.985	-	4.142.245.744	-
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa	433.998	-	385.776	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	191.780.822	-	239.178.533	-
<i>Bên khác</i>	12.766.682.297	(815.395.462)	13.515.328.970	(815.395.462)
Phải thu khách hàng dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước	430.936.000	-	430.936.000	-
Phải thu khách hàng mua nhà xây thô	1.893.984.076	-	1.654.772.299	-
Phải thu khách hàng mua Ô vựa - Kiots	3.358.301.792	-	3.358.301.792	-
Công ty CP Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	2.020.265.356	(496.299.933)	2.020.265.356	(496.299.933)
Công ty CP Ha Na Ka A.B.M	1.297.696.081	-	1.297.696.081	-
Công ty Cổ phần Mặt dựng CAG	1.287.933.348	-	2.087.933.348	-
Phải thu khách hàng khác	2.477.565.644	(319.095.529)	2.665.424.094	(319.095.529)
	21.916.112.102	(815.395.462)	17.897.139.023	(815.395.462)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	30.000.000	-	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	30.000.000	-	30.000.000	-
<i>Bên khác</i>	3.927.450.178	-	1.574.178.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Thống Nhất	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Công ty TNHH XLCT CN và Tư vấn môi trường Văn Lang	266.400.000	-	-	-
Công ty TNHH Du lịch Lửa Việt	501.264.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	580.665.785	-	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Gia Thiên Phúc	268.277.576	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	1.110.842.817	-	374.178.000	-
	3.957.450.178	-	1.604.178.000	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2024		Trong kỳ		30/06/2024	
	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 ⁽¹⁾	92.228.194.711	-	27.506.575.343	-	119.734.770.054	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á ⁽²⁾	8.610.000.000	-	-	2.100.000.000	6.510.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch ⁽³⁾	5.000.000.000	-	-	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Phước Tân ⁽⁴⁾	20.785.753.424	-	14.036.440.308	-	34.822.193.732	-
	126.623.948.135	-	41.543.015.651	2.100.000.000	166.066.963.786	-

(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 08/88/PL-HĐVV ngày 03/07/2024; với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền cho vay: 19.100.731.423 VND;
- Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn cho vay: Đến 30/06/2025;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 19.100.731.423 VND;
- Hình thức bảo đảm: Tín chấp.

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

- + Số tiền cho vay: 53.127.463.288 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: Đến ngày 13/07/2024;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 53.127.463.288 VND;

(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: 25.000.000.000 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;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 25.000.000.000 VND;

(1.4) Hợp đồng cho vay số 01/HĐVV ngày 04/01/2023 và phụ lục số 02/PL-HĐVV ngày 14/04/2024; với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 22.506.575.343 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: 04/04/2025;
- + Lãi suất cho vay: 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 22.506.575.343 VND.

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

- + Số tiền cho vay: 13.500.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Đến hết 31/12/2024;
- + Lãi suất cho vay: Từ 7% - 12%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Bằng số cổ phần mà Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á sở hữu tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 6.510.000.000 VND.

(3) Hợp đồng cho vay số 02/HĐKT ngày 24/03/2023 và Phụ lục số 03/PL-HĐV ngày 22/03/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 5.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: Đến ngày 24/09/2024;
- + Lãi suất cho vay: 10,5%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 5.000.000.000 VND.

11
HI
ÔN
NG

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

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

(4.1) Hợp đồng vay vốn số 100/HĐVV ngày 19/05/2023 và phụ lục 02/100/PL-HĐVV ngày 17/05/2024 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền cho vay: 21.822.193.732 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: Gia hạn đến hết ngày 20/11/2024;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 21.822.193.732 VND;

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

- + Hạn mức cho vay: 20.000.000.000 VND;
- + Số tiền cho vay: 13.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn cho vay: 1 năm đến hết ngày 25/01/2025;
- + Lãi suất cho vay: 10%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ: 13.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

Các khoản vay đều đã được Hội đồng Quản trị phê duyệt.

8 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về cổ tức	22.400.000.000	-	32.660.000.000	-
Phải thu về lãi tiền gửi, cho vay	1.583.489.893	-	3.037.458.358	-
Phải thu về lãi hợp đồng hợp tác đầu tư ⁽¹⁾	61.822.158.904	-	-	-
Tạm ứng	20.820.041.903	-	20.411.769.099	-
Ký cược, ký quỹ	2.250.000	-	2.250.000	-
Phải thu về hợp tác đầu tư ⁽¹⁾	1.033.200.000.000	-	1.033.200.000.000	-
Phải thu khác	890.161.451	-	954.634.931	-
	1.140.718.102.151	-	1.090.266.112.388	-

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Bên liên quan	23.759.922.905	-	34.682.876.713	-
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Long Khánh	-	-	10.260.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	643.749.717	-	1.881.917.809	-
Công ty Cổ phần Thương mại & Xây dựng Phước Tân	22.975.214.284	-	22.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	140.958.904	-	140.958.904	-
Bên khác	1.116.958.179.246	-	1.055.583.235.675	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An ⁽¹⁾	1.095.022.158.904	-	1.033.200.000.000	-
Ngân hàng - Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	223.566.988	-	1.014.581.645	-
Tạm ứng của nhân viên	20.820.041.903	-	20.411.769.099	-
Khác	892.411.451	-	956.884.931	-
	1.140.718.102.151	-	1.090.266.112.388	-
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 ⁽²⁾	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-
	21.824.651.700	-	21.824.651.700	-

- (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 m² 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/m²; thời gian hợp tác là 24 tháng; bên Tín Nghĩa sẽ góp làm 2 đợt.
Đợt 1: Tín Nghĩa góp vốn theo phần diện tích 300.000 m² 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 kỳ: 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 với giá trị là 61.822.158.904 đồng vào doanh thu tài chính, số tiền này Phước An cam kết sẽ thanh toán chậm nhất đến ngày 31/10/2024.
 - Tình hình của hợp đồng tại ngày 30/06/2024: 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

	30/06/2024		01/01/2024	
	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				
Phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Thiết bị điện Ha Na Ka Sài Gòn	992.599.866	496.299.933	992.599.866	496.299.933
Công ty Cổ phần Ha Na Ka A.B.M	638.191.057	319.095.528	638.191.057	319.095.528
	1.630.790.923	815.395.461	1.630.790.923	815.395.461

10 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên vật liệu	163.408.982	-	162.776.580	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	124.158.843.722	-	129.678.384.494	-
Hàng hóa bất động sản	22.008.181.818	-	22.008.181.818	-
	146.330.434.522	-	151.849.342.892	-

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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí dự án Khu dân cư 18 ha Tam Phước ⁽¹⁾	43.082.803.690	43.304.380.055
Chi phí xây dựng công trình Kios - đường trục nối Khu công nghiệp ⁽²⁾	6.508.412.236	7.787.078.686
Chi phí dự án Khu dân cư Thạnh Phú ⁽³⁾	59.058.805.831	58.989.139.164
Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất tại huyện Thống Nhất ⁽⁴⁾	15.508.821.965	19.597.786.589
	124.158.843.722	129.678.384.494

Thông tin chi tiết về dự án:

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

- Tên dự án: Khu dân cư 18 ha Tam Phước;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa;
- Địa điểm xây dựng: xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Quy mô dự án: Khu dân cư trên diện tích 164.737 m² gồm: diện tích đất ở 61.820,6 m²; diện tích đất thương mại dịch vụ và giáo dục 21.587 m² và đất giao thông, công viên cây xanh, tái định cư là 81.329,4 m²;
- Thời gian triển khai: Quý II/2011;
- Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2024: Dự án cơ bản hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng; đã chuyển nhượng và ghi nhận doanh thu 69.205,5 m² (trong đó: đất ở là 60.844,5 m²; đất TMDV xây dựng chợ là 8.361 m²).
- Trong tổng số diện tích đất còn lại 14.202,1 m² (bao gồm: đất ở 976,1 m²; đất thương mại dịch vụ xây dựng chợ giai đoạn 2 chưa triển khai xây dựng là 13.226 m²).

(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 m². Trong đó, diện tích đất thương mại dịch vụ là 8.974,8 m² và đất giao thông khu vực là 686,3 m².
- Dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa nằm trong tổng thể quy hoạch dự án Khu đô thị 210 ha Tam Phước theo Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 20/6/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu dân cư Tam Phước 1, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.
- Đến nay, dự án Khu Kios và Văn phòng thương mại đã được Công ty đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa – thu gom nước thải và 55 căn Kios cho thuê đang theo dõi trên bất động sản đầu tư. Số dư tại ngày 30/6/2024 là của 26 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 m² từ tháng 04/2023.

(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 m² đất ở, 40.500 m² đất tái định cư, 44.100 m² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 261.600 m²;
- Tổng mức đầu tư: 500 tỷ VND;
- Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 2004 - 2025;
- Tình hình dự án tại ngày 30/06/2024: 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 2024 - 2025;
- Dự án đã thực hiện chuyển nhượng được 247.182 m² đất nền và 2.378 m² đất thương mại dịch vụ.



- (4) Tên dự án: Dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất;
 - Địa điểm xây dựng: Ngã 3 Dầu Giây, xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;
 - Thời gian bắt đầu thực hiện triển khai công trình: 06/01/2010;
 - Quy mô tổng thể dự án 6,9 ha trong đó bao gồm 33.526 m² đất ở, 5.180 m² đất thương mại dịch vụ, trường học và đất giao thông, cây xanh là 14.490 m²;
 - Tổng mức đầu tư: 400 tỷ VND;
 - Thời gian dự kiến hoàn thành: Năm 2023;
 - Dự án đã thực hiện chuyển nhượng các diện tích đất nền, giữ lại 200 m² đất ở làm Văn phòng Công ty và 56 m² đất thương mại dịch vụ;
 - Tình hình dự án tại ngày 30/06/2024: Hiện nay, Công ty đang thực hiện thi công xây dựng nhà thô, dự kiến sẽ hoàn thành và bàn giao trong năm 2024-2025.

11 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Hạng mục tạo cảnh quan Khu trung tâm DV 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	10.286.943.421
- Các công trình khác	369.451.178	369.451.178
	11.011.914.599	11.011.914.599

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 và đang chờ Thủ tướng phê duyệt chuyển đổi quy hoạch sang Khu công nghiệp;
 - Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 3644/QĐ-UBND ngày 16/10/2017. Dự án bắt đầu triển khai từ quý 1/2018 và đang chờ phê duyệt chuyển đổi quy hoạch một phần sang Khu Công nghiệp theo định hướng kinh doanh của Công ty.
 - Tuy nhiên, do chưa có sự chấp thuận của Thủ tướng cho nên theo hiện trạng quy hoạch của tỉnh Đồng Nai thì vị trí dự án vẫn thuộc chức năng là khu Dịch vụ thương mại Logistic. Vì vậy, cùng với các vướng mắc thủ tục pháp lý nên Dự án không thể triển khai được.
 - 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.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	51.732.878.490	31.452.499.683	18.319.545.575	5.999.907.282	107.504.831.030
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	364.989.802	-	-	-	364.989.802
Số dư cuối kỳ	52.097.868.292	31.452.499.683	18.319.545.575	5.999.907.282	107.869.820.832
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	33.473.988.664	31.452.499.683	12.120.299.291	4.293.934.949	81.340.722.587
- Khấu hao trong kỳ	1.310.977.422	-	961.493.513	237.048.177	2.509.519.112
Số dư cuối kỳ	34.784.966.086	31.452.499.683	13.081.792.804	4.530.983.126	83.850.241.699
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	18.258.889.826	-	6.199.246.284	1.705.972.333	26.164.108.443
Tại ngày cuối kỳ	17.312.902.206	-	5.237.752.771	1.468.924.156	24.019.579.133

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.461.067.486 VND.

13 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán có Nguyên giá và Hao mòn lũy kế tại thời điểm 30/06/2024 là 35.000.000 VND; số khấu hao trong kỳ là 0 VND.
Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 35.000.000 VND.

14 . 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
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	1.591.350.000	115.721.845.122	6.863.781.561	413.176.479	124.590.153.162
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	1.333.423.654	-	-	1.333.423.654
Số dư cuối kỳ	1.591.350.000	117.055.268.776	6.863.781.561	413.176.479	125.923.576.816
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	-	94.574.289.789	5.910.142.088	295.710.648	100.780.142.525
- Khấu hao trong kỳ	-	615.046.812	54.842.023	8.607.846	678.496.681
Số dư cuối kỳ	-	95.189.336.601	5.964.984.111	304.318.494	101.458.639.206
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	1.591.350.000	21.147.555.333	953.639.473	117.465.831	23.810.010.637
Tại ngày cuối kỳ	1.591.350.000	21.865.932.175	898.797.450	108.857.985	24.464.937.610

Trong đó:

- Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng để cho thuê: 95.405.093.223 VND.
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 29.860.969.233 VND (doanh thu 06 tháng đầu năm 2023 là 26.375.214.659 VND).
- Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2024. 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 kỳ tài chính.

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí thẩm định khu dân cư 18ha	150.925.925	150.925.925
Chi phí thuê đất	334.510.001	-
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	21.632.507
Chi phí sửa chữa tài sản	2.862.500	20.037.500
Chi phí phân bón chăm cây	-	333.333.333
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	268.839.049	12.083.324
	757.137.475	538.012.589
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù khu công nghiệp ⁽¹⁾	19.954.331.195	20.293.422.695
Tiền thuê đất trả một lần tại Khu công nghiệp Tín Nghĩa ⁽²⁾	10.163.046.030	10.340.174.262
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	29.144.642	75.899.249
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ chờ phân bổ	1.522.113.401	2.089.763.548
Tiền thuê đất trả một lần tại chợ Tam Phước - giai đoạn 1 ⁽³⁾	4.472.712.646	4.539.469.552
Chi phí trả trước dài hạn khác	183.314.119	200.470.559
	36.324.662.033	37.539.199.865

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

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

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

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Bên liên quan	435.655.332	435.655.332	451.194.658	451.194.658
- Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	39.422.030	39.422.030	18.989.000	18.989.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	127.532.880	127.532.880	140.881.680	140.881.680
- Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	268.700.422	268.700.422	291.323.978	291.323.978
Bên khác	2.862.804.049	2.862.804.049	4.219.440.370	4.219.440.370
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Cấp nước Đồng Nai	1.605.540.825	1.605.540.825	1.722.072.450	1.722.072.450
- Công ty TNHH Tài Tiến	119.965.860	119.965.860	138.234.600	138.234.600
- Công ty TNHH MTV Thảo Kiên Phát	-	-	61.516.800	61.516.800
- Công ty TNHH Phát triển Công nghệ và Môi trường Á Đông	-	-	749.416.470	749.416.470
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Toàn Vinh	399.851.914	399.851.914	399.851.914	399.851.914
- Phải trả các đối tượng khác	737.445.450	737.445.450	1.148.348.136	1.148.348.136
	3.298.459.381	3.298.459.381	4.670.635.028	4.670.635.028

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Người mua ứng trước tiền mua nhà xây thô (*)	14.457.244.999	14.960.093.248
- Các đối tượng khác	21.855.423	10.636.364
	14.479.100.422	14.970.729.612

(*) 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, tỉnh Đồng Nai.

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	15.239.236	1.576.818.333	7.078.741.154	7.250.144.454	15.239.236	1.405.415.033
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	112.710.637	14.635.863.967	21.542.609.039	19.529.300.831	109.606.637	16.646.068.175
Thuế Thu nhập cá nhân	-	262.716.565	1.352.787.330	1.298.696.705	-	316.807.190
Thuế Tài nguyên	30.643.350	-	-	-	30.643.350	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	-	-	1.066.156.550	724.255.044	-	341.901.506
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	51.426.408	51.426.408	-	-
Các loại thuế khác	-	-	9.000.000	9.000.000	-	-
	158.593.223	16.475.398.865	31.100.720.481	28.862.823.442	155.489.223	18.710.191.904

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Trích trước chi phí tiền điện, nước	309.695.560	313.941.536
	309.695.560	313.941.536

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền cho thuê kho; kios	529.871.800	529.871.800
- Doanh thu nhận trước tiền thuê đất, hạ tầng	32.069.948.304	5.156.754.823
	32.599.820.104	5.686.626.623
b) Dài hạn		
- Tiền cho thuê kho, kios, chợ	6.855.897.488	7.113.333.387
- Tiền cho thuê hạ tầng và thuê đất	145.471.204.570	148.049.581.986
	152.327.102.058	155.162.915.373
c) Chi tiết về doanh thu trả trước		
Tổng giá trị hợp đồng cho thuê		238.514.300.136
Giá trị đã ghi nhận doanh thu lũy kế đến 01/01/2024		25.373.793.891
Số ghi doanh thu trong kỳ		28.213.584.083
Số dư doanh thu chưa thực hiện còn lại tại ngày 30/06/2024		184.926.922.162

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.137.936.363	1.369.323.954
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	445.101.615	437.656.845
- Phí cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	972.476.644	972.476.644
- Khoản nhận trước tiền của khách hàng đã xuất hóa đơn	3.138.467.116	3.138.467.116
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	704.830.624	671.082.154
	6.398.812.362	6.589.006.713
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
- Cổ đông của Công ty (cổ tức)	445.101.615	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	5.247.410.747	5.445.049.868
	6.398.812.362	6.589.006.713
b) Dài hạn		
Bên khác		
- Nhận ký quỹ thuê kho lạnh	80.000.000	50.000.000
Bên liên quan		
- 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
	26.754.087.676	26.724.087.676

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 01/01/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	35.805.406.567	708.650.196	298.852.850.925	36.303.232.173	1.663.187.020.243
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	-	25.161.816.025	1.680.078.163	26.841.894.188
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022	-	-	-	-	(13.001.571.400)	(2.569.950.000)	(15.571.521.400)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	2.566.816.305	-	(2.566.816.305)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban Điều hành	-	-	-	-	(4.718.499.721)	(427.922.019)	(5.146.421.740)
Số dư tại ngày 30/06/2023	650.078.570.000	641.438.310.382	38.372.222.872	708.650.196	303.727.779.524	34.985.438.317	1.669.310.971.291
Số dư tại ngày 01/01/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	38.372.222.872	708.650.196	374.489.128.515	37.754.514.854	1.742.841.396.819
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	94.719.053.040	1.375.380.753	96.094.433.793
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2023 ⁽¹⁾	-	-	-	-	(19.502.357.100)	(2.855.500.000)	(22.357.857.100)
Trích quỹ đầu tư phát triển ⁽¹⁾	-	-	5.369.431.777	-	(5.369.431.777)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thưởng Ban điều hành ⁽¹⁾	-	-	-	-	(9.714.319.141)	(532.529.152)	(10.246.848.293)
Số dư tại ngày 30/06/2024	650.078.570.000	641.438.310.382	43.741.654.649	708.650.196	434.622.073.537	35.741.866.455	1.806.331.125.219

(1) 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 2023 như sau:

	Tại Công ty mẹ	Tại Công ty con		Trong đó đã tạm phân phối Cộng trong năm 2023	
		Công ty mẹ	Cổ đông không kiểm soát		
		VND	VND	VND	VND
Trích quỹ đầu tư phát triển	5.369.431.777	-	-	5.369.431.777	-
Trích quỹ thưởng HĐQT, BKS	3.287.816.516	215.928.450	148.771.550	3.652.516.516	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.369.431.777	841.142.398	383.757.602	6.594.331.777	-
Chi trả cổ tức (*)	97.511.335.500	4.144.500.000	2.855.500.000	104.511.335.500	78.008.978.400

(*) 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 09/11/2023 và ngày chi trả là 22/11/2023.

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.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Công ty CP Tổng Công ty Tín Nghĩa America LLC	56,74	368.850.000.000	56,74	368.850.000.000
Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt	15,26	99.188.250.000	15,26	99.188.250.000
Các cổ đông khác	0,00	500.000	7,96	51.731.950.000
	28,00	182.039.820.000	20,04	130.308.370.000
	100	650.078.570.000	100	650.078.570.000

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

	06 tháng đầu năm 2024 VND	06 tháng đầu năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	650.078.570.000	650.078.570.000
- Vốn góp cuối kỳ	650.078.570.000	650.078.570.000

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu kỳ	437.656.845	52.382.521.835
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	22.357.857.100	15.571.521.400
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	22.357.857.100	15.571.521.400
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(22.350.412.330)	(67.559.517.600)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(22.350.412.330)	(67.559.517.600)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ này	445.101.615	394.525.635
d) Cổ phiếu	30/06/2024	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		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.007.857	65.007.857
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu		
e) Các quỹ công ty	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	43.741.654.649	38.372.222.872
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	708.650.196	708.650.196
	44.450.304.845	39.080.873.068

23 . 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 m².

- Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất như sau:

+ Trả tiền hàng năm cho diện tích 1.892.526,5 m²;

+ Trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê cho diện tích 151.183,1 m²;

+ Không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích 844.342,6 m² do đây là công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, đất cây xanh, đất trụ sở đồn công an, trung đội dân quân tự vệ, đội nghiệp vụ hải quan số 2 và trụ sở phòng cháy chữa cháy.

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

Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất ký hợp đồng thuê đất và hợp đồng chuyển nhượng dự án khu chợ tại xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai để sử dụng với mục đích sử dụng đất chợ, thời gian thuê đất đến ngày 08/05/2059.

- Tổng diện tích khu đất thuê là 19.670 m².

- Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất như sau:

+ Trả tiền thuê đất một lần cho diện tích 5.180 m²

+ Trả tiền thuê đất hằng năm cho diện tích 14.490 m².

b) Ngoại tệ các loại

	30/06/2024	01/01/2024
Đồng đô la Mỹ (USD)	131,47	131,47

c) Nợ khó đòi đã xử lý

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công ty TNHH Kwang - Sung Việt Nam	1.703.087.910	1.703.087.910
Trung tâm điện thoại di động CDMA	8.775.000	8.775.000
	1.711.862.910	1.711.862.910

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

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Doanh thu phí cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tín Nghĩa	26.205.234.171	24.649.833.904
Doanh thu cho thuê đất Khu công nghiệp Tín Nghĩa	2.044.502.196	1.725.380.755
Doanh thu của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	375.176.898	-
Doanh thu bán đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	16.844.146.267	16.174.660.214
Doanh thu cung cấp nước sạch	11.518.207.000	10.351.277.702
Doanh thu phí thu gom nước thải	12.128.812.387	8.642.501.836
Doanh thu thu gom rác thải	2.424.448.386	2.515.934.069
Doanh thu cung cấp điện	985.324.124	843.518.178
Doanh thu cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	6.571.772.132	4.875.210.043
	79.097.623.561	69.778.316.701
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	333.284.749	268.816.690
<i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)</i>		

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Giá vốn phí cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Tín Nghĩa	3.279.778.709	3.267.212.242
Giá vốn cho thuê đất khu công nghiệp Tín Nghĩa	424.672.194	1.339.625.808
Giá vốn của dự án khu dân cư 18 ha Tam Phước	305.182.465	-
Giá vốn sản phẩm đất nền, nhà thô, ô vữa kios chợ Thống Nhất	12.572.900.623	11.959.988.436
Giá vốn cung cấp nước	11.152.365.237	9.035.945.227
Giá vốn phí thu gom nước thải	2.254.318.622	2.231.458.830
Giá vốn thu gom rác thải	1.312.862.119	1.199.198.407
Giá vốn cho thuê Kios, văn phòng và cung cấp dịch vụ	2.744.630.871	2.156.350.408
	34.046.710.840	31.189.779.358
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)</i>	3.155.547.435	1.423.049.893

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	10.372.876.061	9.690.717.633
Lãi chậm thanh toán	82.201.292	58.400.000
Lãi hợp tác (*)	61.822.158.904	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	144.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	151.360	-
	72.421.387.617	9.749.117.633
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 37)</i>	8.248.578.579	6.581.043.206

(*) Khoản lãi phát sinh từ hợp đồng hợp tác với Công ty Cổ phần Dầu khí Đầu tư khai thác Cảng Phước An (xem chi tiết tại thuyết minh số 08).

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Hoàn nhập/dự phòng tổn thất đầu tư	(13.206.491.211)	3.305.380.898
	(13.206.491.211)	3.305.380.898

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	205.911.580	244.573.273
Chi phí nhân công	9.386.691.046	8.897.482.792
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.249.030.355	1.233.341.976
Thuế, phí, lệ phí	301.082.999	168.836.844
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.842.238.819	2.214.732.209
Chi phí khác bằng tiền	2.030.794.446	1.667.646.565
	15.015.749.245	14.426.613.659

29 . THU NHẬP KHÁC

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	46.500.000	38.636.364
Thu nhập từ tiền phạt hợp đồng	163.480.957	98.368.686
Thu nhập từ phí chuyên nhượng, cấp giấy chứng nhận	3.176.736	128.739.209
Thu nhập khác	174.832.646	102.690.644
	387.990.339	368.434.903

30 . CHI PHÍ KHÁC

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	701.999.997	675.333.330
Chi phí hội họp Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát	100.000.000	100.000.000
Chi phí ủng hộ, từ thiện	25.000.000	96.863.636
Chi phí quà tặng khách hàng	71.408.334	
Chi phí khác	74.080.957	313.029.748
	972.489.288	1.185.226.714

31 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	20.691.121.019	5.088.979.974
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Tín Khai	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thống Nhất	851.488.020	1.030.239.715
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	21.542.609.039	6.119.219.689

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- 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	-	110.487.435
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	110.487.435

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(110.487.435)	-
	(110.487.435)	-

33 . 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:

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	94.719.053.040	25.161.816.025
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	94.719.053.040	25.161.816.025
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	65.007.857	65.007.857
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.457	387

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 các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	06 tháng đầu năm 2024	06 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.907.852.705	10.384.301.115
Chi phí nhân công	9.386.691.046	11.217.347.580
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.188.015.793	2.920.537.014
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.697.042.523	30.939.299.949
Chi phí khác bằng tiền	2.641.983.696	5.389.119.742
	44.821.585.763	60.850.605.400

35 . 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
Tại ngày 30/06/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	44.987.953.285	-	-	44.987.953.285
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.161.818.818.792	21.824.651.700	-	1.183.643.470.492
Các khoản cho vay	244.466.963.786	-	-	244.466.963.786
	1.451.273.735.863	21.824.651.700	-	1.473.098.387.563
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	58.376.984.370	-	-	58.376.984.370
Phải thu khách hàng, phải thu khác	1.107.347.855.950	21.824.651.700	-	1.129.172.507.650
Các khoản cho vay	203.023.948.135	-	-	203.023.948.135
	1.368.748.788.455	21.824.651.700	-	1.390.573.440.155

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2024				
Phải trả người bán, phải trả khác	9.697.271.743	26.754.087.676	-	36.451.359.419
Chi phí phải trả	309.695.560	-	-	309.695.560
	10.006.967.303	26.754.087.676	-	36.761.054.979
Tại ngày 01/01/2024				
Phải trả người bán, phải trả khác	11.259.641.741	26.724.087.676	-	37.983.729.417
Chi phí phải trả	313.941.536	-	-	313.941.536
	11.573.583.277	26.724.087.676	-	38.297.670.953

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.

36 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

111
 11 N
 NG
 K
 A
 111
 11/01/2024
 08/06/2024
 10/06/2024
 12/06/2024

37 . 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 kỳ với các bên liên quan như sau:

	<u>06 tháng đầu năm 2024</u>	<u>06 tháng đầu năm 2023</u>
	VND	VND
Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ	333.284.749	268.816.690
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	2.812.950	1.964.600
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	220.442.454	191.852.090
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	98.029.345	75.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Container Đồng Nai	12.000.000	-
Mua vật tư, hàng hóa, dịch vụ	3.155.547.435	1.423.049.893
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa	7.776.000	42.768.000
Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa	265.626.558	128.165.893
Công ty Cổ phần Quản lý dự án Tín Nghĩa	275.000.001	-
Công ty Cổ phần Cây xanh Nhơn Trạch	1.672.055.542	-
Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản Thực phẩm Đồng Nai	3.373.334	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Bảo vệ Chuyên nghiệp Tín Nghĩa	931.716.000	1.252.116.000
Doanh thu hoạt động tài chính	8.248.578.579	6.581.043.206
Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	1.564.256.881	100.273.972
Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á	339.164.384	678.677.261
Công ty cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	261.780.822	182.442.715
Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa Á Châu	6.083.376.492	5.372.416.381
Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông	-	247.232.877

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:


Thu nhập của người quản lý	Chức vụ	06 tháng đầu	06 tháng đầu
		năm 2024	năm 2023
		VND	VND
Ông Phan Anh Dũng	Giám đốc (1) /TV HĐQT	1.232.533.332	674.222.222
Ông Nguyễn Quốc Hùng	Phó Giám đốc	707.813.334	519.333.334
Ông Nguyễn Quốc Nam	Phó Giám đốc	-	711.333.334
Ông Đỗ Hoài Thu	Phó Giám đốc	-	15.000.000
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	613.172.000	200.000.000
Ông Nguyễn Hiếu Lộc	Phó Chủ tịch HĐQT	514.082.666	369.176.295
Ông Lê Hữu Tịnh	Thành viên HĐQT	-	73.333.333
Bà Đỗ Thu Hà	Thành viên HĐQT	-	56.666.666
Ông Trần Hoài Nam	Thành viên HĐQT	73.333.332	138.333.332
Ông Huỳnh Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	73.333.332	36.666.666
Bà Lê Kim Thảo	Trưởng Ban Kiểm soát (3)	17.777.778	-
Ông Trần Tấn Nhật	Thành viên Ban Kiểm soát	43.333.333	26.666.666
Bà Đặng Ngọc Giàu	Trưởng Ban Kiểm soát (2)	-	306.452.767
Bà Dương Thị Minh Hồng	Thành viên Ban Kiểm soát	33.333.334	48.333.334
Bà Nguyễn Thị Lan Hương	Thành viên Ban Kiểm soát	25.555.556	48.333.334
Bà Nguyễn Thị Ly	Kế toán trưởng	666.340.000	480.000.000


(1) Bổ nhiệm ngày 01/01/2023; (2) miễn nhiệm ngày 21/04/2023.
(3) Bổ nhiệm ngày 24/04/2024;


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 kỳ kế toán với Công ty.

38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.


Nguyễn Kim Ngân
Người lập


Nguyễn Thị Ly
Kế toán trưởng


Phan Anh Dũng
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 14 tháng 08 năm 2024